

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
金武(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	10,300,000 円	1㎡当たりの価格	27,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 27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	国頭郡金武町字金武京村渠307番				地積(㎡)	369	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RC2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南西6m町道、北西側道	水道、下水	金武停200m		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 60m、南 30m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 18m、規模 360㎡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6m町道	交通施設	金武停南東方200m	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	金武町の概ね中央部に位置し、役場等の各種施設に比較的近く利便性が認められる。新型コロナウイルス感染症の影響は当該地域の地価には大きく影響せず上昇となった。						
(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	方位角地 +1.0 +2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,900 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、金武町内の価格帯が比較的上位の住宅地域。主たる需要者は、金武町を中心に周辺市町村在住の住宅を取得する目的の個人と判断される。主たる需要者が町内居住者や地縁のある者であることから宅地取引における新型コロナウイルス感染症の影響は限定的であり地価は緩やかに上昇している。主たる価格帯は、28,000円/㎡前後であり、総額では1,000万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、町内の事情補正の無い住宅地の取引事例に適切な補正・比較を行ったもので市場実態を反映し規範性が高い。近隣地域にはアパートがほとんどなく賃貸市場が未成熟であることから収益還元法の適用を断念した。本件において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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	
	金武(県) - 3							
	前年指定基準地の価格	[104.1]	100	100	[103.0]	27,800	標 街路 0.0 地 街路 -2.5 准 交通 0.0 域 交通 -0.5 化 環境 0.0 要 環境 +12.0 補 画地 +3.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0 其他 0.0	
	29,000 円/㎡	100	[103.0]	[108.7]	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 27,200 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	直近の金武町の人口は微減である。賃貸住宅が不足しており、人口の増加を抑制している側面が見られ流入が少なくなっている。		
	- 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〕	金武町の中心部付近に存する戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、要因変化は特にみられない。	
	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/㎡)	〔個別的要因〕
	標準地番号						価格に影響する個別的要因は、方位(南西)、角地がある。	
	公示価格	[]	100	[]	[]			
	円/㎡							
	変動率	年間 +2.6%	半年間 %					

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
金武(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	5,050,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,300 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]	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	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	国頭郡金武町字金武志那田原 1 0 1 6 3 番 8				地積 (m ²)	353	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	中規模農家住宅が見られる既成集落地域	東 7.5 m 村道	水道	城原停 250 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 300 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17.5 m、奥行 約 20 m、規模 350 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	基準方位北 7.5 m 村道	交通施設	城原停北西方 250 m	法令 都計外 規制
地域要因の将来予測	宜野座村との境界に位置する戸建を中心とする住宅地域であり、隣接する宜野座村の住宅地との価格牽連性が認められる地域である。宜野座村の住宅地の地価上昇に影響され当該地域の地価も上昇傾向となっている。							
(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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,300 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、金武町内の価格帯が下位の住宅地域。主たる需要者は、金武町及び宜野座村在住の住宅を取得する目的の個人と判断される。隣接する宜野座村の住宅と価格帯が類似し牽連性が認められる。宜野座村の住宅地の地価は上昇傾向にあり当該地域の地価も同様に上昇している。主たる価格帯は、14,000 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、町内の事情補正の無い住宅地の取引事例に適切な補修正・比較を行ったものであり、重視した事例は、地域格差が小さくかつ取引時点が新しいため規範性の高い価格が得られた。近隣地域には民間アパートがなく賃貸市場が未成熟であることから収益還元法の適用を断念した。本件において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) 公価表示価格と格しをた	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	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	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 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	宜野座(県) - 2	[]	100	100	[]	14,200		
(10) 対年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	13,900 円 / m ²		価格変動形状要因の	〔 一般的 要因 〕	直近の金武町の人口は微減である。賃貸住宅が不足しており、人口の増加を抑制している側面が見られ流入が少なくなっている。		
	- 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 〕	宜野座村との境界に位置する住宅地域であり、要因変化は特にない。	
代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円 / m ²	〔 個別的 要因 〕	価格に影響する個別的要因は、方位(東)であり、日当たりの関係で市場性が若干向上する。			
変動率	年間	+2.9 %	半年間		%			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
金武(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	11,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,200 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 1 日	(6) 路線価	[令和 4 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 4 年 6 月 20 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	国頭郡金武町字屋嘉村内 1 4 4 番				地積 (m ²)	365	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	街区、街路の整然とした農家及び一般住宅地域	南東 3.8 m 町道、背面道	水道、下水	屋嘉停 80 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 130 m、南 80 m、北 260 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 18 m、			規模	360 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 3 . 8 m 町道	交通施設	屋嘉停 北西方 80 m	法令 都計外 規制		
	地域要因の将来予測	旧来からの既存住宅地域で、地域要因に特段の変動は見られない。新型コロナウイルス感染症の影響は限定的で、うるま市との接近性、値頃感から地価は上昇傾向で推移すると予測する。								
(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	+2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,200 円 / m ²				二方路	+1.0		
	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、金武町を中心に隣接市町村の住宅地域の存する圏域である。主たる需要者は金武町及びうるま市北部を含む周辺市町村の居住者を中心とする自己使用目的の一次取得者層である。住宅地需要は底堅さを維持し、うるま市に近く相対的値頃感もあり、コロナ禍においても影響は限定的である。土地は 5 0 0 万円 ~ 1 5 0 0 万円程度、戸建住宅は 2 5 0 0 万円から 3 0 0 0 万円程度を中心に取引が行われている。									
(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、規範性を有する取引事例に基づき試算しており、市場の実態を反映し実証的な価格である。一方、収受可能な賃料水準と高騰する建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸住宅の経営が困難なため収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は自己使用目的の需要が中心となる地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が主導的な役割を果たすと判断される。以上より、市場性を反映した実証的な比準価格をもって鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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	地 街路 交通 環境 行政 その他		
	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他		
	-	[]	100	100	[]					
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	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 29,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	県内景気は厳しい状況にあるが一部持ち直しの動きが見られる。金武町の人口は微増微減傾向にあるが、コロナ禍の影響は限定的。				
	- 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 〕	地域要因に特段の変動は認められない。コロナ禍による影響は限定的で、うるま市に近く相対的値頃感による需要超過が見られる。			
	代表標準地 標準地	標準地番号	-				〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。		
	公示価格	円 / m ²								
	変動率	年間 +4.1 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
金武(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	5,140,000 円	1 m ² 当たりの価格	19,600 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 1 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 20 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	国頭郡金武町字伊芸屋敷原 6 2 番 2				地積 (m ²)	262	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 2	街区、街路の整然とした農家及び一般住宅地域	南東 4 m 町道、背面道	水道、下水	伊芸停 100 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 100 m、北 200 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 20 m、規模 260 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 4 m 町道	交通施設	伊芸停 北方 100 m	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	農家及び一般住宅が建ち並ぶ旧来からの既成住宅地域で、地域要因に変動はない。供給が少ないことから希少性が高く、相対的値頃感から今後も上昇傾向で推移すると予測する。						
(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 二方路	+2.0 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,600 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、金武町を中心に隣接市町村の住宅地域の存する圏域である。主たる需要者は金武町及びうるま市北部を含む周辺市町村の居住者を中心とする自己使用目的の一次取得者層である。コロナ禍においても住宅地需要は底堅さを維持し、希少性及び相対的値頃感もあり、影響は限定的である。土地は 5 0 0 万円 ~ 1 5 0 0 万円程度、戸建住宅は 2 5 0 0 万円から 3 0 0 0 万円程度を中心に取引が行われている。							
(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、規範性を有する取引事例に基づき試算しており、市場の実態を反映し実証的である。一方、収受可能な賃料水準と高騰する建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸住宅の経営が困難なため収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は自己使用目的の需要が中心の地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が主導的役割を果たすと判断される。以上より、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 画地 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 補正 画地 行政 その他	
	金武(県) - 3	[104.1]	100	100	[103.0]	19,500	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
(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 19,000 円 / m ²		価格変動形状要因の	変動	要因	要因	要因	
	- 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							
	変動率	年間 +3.2 %	半年間 %					

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
金武(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	7,920,000 円	1 m ² 当たりの価格	39,800 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]	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	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	国頭郡金武町字金武後村渠 7 2 番 2				地積 (m ²)	199	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	銀行、農協、店舗等が混在する商業地域	南東 18 m 国道	水道、下水	金武農協前停近接		
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 80 m、南 50 m、北 30 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 10 m、奥行 約 20 m、			規模	200 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 国道	交通施設	金武農協前停北東方近接 法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	金武町の中心部に存する商業地域である。繁華性は北部の町村部においては比較的高く店舗等も集積している。顧客は地元中心であり新型コロナウイルス感染症の影響は小さく地価は昨年同様に微上昇となった。						
(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	39,800 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	同一需給圏は金武町に存する商業地域及び混在地域であると判断する。当該地域は、金武町の中心部に位置する国道沿いの商業地である。観光客に依存する商業地ではなく地元顧客中心であるため新型コロナウイルス感染症の影響は限定的であり、ウクライナ戦争による影響も現れておらず地価は微上昇である。主たる需要層は中小法人等 (資金力を有する個人も含む) と考えられ、中心の価格帯は概ね 4 0 , 0 0 0 円 / m ² 前後であり、総額では、8 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、採用した取引事例全て、金武町内に存する商業地及び商業移住地に存するもので、各種の補修正も適切であり、重視した取引は取引時点が新しく地域格差も小さいため規範性が高い価格が得られたと判断される。当該地域が収益性指標として取引がなされる地域ではなく自目的の取引が主であることから収益還元法の適用を断念した。一般の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) 公規価示価格と格しをた	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 交通 準 化 環 補 境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環 因 境 行政 その他
	公示価格	[] 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 交通 準 化 環 補 境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環 因 境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 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 39,500 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 形成 要因 の	(一般的)	直近の金武町の人口は微減である。賃貸住宅が不足しており、人口の増加を抑制している側面が見られ流入が少なくなっている。		
	代表標準地 標準地				(地域)	金武町の中心商業地に存する。地域要因に特に変化はない。		
	標準地番号				(個別的)	価格に影響を与える個別格差は特にない。		
公示価格	円 / m ²							
変動率	年間	+0.8 %	半年間	%				