

鑑定評価書（令和 6 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） - 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, 519,000 円, 1 m²当たりの価格, 2,210 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, [令和 6年1月], 円/m², 1.1 倍

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: 国頭郡国頭村字奥辺野原 1 4 5 番, 235 m², 都計外. (2) 近隣地域: 東 30m, 西 100m, 南 150m, 北 150m, 戸建住宅地. (3) 最有効使用の判定: 戸建住宅地, 方位 +2.0. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 2,210 円/m². (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. (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. (8) 公規価示標準格価と格しをた: 公示価格 円/m². (9) 指か定ら基の準検地討: 前年指定基準地の価格 円/m². (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 前年標準価格 2,190 円/m², 変動率 年間 +0.9%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和 6 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） - 2, 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, 3,280,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,200 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 6年1月], 円/㎡, 1.1 倍

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: 国頭郡国頭村字辺土名西平207番, 2地積 180, ⑨法令上の規制等 都計外. (2) 近隣地域: 東 150m, 西 70m, 南 60m, 北 30m, ②標準的使用 戸建住宅. (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 +3.0, 角地 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 18,200 円/㎡. (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既成住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、辺土名地域周辺の類似性の認められる取引事例を中心に採用してあり求め得た価格は市場を反映した実証的な価格である. (8) 公規価示標準格価と格しをた: ①代表標準地 標準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡), ⑦内訳, 標準 街路, 交通 区域, 環境 要 環境, 補正 画地 行政 行政, 其他 其他. (9) 指か定ら基の準検地討: ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡), ⑦内訳, 標準 街路, 交通 区域, 環境 要 環境, 補正 画地 行政 行政, 其他 其他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: ①-1 対象基準地の検討, ③ 価 変 動 形 状 成 成 要 要 因 因 の, ④ 地 域 要 因, ⑤ 個 別 的 要 因, ⑥ 対 象 基 準 地 の 規 準 価 格 (円 / ㎡), 好調な観光関連を背景に県内景気は回復傾向にあるが、当村においては過疎化や高齢化が進んでおり不動産市況もやや停滞している. 地域要因は特に変動はないが、集落外縁を中心に需給動向は若干回復傾向にある. 個別的要因の変動はない.

鑑定評価書（令和 6 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） - 3, 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, 547,000 円, 1 m²当たりの価格, 2,010 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, [令和 6年1月], 円/m², 1.1 倍

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: 国頭郡国頭村字安田面玉屋原99番, 272 m², 都計外. (2) 近隣地域: 東100m, 西100m, 南80m, 北150m, 戸建住宅地. (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. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 2,010 円/m². (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. (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. (8) 公規価示標準格価と格しをた: 公示価格 円/m². (9) 指か定ら基の準検地討: 前年指定基準地の価格 円/m². (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 前年標準価格 2,000 円/m², 変動率 年間 +0.5%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和 6 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, 5,450,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 令和 6 年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 令和 6 年 7 月 2 日, (6)路線価, [令和 6年1月], 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (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)公規価示標準格と格しをた, (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. Includes details on location, area, and price determination.