

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
国頭(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄 印

鑑定評価額	515,000 円	1㎡当たりの価格	2,190 円/㎡
-------	-----------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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145番				地積(㎡)	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	
	1.2:1	住宅 W1	農家住宅が多い農家集落地域	南東4m村道	水道	奥停200m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 100m、南 150m、北 150m			標準の使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 14m、規模 230㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位北4m村道	交通 奥停北西方200m	法令 都計外		
	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、今後も現状維持で推移していくものと思量される。地縁的選好による需要者が中心であるが、需給動向は低位で均衡して推移している。						
(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/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(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7千円前後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)公称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/㎡)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 補正 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 補正 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 2,190 円/㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	県内景気は、観光を中心に全体として拡大しており、不動産市場の需給動向に好影響を及ぼしている。		
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔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（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)鑑定ソリュート沖縄. Values include 国頭(県) - 2, 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, 3,240,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,000 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, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 6月 29日, 更地としての鑑定評価, 令和元年 7月 3日, 正常価格, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows (1) through (10). Includes details on location (国頭郡国頭村字辺土名西平207番), land characteristics, comparison methods (取引事例比較法, 収益還元法, etc.), and market analysis. (10) includes a table for annual price change analysis (対年象標の基準地格の等前か).

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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: 国頭(県) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 玉那覇 兼雄 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 544,000 円, 1㎡当たりの価格, 2,000 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, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 6月 29日, 令和元年 7月 3日, 正常価格, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, evaluation methods, and reasons for the valuation. Includes details on location (国頭郡国頭村字安田面玉屋原99番), shape (1.5:1), and evaluation results (2,000 円/㎡).

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
国頭(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄 印

鑑定評価額	5,110,000 円	1㎡当たりの価格	24,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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90番				地積(㎡)	213	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	
	1:1.2	店舗兼住宅 RC3	小規模の店舗、事業所等が多く建ち並ぶ既成商業地域	北西8.5m 村道	水道	辺土名バスターミナル 110m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 140m、南 20m、北 40m			標準の使用	低層店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	8.5m村道	交通施設	辺土名バスターミナル 停南西方 110m	法令 都計外 規制
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、本島北部圏域の商業地域を圏域とする。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。土地取引は少なく、需要も限られている。坪当たり6万円前後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	個人経営者が主で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 標準地番号	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/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 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/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 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 24,600 円/㎡		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕 県内景気は、観光を中心に全体として拡大しており、不動産市場の需給動向に好影響を及ぼしている。				
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 村の価格水準高位の地域の需要は弱い。				
変動率 年間 -2.4 % 半年間 %		〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						