

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイザルタックスラボ (株)
国頭(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

鑑定評価額	515,000 円	1 m ² 当たりの価格	2,190 円 / m ²
-------	-----------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 10 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	国頭郡国頭村字奥辺野原 1 4 5 番				地積 (m ²)	(235)	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他)	
	1.2 : 1	住宅 W 1	農家住宅が多く見受けられる農家集落地域	南東 4 m 村道	水道	奥停 200 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 150 m、北 150 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 14 m、規模 230 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 4 m 村道	交通施設	奥停 北西方 200 m	法令
	地域要因の将来予測	近隣地域は農家住宅地としての使用が標準的使用で今後も現状維持していくものと資料される。地縁的選好の強い農村部の既存住宅地域で需給動向は低位であるが地価は安定的に推移している。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,190 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は本島北部圏域のやや僻地の農家集落地域である。需要者の中心は村内居住者が中心で地縁的選考の需要者がほとんどで村外からの需要者は殆どない。本島最北部の集落で交通の便が悪く土地取引自体殆どないことから、コロナ禍においても需給は安定的である。取引は殆どなく地縁性を有する取引が多いため市場の中心は判断しにくい。中古物件では建物取壊し前提が主で土地は約 200 ~ 300 m ² 程度で約 50 ~ 70 万円程度が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件の見られない僻地の農家集落地域であり、賃貸市場は成立せず収益価格は試算しなかった。比準価格は、価格形成要因の類似性等の高い事例を採用しており、求め得た査定価格の規範性は高い。よって快適性を重視する住宅地であることから、自己使用目的で取引され取引価格の水準を指標に価格決定される事が一般的であると認められるので比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 補正 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 補正 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	-	[]	100	100	[]	[]		
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	100	[]	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	要 因	要 因	要 因	内 街路 交通 環境 補正 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	継続 新規							
	前年標準価格 2,190 円 / m ²							
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討							
代表標準地 標準地								
標準地番号		-						
公示価格		円 / m ²						
変動率	年間	0.0 %	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイザルタックスラボ(株)
国頭(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

鑑定評価額	3,240,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 10 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	国頭郡国頭村字辺土名西平 2 0 7 番				地積 (m ²)	180	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他)	
	1 : 1.5	住宅 W 1	一般住宅、農家住宅が見受けられる既成住宅地域	南4.4 m 村道、東側道	水道	辺土名停240 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 70 m、南 60 m、北 30 m		標準的使用	戸建住宅			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 16 m、規模 180 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位 北 4.4 m 村道	交通施設	辺土名停 北東方240 m	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は戸建住宅地としての使用が標準的使用で今後も現状維持していくものと資料される。地縁的選好の強い農村部の既成住宅地域で需給動向は低位であるが地価は安定的に推移している。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地	+3.0 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は国頭村辺土名地区を中心とする本島北部圏域の住宅地域である。需要者の中心は村内居住者が中心で地縁的選考の需要者がほとんどで村外からの需要者は少ない。村役場周辺の既成住宅地域で土地取引は少ないがコロナ渦においても需給は概ね安定的である。取引は地縁性を有する取引が多いため市場の中心は判断しにくい、約 2 0 0 ~ 3 0 0 m ² 程度で約 3 0 0 ~ 6 0 0 万円程度が需要の中心と判断される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、地縁性、個性の強い事例を採用したため査定価格にはややバラツキが見られたが市場を反映した実証的な価格である。収益価格については近隣地域に民間の共同住宅はほとんどなく賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。よって本件では、比準価格について再吟味を行ったうえで比準価格は概ね市場の実態を反映していると判断し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 18,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 立 要 因 の	(一 般 的)	県内景気は国の感染症対策や景気対策により回復傾向にあるが、当村においては人口減少等、不動産市況もやや停滞している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(地 域)	地域要因に特に変動はなく、需給動向も依然低位なまま変動なく推移している。		
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正		(個 別 的)	個別的要因の変動はない。		
	標準地番号	[]	100					
	公示価格	[]	100					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイザルタックスラボ (株)
国頭(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

鑑定評価額	544,000 円	1 m ² 当たりの価格	2,000 円 / m ²
-------	-----------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 10 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	国頭郡国頭村字安田面玉屋原 9 9 番				地積 (m ²)	272	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他)	
	1.5 : 1	住宅 W 1	農家住宅が多く介在する農家集落地域	南西 3.4 m 村道、背面道	水道	安田共同店前停 80 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 80 m、北 150 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 14 m、規模 270 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 3.4 m 村道	交通施設	安田共同店前停 南東 80 m	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は農家住宅地としての使用が標準的使用で今後も現状維持していくものと資料される。地縁的選好の強い農村部の既存住宅地域で需給動向は低位であるが地価は安定的に推移している。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 二方路	+1.0 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は本島北部圏域のやや僻地の農家集落地域である。需要者の中心は村内居住者が中心で地縁的選考の需要者がほとんどで村外からの需要者は殆どない。本島最北部の集落で交通の便が悪く土地取引自体殆どないことから、コロナ禍においても需給は安定的である。取引は殆どなく地縁性を有する取引が多いため市場の中心は判断しにくい。中古物件では建物取壊し前提が主で土地は約 200 ~ 300 m ² 程度で約 50 ~ 70 万円程度が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件の見られない僻地の農家集落地域であり、賃貸市場は成立せず収益価格は試算しなかった。比準価格は、価格形成要因の類似性等の高い事例を採用しており、求め得た査定価格の規範性は高い。よって快適性を重視する住宅地であることから、自己使用目的で取引され取引価格の水準を指標に価格決定される事が一般的であると認められるので比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]		補 正	
	円 / m ²	100	[]	[]	100		その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		補 正	
	円 / m ²	100	[]	[]	100		その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 2,000 円 / m ²		価格変動状況要因の	変動	要因	景内景気は国の感染症対策や景気対策により回復傾向にあるが、当村においては人口減少等、不動産市況もやや停滞している。	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, アプレイザルタックスラボ(株). Row 1: 国頭(県) 5 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 松永 力也

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,330,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 都計外(その他). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公規価示標準地. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か