

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
宜野座(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成 印

鑑定評価額	4,080,000 円	1㎡当たりの価格	10,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30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	国頭郡宜野座村字松田高松原2592番1				地積(㎡)	404	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 RC 1	一般住宅及び農家住宅が混在する旧来の住宅地域	西6.5 m 村道	水道、下水	松田小学校前停500 m		
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 70 m、南 120 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 18 m、規模 400 ㎡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	標準方位北 6.5 m 村道	交通施設	松田小学校前停北西方 500 m	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	辺縁部に位置する既成集落であり、地域要因の変化もなく市場性も高くない地域である。宜野座村の人口増加や一般的要因から昨年は上昇で、今年は横ばいであるが年間を通してみれば若干の上昇となった。						
(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 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,100 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、宜野座村の既成住宅地域等である。字松田は村の中心部からやや離れており、利便性が若干劣るため価格水準が低く、需要も高くないため昨年末までの動きも僅かな上昇であった。今年に入り先行きに対する不透明感から横ばいに移行しているものと思料する。主たる価格帯は10,000円/㎡前後であり、総額では400万円前後となっている。							
(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、事情補正の無い民間同士による既成住宅の取引事例に適切な要因比較と各補修正を施して求めたもので、市場実態を反映した精度の高い価格である。収益還元法は、当該地域にアパートはなく、賃貸市場が見られないため現実性に問題があり採用しなかった。本件では、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	金武(県) - 3	[105.8] 100	100 [103.0]	100 [265.1]	[100.0] 100	10,100		
(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 10,000 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の 変 動 率	〔一般的 要因〕	直近の宜野座村の人口は増加している。新型コロナウイルス感染症による影響は市街地に比べると少ないが、住宅地には若干出ている。			
	- 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〕	宜野座村の中心部から離れた既成集落であり、特に地域要因に変化はない。		
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %	〔個別的 要因〕		価格に影響を与える個別格差は特はない。		

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
宜野座(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成 印

鑑定評価額	4,420,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 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	国頭郡宜野座村字漢那村内 1 2 2 番 2				地積 (m ²)	384	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 : 1.5	住宅 R C 1	農家及び一般住宅が混在する地域	西 5.5 m 村道、三方路	水道、下水	漢那停 230 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 50 m、南 70 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 25 m、規模 380 m ² 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	標準方位北 5.5 m 村道	交通施設	漢那停北西方 230 m 法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	国道背後に形成された戸建住宅が建ち並ぶ既成集落である。特に地域要因の変化はないが、村の人口増加や県内景気等の一般的要因の影響により昨年は上昇で、今年に入り横ばいに変化した。年間では若干の上昇である。						
(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 三方路	+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	11,500 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、宜野座村の戸建住宅地域等である。主たる需要者は、住宅取得目的の村内居住者か当村に地縁のある個人と推定される。宜野座村の人口は増加傾向であり潜在的な宅地需要は堅調である。昨年までは地価上昇傾向にあったが、今年に入り横ばいに移行しているものと思料する。主たる価格帯は、12,000 円 / m ² 前後であり、総額では 400 万円前後となっている。							
(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、事情補正の無い宜野座村内の戸建住宅地域等の取引事例に適切な要因比較と各補正を施して求めたものである。重視した事例は、地域格差が小さいものであり規範性の高い価格である。収益還元法は、近隣地域周辺にアパートがほとんどなく、賃貸市場が未成熟であるため採用しなかった。本件では、比準価格を採用し、指定基準地からの検討を踏まえ、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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 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	[]	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 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
	金武(県) - 3	[105.8]	100	100	[105.1]	11,500		-2.0 +1.0 +20.0 0.0 +106.0
	前年指定基準地の価格	[105.8]	100	100	[105.1]			
	26,000 円 / m ²	100	[103.0]	[244.7]	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 11,200 円 / m ²			価格変動 形状 形成 要因 の	(一般的)	直近の宜野座村の人口は増加している。新型コロナウイルス感染症による影響は市街地に比べると少ないが、住宅地には若干出ている。		
	- 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 / m ²				(地域)	戸建住宅が建ち並ぶ既成集落であり、地域要因に特に変化はない。		
	変動率	年間	+2.7 %	半年間	(個別的)	価格に影響する個別的要因は、方位(南)、三方路がある。		

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
宜野座(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成 印

鑑定評価額	5,170,000 円	1㎡当たりの価格	17,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30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	国頭郡宜野座村字宜野座中原 3 4 7 番				地積 (㎡)	297	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	住宅 RC 2	農家及び一般住宅が混在する地域	南5m村道、三方路	水道、下水	宜野座高校前停180m	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 120m、南 80m、北 120m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 18.5m、			規模	300㎡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	標準方位北5m村道	交通施設	宜野座高校前停南東方180m	法令	都計外
	地域要因の将来予測	村の概ね中央部に位置し、役場、教育施設、文化センター等の公共施設も多く、バス停にも近いため利便性が高い。市場性が相対的に高く、地価は昨年までは上昇過程にあり、今年は横ばい、年間では僅かな上昇となった。							
(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 三方路	+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	17,400 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、宜野座村の内価格帯が上位の戸建住宅地域等である。主たる需要者は、住宅取得目的の当村居住者が当村に地縁のある個人と推定される。宜野座村の人口は増加傾向であり潜在的な宅地需要は堅調である。昨年までは若干の地価上昇であったが、今年に入り新型コロナウイルス感染症の影響により横ばいに移行しているものと思料する。主たる価格帯は、17,000円/㎡前後であり、総額では500万円前後となっている。								
(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、事情補正の無い宜野座村内の戸建住宅地域等の取引事例に適切な要因比較と各補正を施して求めたものである。重視した事例は、地域格差が小さく取引時点が新しいものであり規範性の高い価格である。収益還元法は、近隣地域周辺にアパートがほとんどなく、賃貸市場が未成熟であるため採用しなかった。本件では、比準価格を採用し、指定基準地からの検討を踏まえ、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	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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格		[]	100	100	[]			
	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	金武(県) - 3								
	前年指定基準地の価格	[105.8]	100	100	[105.1]	17,400			
	26,000 円/㎡	100	[103.0]	[161.4]	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 17,200 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	{ 一般的 要 因 }	直近の宜野座村の人口は増加している。新型コロナウイルス感染症による影響は市街地に比べると少ないが、住宅地には若干出ている。			
	- 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 }	宜野座村の中心部に位置する既成集落であり、相対的に利便性は高い。特に地域要因に変化はない。			
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				{ 個別的 要 因 }	価格に影響する個別的要因は、方位(南)、三方路がある。			
	変動率	年間	+1.2 %	半年間	%				

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
宜野座(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成 印

鑑定評価額	6,540,000 円	1 m ² 当たりの価格	22,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 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	国頭郡宜野座村字宜野座牛原 2 番 3				地積 (m ²)	292	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	店舗兼住宅 R C 2	小規模な小売店舗、事務所が建ち並ぶ近隣商業地域	南東 18 m 村道	水道、下水	宜野座高校前停近接	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 m、南 300 m、北 100 m			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 13 m、奥行 約 23 m、			規模	300 m ² 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	1 8 m 村道	交通施設	宜野座高校前停 西方近接	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	宜野座村の中心部に位置する近隣商業地域である。若干衰退傾向もみられ繁華性も低く、住宅地域との価格差も縮小傾向にある。景気の先行き不透明感は強いが、底値に近く下落余地がなく横ばいとなっている。						
(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	22,400 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	同一需給圏は宜野座村及び周辺の市町村を含む商業地域であると判断する。繁華性が低く観光等の影響も少ない地域である。地価変動は従来からほとんどなく直近においても地価の推移は横ばいである。主たる需要者層は店舗兼住宅を取得する目的の個人であり、主たる価格帯は概ね 2 2 , 0 0 0 円 / m ² 前後、総額では、7 0 0 万円前後となっている。							
(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、宜野座村及び金武町の商業地及び混在地域等の事例に適切な補修性を施して得たもので取引市場の実態を反映した価格が得られた。近年の建築費の上昇に資料の上昇が追い付かず、元本価値に比べかなり低位な収益価格となり、価格判定の指標になり得ないと判断し収益還元法の適用を断念した。一般的要因の分析を踏まえ比準価格の妥当性を検証し、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 補正 行政 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 補正 行政 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 22,400 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	直近の宜野座村の人口は増加している。新型コロナウイルス感染症による影響は市街地に比べると少ないが、住宅地には若干出ている。		
	- 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 / m ²					〔地域要因〕	地域要因に特に変化はない。新型コロナウイルス感染症の影響による価格への影響は、当該商業地においては見られなかった。	
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕	価格に影響を与える個別格差は特はない。			