

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	株式会社	パード不動産鑑定所
宜野座(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人

鑑定評価額	4,440,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,000 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 5 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	国頭郡宜野座村字松田高松原 2 5 9 2 番 1				地積 (m ²)	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 R C 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	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 18 m、規模 400 m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 500 m	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、国道 3 2 9 号西側背後に位置する丘陵高台の低層住宅地地域で、地域要因に格別の変動はないため、当分の間は現状を維持すると予測する。村内における住宅需要の底上感から地価は上方調整過程にある。						
(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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,000 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、当村北部及び隣接名護市南東部等の旧農家集落地域一円。需要者の中心は自己の居住用不動産市場に参入する隣地所有者、地域事情に精通する周辺住民及び不動産業者等が想定される。歴史的に血縁・親族等の集中する地縁的選好性の強い旧農家住宅で構成される集居集落で、相続・贈与が支配的であり一般の土地取引は機動的で年数件程度と少ない。土地は 4 0 0 m前後で 4 4 0 万円程度、中古戸建 2 , 6 0 0 万円程度の物件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	沖縄本島太平洋海岸を南北に縦貫する国道 3 2 9 号背後の旧農家集落地元民以外の認知度は低い。村中心部からの外延的發展により虫食いの分譲戸建開発等市街化の進展が認められるも宅地供給は限定的であり、依然として分家住宅など自己使用目的の取引が主である。建築費高騰期の下、基準地の画地規模においてアパート開発等は困難で収益価格は試算せず、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格しをた	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 / m ²)	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	[]	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 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	宜野座(県) - 2	[113.8]	100	100	[100.0]	11,000		
	前年指定基準地の価格	[113.8]	100	100	[100.0]	11,000		
	12,300 円 / m ²	100	[105.1]	[121.2]	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 10,500 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般)	人口約 6 . 3 千人、沖縄本島北部圏特有の景気動向を反映し、基地問題、雇用に対する不安等購入希望者の慎重な姿勢も見受けられる。		
	- 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				(地域)	地域要因に格別の変動はない		
	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)		
	標準地番号	[]	100	100	[]			
	公示価格	[]	100	100	[]			
	変動率	年間 +4.8 %	半年間 %		(個別)	接面方位 (西) 0 %		

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	株式会社	パード不動産鑑定所
宜野座(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人

鑑定評価額	5,380,000 円	1㎡当たりの価格	14,000 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 5 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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 (㎡)	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	
	1:1.5	住宅 RC 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	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 120 m、西 50 m、南 70 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 25 m、規模 380 ㎡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	当該地域は当村南西端、隣接金武町に近接する低層住宅地地域で、地域要因に格別の変動はないため、当分の間は現状を維持すると予測する。村内における住宅需要の底上感から地価は上方調整過程にある。							
(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 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	14,000 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	同一需給圏は宜野座村南部等に存する住宅地域一円。需要者の中心は自己の居住用不動産市場に参入する隣地所有者、地域事情に精通する周辺住民及び不動産業者等が想定される。歴史的に血縁・親族等の集中する地縁的選好性の強い住宅地域で、所有権異動は相続・贈与が支配的で、一般土地取引は年数件程度と、個別・具体的な事情を反映しているものが多い。土地は380㎡前後で540万円程度、中古戸建では2,700万円程度の物件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	国道329号北側背後の旧農家集落で近年、3区画程度のミニ分譲開発が虫食い的に見受けられ、自然発生的な市街化の進展が認められるも宅地供給は限定的であり、依然として分家住宅など自己使用目的の取引が主である。名護市中心部等へ延びる幹線道路網の再編等交通アクセスの向上により住環境は年々向上しているが、建築費高騰期の下、基準地の画地規模でアパート開発等は困難で収益価格は試算せず、比準価格をもっ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 交通 環境 補正 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 交通 環境 補正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 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 12,300 円/㎡			価格変動形状要因の	(一般的要因)	人口約6.3千人、沖縄本島北部圏特有の景気動向を反映し、基地問題、雇用に対する不安等購入希望者の慎重な姿勢も見受けられる。		
	- 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				(地域要因)	地域要因に格別の変動はない		
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(個別的要因)	接面方位(南・西・北)+3% 三方路+2%		
変動率	年間 +13.8%	半年間 %						

鑑定評価書 (令和 5 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, 株式会社 パード不動産鑑定所. Row 1: 宜野座(県) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,610,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,900 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 5年1月], 円/㎡, 1.2 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (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. Contains detailed evaluation criteria and results.

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	株式会社 パード不動産鑑定所
宜野座(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人

鑑定評価額	6,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	23,300 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 5 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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 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	当該地域は、村中心部を東西に横断する広幅員村道宜野座中央旧国道線沿いの既存商業地域である。沖縄本島北部太平洋海岸線沿い等の商業床需要を二次的に補完する地域で、地価は底値反発等から上方調整過程にある。							
(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	23,300 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、宜野座村内及び隣接金武町、名護市南東部の幹線道路沿い等の既存商業地域。需要者は自己の業務用不動産市場に参入する地域事情に精通した個人、地元不動産業者等が想定される。画地規模等の統一性はなく、戸建住宅の多い中に地元消費需要を賄う程度の小規模・零細な店舗・事務所兼住宅等が混在する程度で、車両交通量に比し人通りは少なく、雑然とした街路風景を形成している。土地は 3 0 0 m 前後で 7 0 0 万円程度の物件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	景気動向を見据えた投資サイドの厳しい台所事情や地価下落リスク等を反映し、近隣地域及びその周辺において新築や建替えの収益用不動産は局地的・限定的出店に留まる。昨今の建築費高騰期の下、元本価格に見合う賃料水準では賃貸経営は困難で収益還元法の適用は現実的でなく、適用しなかった。素通りの感のある第三者賃貸市場が未成熟な地域特性により市場の実態を反映する実証的かつ客観的な比準価格を妥当と判断し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準地と格しをた	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 補正 画地 行政 その他	
	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	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 23,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	新型コロナウイルスの影響は弱まりつつあるが事業の継続可能性・地価下落リスクに対する不安から購入希望者の慎重な姿勢も見受けられる。		
	- 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〕	地域要因に格別の変動はない	
変動率 年間 +1.3 % 半年間 %				〔個別的要因〕	ない			