

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 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 16 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	標準方位 北 4 m 村道	交通施設	奥停 北西方 200 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 +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から採用しており、求め得た査定価格の規範性は比較的高い。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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	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 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			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の 変 動 率	(一般)	アフターコロナで県内景気は回復傾向にあるが、当村においては人口減少による過疎化が進捗中で不動産市況も停滞している。		
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(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。		
	変動率	年間	0.0 %	半年間	(個 別)	個別的要因の変動はない。		

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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㎡当たりの価格	18,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 16 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207番				地積(㎡)	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	
	1:1.5	住宅 W1	一般住宅、農家住宅が見受けられる既成住宅地域	南4.4m 村道、東側道	水道	辺土名停240m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 70m、南 60m、北 30m			標準的使用	戸建住宅		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 16m、			規模 180㎡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 4.4m村道	交通施設	辺土名停 北東方240m 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/㎡					
	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多く、村外からの需要者は比較的少ない。村役場周辺の既成住宅地域で土地取引は少ないがアフターコロナにおいても需給は安定している。取引は地縁性を有する取引が多く価格はばらつきがあり市場の中心は判断しにくい、約200～300㎡程度で約300～600万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、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おり求め得た価格は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)公規価示準格価と格しをた	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 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[] 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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/㎡		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔一般的要因〕	アフターコロナで県内景気は回復傾向にあるが、当村においては人口減少による過疎化が進捗中で不動産市況も停滞している。			
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	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。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因の変動はない。		

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㎡当たりの価格	2,000 円/㎡
-------	-----------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 16 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99番				地積(㎡)	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現況	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	
	1.5:1	住宅 W1	農家住宅が多く介在する農家集落地域	南西3.4m 村道、背面道	水道	安田共同店前停80m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 80m、北 150m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 19m、奥行 約 14m、規模 270㎡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 3.4m村道	交通施設	安田共同店前停 南東 80m 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/㎡					
	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㎡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から採用しており、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)公規価示準格価と格しをた	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 街路 標準 交通 画地 行政 其他
	公示価格		[]	100	100	[]		域 交通 要 環境 行政 其他
	円/㎡		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 街路 標準 交通 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]		域 交通 要 環境 行政 其他
	円/㎡		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 2,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	(一般的要因)	アフターコロナで県内景気は回復傾向にあるが、当村においては人口減少による過疎化が進捗中で不動産市況も停滞している。		
	- 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				(地域要因)	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	標準地番号	公示価格		(個別的要因)	個別的要因の変動はない。		
	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) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

鑑定評価額	5,390,000 円	1㎡当たりの価格	25,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 16 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 RC 3	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		標準的使用	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	特記すべき事項はない。	街路	8.5m村道	交通施設	辺土名バスターミナル 南西方 110m	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は店舗兼住宅地としての使用が標準的で今後も現状維持していくものと資料される。個人経営の店舗兼住宅の多い既成商業地域で需給動向は低位だがコロナ渦の影響も限定的で地価は横這いからやや上昇で推移。						
(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	25,300 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小規模商業地域である。需要者の中心は村内の地縁性血縁性を有する個人事業者が中心で村外からの需要者は少ない。村役場周辺の小規模店舗事務所の多い地域で土地取引は少ないが需給は安定的でアフターコロナに伴う県内景気回復の影響も期待される。取引は地縁性を有する取引が多く、また個別の事情等相対的取引も多いことから取引価格はバラバラで市場の中心となる価格は判断しにくい概ねやや上昇傾向で推移している。							
(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、村内主要幹線沿いの用途性及び価格形成要因の類似した事例から求められており、規範性及び類似性は高いものと判断される。収益価格は、個人経営者がほとんどで賃貸市場は成立していないため収益還元法は適用は行わなかった。よって鑑定評価額は、規範性が高く市場性を反映した比準価格をもって妥当と判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	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 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 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 行政 其他	
(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 25,000 円/㎡			価格変動状況 要因	〔一般的要因〕	アフターコロナで県内景気は回復傾向にあるが、当村においては人口減少による過疎化が進捗中で不動産市況も停滞している。		
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	役場周辺の国道等幹線街路沿いはコンビニの新規開店など繁華性はやや増しているが基準地周辺への影響は殆どない。	
変動率 年間 +1.2% 半年間 %				〔個別的要因〕	個別的要因の変動はない。			