

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, (株)鑑定ソリューション沖縄. Row 1: 大宜味(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 玉那覇 兼雄

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,650,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,100 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, 倍率種別, 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 table with multiple rows (1-10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, and (8) 公規価示標準地.

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリューション沖縄
大宜味(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄

鑑定評価額	2,070,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,350 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	[平成 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 5 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	国頭郡大宜味村字田嘉里前田原 5 0 6 番外				地積 (m ²)	386	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	住宅 R C 2	中規模一般住宅と農家住宅が混在する既存住宅地域	南西 6 m 村道	水道	田嘉里入口停 900 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 50 m、北 40 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 19 m、			規模	360 m ² 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	交通	田嘉里入口停 南東方 900 m	法令 都計外	
(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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,350 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、本島北部圏域の農家集落地域を圏域とする。需要者は、地縁・血縁等を有する自己使用目的の個人が中心である。農家住宅地の土地取引は少なく、需要も限られている。坪当たり 1 万 ~ 2 万円が取引の目安と判断されるが、個別の事情による相対的な取引が主であり、価格のばらつきも大きい。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家集落地域で、収益物件は見当たらず賃貸市場は成立していないため、収益価格は試算しなかった。価格形成は自己使用目的の取引が支配的で、取引価格の水準を指標に価格決定がなされるため、市場性を反映した比準価格をもって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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(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 5,350 円 / m ²		価格変動状況要因	〔一般的要因〕	コロナ禍からの経済社会活動再開に伴う需要急増が想定されるものの原材料等の価格上昇が、需要者マインドに及ぼす影響が懸念される。			
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔地域要因〕	特段の変動要因はなく、需給動向は低位で均衡して推移している。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

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, (株)鑑定ソリューション沖縄. Values include 大宜味(県) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 玉那覇 兼雄.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,740,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,900 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, 倍率種別, 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 table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes information on location (国頭郡大宜味村字塩屋塩屋628番), land characteristics, comparison methods (取引事例比較法, 収益還元法, etc.), and market analysis.