鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリュート沖縄
今帰仁(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄

鑑定評価額	6,410,000 円	1㎡当たりの価格	9,020 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 6 月 24 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 4 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.4 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	国頭郡今帰仁村字仲尾次当原39番				地積(㎡)	711	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	住宅 W1	農家住宅が散在し畑も介在する農家集落地域	東4.5m 村道、三方路	水道	仲尾次停600m		
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 230m、南 180m、北 120m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 28m、		規模 700㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	今帰仁村北部の既成集落	街路	基準方位北 4.5m 村道	交通施設	仲尾次停 北西方600m	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は、農家住宅地としての使用が標準的使用で、今後も現状維持で推移していくものと思料される。地縁的選好による需要者が中心であるが、村の外からの需要が高まっており、地価は上昇傾向にある。						
(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	9,020 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	同一需給圏は今帰仁村の集落地域と判断した。主な需要者は地縁性を有する村内の居住者であるが、県外からの移住者やセカンドハウス目的の需要も高まっており、そういった目的の取引は集落内でも高値取引となる場合が散見される。取引は少ないものの、200~700㎡程度の規模と400~600万円程度の土地価格が取引の中心であると判断する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は自己利用の戸建住宅が殆どであり、土地の取引も自己利用目的が中心のため、賃貸事情は成立していないと判断し収益価格は試算しない。比準価格は比較可能な事例は少ないものの規範性を有する事例を用いて試算価格を算出しており、市場の実勢を反映している。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たうえで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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	本部(県) - 3 前年指定基準地の価格 10,900 円/㎡	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [137.7]	[105.1] 100	8,700	0.0 地 街路 -1.0 0.0 域 交通 +3.0 0.0 要 環境 +35.0 0.0 行政 0.0 0.0 其他 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 7,900 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 県内景気は観光を中心に全体として回復しており、不動産市場の需給動向に好影響を及ぼしている。				
	- 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〕 村外からの需要が高まっており、住宅地域や集落地域にも波及している。				
	変動率	年間 +14.2 %	半年間 %	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和 7 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)鑑定ソリューション沖縄. Values include 今帰仁(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 玉那覇 兼雄.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,000 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7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 (1-10) detailing the valuation process. Includes information on location (国頭郡今帰仁村字仲宗根), land area (219㎡), and various valuation methods and market characteristics.

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリュート沖縄
今帰仁(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄

鑑定評価額	7,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 6 月 24 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 4 月 10 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	国頭郡今帰仁村字仲宗根仲宗根原 1 7 7 番				地積 (m ²)	288	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	
	台形 1 : 1.2	店舗兼住宅 RC 3	小規模の店舗、事務所等が建ち並ぶ既成商業地域	南18 m 国道、三方路	水道	仲宗根停50 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 35 m、北 10 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 16 m、奥行 約 19 m、			規模	300 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	今帰仁村中心部の商業地域	街路	1 8 m 国道	交通施設	仲宗根停 東方50 m	法令 都計外
	地域要因の将来予測	旧来からの商業地であり、ジャングリア開業により繁华性の拡大が期待されることから、地価は上昇へ転じると予測する。取引は少なく、用途には店舗や宿泊施設等様々なものが挙げられる。						
(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	三方路 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,000 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	同一需給圏は今帰仁村及び隣接市町村の幹線道路沿いに位置する商業地と判断した。主な需要者は自己利用目的の法人が中心であり、使用用途は観光客向けの店舗や宿泊施設が中心である。同一需給圏内での商業地の土地取引は少なく、価格も当事者間の事情により大きく左右されるため、需要の中心となる価格帯を把握することは難しい。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では賃貸物件は殆ど見られず、土地取引は自己利用目的が大部分である。そのため賃貸市場は成立していないと判断し、収益価格は試算しない。比較可能な事例が少数ではあるものの、規範性の認められる事例を適切に補・修正していると判断されるため、比準価格は市場の動向を反映している。本件では比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 その他	
	公示価格	[]	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 補正 行政 画地 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	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 24,500 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			価格変動形状要因	(一般的要因)	県内景気は観光を中心に全体として回復しており、不動産市場の需給動向に好影響を及ぼしている。		
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正		(地域要因)	ジャングリア開業に伴い、繁华性の拡大が期待される。		
	公示価格	[]	100	100	[]		(個別的要因) 個別的要因に変動はない。	
	変動率	年間 +2.0 %	半年間 %					