

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
金武(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	9,850,000 円	1㎡当たりの価格	26,700 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、役場や各種の便民施設に比較的近く利便性が認められ、昨年の地価は緩やかな上昇過程にあった。県内景気の不透明感により今年に入り横ばいで推移している。年間では微上昇である。						
(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	26,700 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。金武町の人口は減少傾向にあるが、昨年までは県内景気が好調であり緩やかな地価上昇であった。今年に入り先行きに対する不透明感から地価上昇は止まっているものと思料する。主たる価格帯は、27,000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、町内の既存住宅地の取引事例に適切な補修正・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 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 前年指定基準地の価格 26,000 円/㎡	[105.8] 100	100 [103.0]	100 [103.8]	[103.0] 100	26,500	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	-2.5 -0.5 +7.0 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 26,500 円/㎡			価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的 要因〕	直近の金武町の人口は微減である。新型コロナウイルス感染症による影響は都市部に比べると少ないものの若干見られる。		
	- 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/㎡					〔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。	
変動率 年間 +0.8% 半年間 %				〔個別的 要因〕	価格に影響する個別的な要因は、方位(南西)、角地がある。			

鑑定評価書（令和 2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, 株式会社まるい鑑定所. Values include 金武(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大嶺 克成 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,600 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 2年1月], 円/㎡, 1.1倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, usage, and market characteristics. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) comparison of standard prices.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖縄地所鑑定
金武(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 秋田 稔 印

鑑定評価額	10,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	27,500 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 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.5 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 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 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	農家住宅と一般住宅が混在した旧来からの住宅地で変化は少ないが、隣接市との相対的な値頃感が生じている。コロナ禍の地価への影響は現時点では特に見られないが、後半の半年は横這いで推移するものと予想される。								
(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	27,500 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	同一需給圏は沖縄本島北部を中心に、那覇市に求心力が高い中南部都市圏にも及び。市場の需要者の中心は中北部を職場とする勤労者世帯である。近年では既存集落外縁の土地などが選好される傾向にある。需要の中心価格帯は土地で 1 1 0 0 万円程度までと見られるが、隣接市との価格水準差が大きく値頃感があるため、これまで価格水準の低かった地域の土地を高値で買い求める動きがみられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみであるが、一般的な賃貸市場が熟成していないので、収益性は取得動機にならず、収益価格は試算していない。取引は自用目的取引が中心であるので、比準価格は典型的、需要者にとって合理的な試算価格である。従って、本件では周辺の基準地との均衡も踏まえ、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) 公規価示価格と格しをた	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 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	[]				
	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 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		[]	100	100	[]				
	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 26,000 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			価格変動形成要因	一般的要因	コロナ禍の影響から県内景気は、不透明化が強まり地価が上昇する要因は見られない。				
	変動率	年間	+5.8 %	半年間	%	地域要因	外人向け貸し住宅に需要があり、高い取引事例が散見される。			
						個別的要因	南東側道路で、日照・通風等に優る点に変動はない。			

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	沖縄地所鑑定
金武(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 秋田 稔 印

鑑定評価額	4,790,000 円	1㎡当たりの価格	18,300 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 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	国頭郡金武町字伊芸屋敷原 6 2 番 2				地積 (㎡)	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 (その他)	
	1:1.5	住宅 RC 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 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	伊芸集落の国道3 2 9号北側背後に存する既成住宅地域	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	当該地域は、伊芸集落の国道3 2 9号北側背後の既成住宅地域として今後とも特に大きな変化は見られない。コロナ禍の地価への影響は現時点では特に見られないが、後半の半年は横這いで推移するものと予測する。						
(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	18,300 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、町内及び隣接村内の住宅地域である。需要者は、同一需給圏内の居住者を中心とするが、圏外からの移住者も見られる。土地需要は中心部西側で、丘陵斜面や、集落周辺部においては宅地開発も散見される。分譲宅地と集落内宅地の価格水準に大きな開きがあるものの、当該分譲宅地の需要が集落地域内宅地の需要を大きく喚起していることまでは言い難い。土地は4 0 0 ~ 6 0 0 万円前後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	アパート等の収益物件は少なく、あるとしても役場周辺の共同住宅で需要は足りていると判断され、市場が成熟せず、収益価格を求めることが出来なかった。比準価格を求めるに当り、採用した取引事例は、要因比較、各種の補修性も妥当なものであり、特に価格決定において重視した取引事例の信頼性は高いものと判断される。従って、本件では、比準価格を標準に、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/㎡)	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	[]			
	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 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							
	前年指定基準地の価格	[105.8]	100	100	[103.0]	18,100	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 +3.0 その他 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 0.0
	26,000 円/㎡	100	[103.0]	[151.6]	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 17,800 円/㎡			価格変動 形状 形成 要因 の	〈一般的 要因〉	コロナ禍の影響から県内景気は、不透明化が強まり地価が上昇する要因は見られない。		
	- 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/㎡					〈地域 要因〉	地域要因に格別な変動はない。	
	変動率	年間 +2.8 %	半年間 %		〈個別的 要因〉		地域の標準的な画地で、個別的要因としての特段の変動及び優劣は認められない。	

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 印

鑑定評価額	7,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	39,200 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] 路線価又は倍率	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	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			
	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	法令規制	都計外
	地域要因の将来予測	金武町の中心部に存する近隣商業地域である。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おり昨年までは一般的要因の影響から地価の上昇がみられた。今年に入り景気の不透明感から横ばいである。							
(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	39,200 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。昨年までは好調な県内景気に支えられ若干の地価上昇を見せていたが、今年に入り先行きの不透明感から横ばいに推移しているものと推測する。主たる需要者層は中小法人等（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 40,000 円 / m ² 前後であり、総額では、800 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、各種の補修性も適切であり、妥当な価格であると判断される。近年の建築費の上昇により収益性が圧迫され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 訳	標準 街路	地 街路
	公示価格	[]	100	100	[]			準 交通	
(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 訳	標準 街路	地 街路
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			準 交通	
(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		価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	直近の金武町の人口は微減である。新型コロナウイルス感染症による影響は都市部に比べると少ないものの若干見られる。				
	継続 新規				〔地域要因〕	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。			
	前年標準価格 39,000 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								
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〕 価格に影響を与える個別格差は特はない。					
変動率	年間	+0.5 %	半年間	%					