

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ライカイ・アセツ・コンサルティング株式会社
国頭(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一 印

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	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 1 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	農家住宅が多い農家集落地域	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	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 13 m、規模 230 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 4 m 村道	交通 奥停北西方 200 m	法令 都計外		
	地域要因の将来予測	価格形成要因に特段の変動要因はなく当面は現状を維持すると予測する。地価は横ばいで推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(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	同一需給圏は当村全域及び隣接村の住宅地域である。需要者は村内の居住者及び地縁的選好性を有する居住者が中心であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。宅地供給は非常に少ないが、需要も少ないため、結果として需給は均衡している。土地取引が少ないため、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似した取引事例から試算したものであり、規範性は高い。周辺地域において、共同住宅はほとんどなく、賃貸市場が熟成していないため、賃料水準等の把握が困難であり、収益還元法は適用しなかった。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 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 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 2,190 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	県内景気は拡大しており、地価の回復傾向が鮮明になる一方で下落する地域もあり、二極化する傾向がみられる。			
	- 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〕	当該地域に格別の変動要因はないため、今後とも現状を維持していくと料する。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕		特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると思料する。		

鑑定評価書（平成 30 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, and 国頭(県) - 2. Includes details like 国頭(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 高平 光一, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,280,000 円, 1 m²当たりの価格, 18,200 円 / m².

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30年1月], 円 / m², 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 table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Determination of Valuation Amount), (8) 公規価示準格と格しをた (Public Valuation Standards and Grading), (9) 指か定ら基の準検地討 (Indexing and Standard Land Investigation), (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か (Annual Index Standard Land Valuation Investigation and Comparison).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ライカイ・アセツ・コンサルティング株式会社
国頭(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一 印

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	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 1 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	低層住宅地		
	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 長方形						
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位北 3.4 m 村道	交通施設 安田共同売店前停南東方 80 m	法令 都計外	規制	
	地域要因の将来予測	地域に特段の価格形成要因の変動はなく、当面は現状を維持すると予測する。地価は横ばいで推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(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	同一需給圏は当村全域及び隣接村の住宅地域である。需要者は村内の居住者及び地縁的選好性を有する居住者が中心であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。宅地供給は非常に少ないが、需要も少ないため、需給は均衡している。土地取引が少ないため、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似した取引事例から試算したものであり、規範性は高い。周辺地域において、共同住宅はほとんどなく、賃貸市場が熟成していないため、賃料水準等の把握が困難であり、収益還元法は適用しなかった。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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 / m ²)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 変 動 形 状 成 要 因 の	〔一般的要因〕	県内景気は拡大しており、地価の回復傾向が鮮明になる一方で下落する地域もあり、二極化する傾向がみられる。			
	- 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〕	当該地域に格別の変動要因はないため、今後とも現状を維持していくと料する。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕		特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると料する。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ライカイ・アセツ・コンサルティング株式会社
国頭(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一 印

鑑定評価額	5,240,000 円	1㎡当たりの価格	24,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 7 日	(6)路 線 価 値	[平成30年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	平成 30 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格			
(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 (その他)	
	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 停 110m		
(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
	地域要因の将来予測	価格形成要因に特段の変動要因はなく当面は現状を維持すると予測する。需要は弱く、土地取引は低迷しており、地価は下落傾向で推移すると予測する。						
(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	24,600 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	同一需給圏は村内全域及び隣接村等の幹線道路沿いを中心とする近隣商業地域と把握した。典型的な需要者は自己の業務用として取得する地元法人又は個人事業者である。当村内では新規出店はほとんど見られず、また、土地の供給は少ないものの、需要はさらに弱く、土地取引は低調である。商業地内において土地取引は非常に少なく、需要の中心となる中心価格帯は見いだせない状況にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺において、貸店舗目的の土地取引は殆ど見られず、自己の業務用として取得する土地取引が多い。このような状況で求めた比準価格は同一需給圏内の類似した取引事例から試算したものであり、指標となる価格である。周辺地域において、賃貸市場が熟成していないことから賃料水準等の把握が困難であり、収益還元法は適用しなかったため、本件においては、指標となる比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 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 因 行政 其 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 25,200 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 況 因 の	{ 一般的 要 因 }	県内景気は拡大しており、地価の回復傾向が鮮明になる一方で下落する地域もあり、二極化する傾向がみられる。			
	- 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/㎡			{ 地域 要 因 }	当該地域に格別の変動要因はないが、需要は弱く、土地取引は低調であるため、地価は下落傾向に転じている。			
	変動率	年間 -2.4 %	半年間 %	{ 個別的 要 因 }	特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると思料する。			