

鑑定評価書 (令和 4 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

鑑定評価額	4,240,000 円	1 m ² 当たりの価格	10,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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	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 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 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	村の辺縁部に位置する既成集落であり特に地域要因の変化はないが、集落周辺部において住宅の建築が多くなっている。宜野座村は県平均を上回る人口の上昇率を見せており宅地需要は高く地価は上昇している。							
(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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,500 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、利便性が若干劣るものの宜野座村は人口が増加し続けており宅地需要も高いため地価は上昇となった。主たる需要者は地縁のある住宅取得目的の個人であると判断する。主たる価格帯は 1 0 , 0 0 0 円 / m ² 前後であり、総額では 4 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、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	宜野座(県) - 2 前年指定基準地の価格 11,800 円 / m ²	[104.2] 100	100 [105.1]	100 [111.6]	[100.0] 100	10,500	0.0 0.0 0.0 +5.1 0.0 0.0	-0.5 +2.0 +10.0 0.0 0.0
(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 10,200 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			価格変動形状要因	(一般的)	宜野座村は人口増加が続いており、北部地区の中においては高齢化率が低い。		
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域)	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	+2.9 %	半年間	%	(個別的)	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 4 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

鑑定評価額	4,720,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(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 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び既成集落である。特に地域要因の変化はないが、宜野座村は人口が増加傾向にあり、建物の建築もみられ宅地需要が高く地価は上昇している。						
(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 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	12,300 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が続いており、宅地需要は堅調であることから、コロナ禍の影響は見られず昨年よりも地価の上昇幅が拡大した。主たる価格帯は、1 2 , 0 0 0 円 / m ² 前後であり、総額では 4 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修正を施して求めたもので、重視した取引は事情補正の無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、一般的要因の再検討を踏まえ、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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 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 11,800 円 / m ²		価格変動形成要因	一般的要因	宜野座村は人口増加が続いており、北部地区の中においては高齢化率が低い。			
	- 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	戸建住宅が建ち並び既成集落であり、地域要因に特に変化はない。		
変動率 年間 +4.2 % 半年間 %			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。				

鑑定評価書 (令和 4 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

鑑定評価額	5,380,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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	国頭郡宜野座村字宜野座中原 3 4 7 番				地積 (m ²)	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 (その他)	
	1 : 1.2	住宅 R C 2	農家及び一般住宅が混在する地域	南 5 m 村道、三方路	水道、下水	宜野座高校前停 180 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 120 m、南 80 m、北 120 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 18.5 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	基準方位北 5 m 村道	交通施設	宜野座高校前停 南東方 180 m	法令 都計外 規制
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。県全体の増加率を上回る高い人口増加率による宅地需要から地価は上昇している。							
(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 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	18,100 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が続いており、新築家屋も見られ住宅市場は活気があり地価は上昇傾向が続いている。主たる価格帯は、18,000 円 / m ² 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、市場の取引実態を反映した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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準地討	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 交通 環境 画地 行政 その他	
	宜野座(県) - 2	[104.2]	100	100	[105.1]	17,800	標準 街路 0.0 地 街路 +0.5 化 交通 0.0 域 交通 -6.0 環 環境 0.0 要 環境 -27.0 補 画地 +5.1 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,600 円 / m ²		価格変動状況 要因	〔 一般的 要因 〕	宜野座村は人口増加が続いており、北部地区の中においては高齢化率が低い。			
	- 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 〕	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。		
変動率 年間 +2.8 % 半年間 %		〔 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。				

鑑定評価書（令和 4 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

鑑定評価額	6,720,000 円	1 m ² 当たりの価格	23,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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 (その他)		
	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			
(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	高校の傍らの住宅も混在する近隣商業地域である。村全域で住宅地の取引価格が上昇している中、住宅系の視点から見ると周辺住宅地との比較において従来の価格に割安感が生じ地価も上昇している。							
(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	23,000 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。主たる需要者は、店舗併用住宅又は住宅を取得する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。繁華性が低く、収益性は取引価格決定の要因とはなりにくい側面を有している当該地域を背後の住宅地域と比較した場合、割安感が生じているため上昇となっている。主たる価格帯は概ね 2 3 , 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。当該地域の賃貸市場が未成熟であることや収益価格が取引の指標とならないことなどから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) 公規価示標準地	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 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			
	公示価格	円 / m ²	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 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 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 22,600 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	宜野座村は人口増加が続いており、北部地区の中においては高齢化率が低い。			
	- 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 〕	繁華性の低い商業地であり、住宅地としての性格も併せ持っている。地域要因に特に変化はない。		
	変動率	年間 +1.8 %	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。		