

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, ニライカナイ・アセツツ・コンサルティング株式会社. Row 1: 恩納(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 高平 光一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,170,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,800 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, [平成31年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.2 倍

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. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏は恩納村の住宅地域であるが、恩納村に近い読谷村の住宅地域についても同一需給圏になりうる。需要者は地縁的選考性を有する地元住民が中心であるが、他市町村の住宅地価上昇を受けて、新築の木造住宅の分譲もみられるようになっており、これらは県外の購入者が多い。更地での土地取引は400㎡で700~800万円程度であり、新築の木造分譲住宅は2500万円から3500万円程度のもが多い。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は恩納村内の類似した住宅地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。この地域は共同住宅はほとんどみられず、また、投資目的での取引も少ないほか、昨今の建築費高騰により収益性が見いだせないことから収益還元法は適用しなかった。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、指定基準地との検討を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 公規価示準格: 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/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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 14,700 円/㎡, - 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/㎡, 変動率 年間 +14.3%, 半年間 %

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, ニライカナイ・アセツツ・コンサルティング株式会社. Row 1: 恩納(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 高平 光一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,660,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,200 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, [平成31年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.2 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1) through (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (2) 近隣地域 and (8) 公規価示準格.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)松永不動産鑑定事務所
恩納(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也 印

鑑定評価額	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	42,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 14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	国頭郡恩納村字仲泊ナギチヨウ原1411番72				地積(㎡)	263	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	
	長方形 1:1.5	住宅 RC 3	一般住宅、別荘のほか空地等が見られる高台の別荘地域	北西6m 村道	水道	仲泊停1km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 130m、南 150m、北 100m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 20m、		規模	280㎡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6m村道	交通施設	仲泊停 南方1km 法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	東シナ海が眺望できる別荘地域としてほぼ熟成しており、今後も現状を維持していくものと思料される。地価は、好調な県内不動産市況を背景に上昇基調で推移すると予測される。						
(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	42,500 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、恩納村内のリゾート及び別荘地域を中心に市内全域を圏域とし、隣接市町村も含む。需要者の中心は県内外の富裕層が主で、個人のほか法人等も含む。東シナ海を一望できる丘陵地に位置し、好調な県内景気や観光関連業に牽引され、村内リゾート地の地価水準は上昇傾向にある。地価は個別的要因等によりまちまちであるが、250～300㎡程度で1,000～1,500万円程度の取引が中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、周辺地域に存する用途性や価格形成要因の類似した事例から求められており、規範性も高く市場性を反映した実勢的な価格である。一方、この地域は、収益性よりも居住快適性を重視する別荘地域で、画地規模や行政条件等により共同住宅の想定もやや困難なため、収益価格の適用は断念した。このことから、本件では規範性の高い比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称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 画地 環境 其他	
	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	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 39,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	観光関連業に牽引された県内景気は好調に推移しており、住宅地及び商業地ともに当村の地価は上昇傾向で推移している。			
	- 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			(地域 要因)	地域要因に特に変動はないが、当村のリゾート、別荘用地の需要は高まっている。			
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(個別的 要因)	個別的要因の変動はない。			
変動率		年間 +9.0 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)松永不動産鑑定事務所. Row 1: 恩納(県) - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 松永 力也 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,000 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, [平成31年1月] 円/㎡, 1.2倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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 0.0 +1.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 27,000 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、恩納村字恩納地区を中心とする村内住宅地全域である。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、地縁性、個性の強い事例を採用したため査定価格にはややバラツキが見られたが市場を反映した実証的な価格である。... (8) 公称価示準格: 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/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境, 画地行政その他. (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/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境, 画地行政その他. (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/㎡, - 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/㎡, 変動率 年間 +10.2%, 半年間 %

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)松永不動産鑑定事務所
恩納(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也 印

鑑定評価額	6,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 14 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	国頭郡恩納村字仲泊仲泊原 4 5 番				地積 (m ²)	242	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 R C 2	農家及び一般住宅が混在する住宅地域	南西 2 m 道路、背面道	水道	仲泊停 50 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 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 18 m、		規模 270 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 2 m 村道	交通施設	仲泊停 北方 50 m 法令 都計外 規制	
地域要因の将来予測	県道背後の低層住宅が建ち並び既成住宅地域であり、今後も現在の地域特性を維持していくものと思料される。道路幅員が狭く地縁性の強い地域で村外からの需要は少なく、地価水準は概ね横這いで推移している。							
(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 二方路 +1.0 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,600 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、恩納村字仲泊地区を中心とする村内住宅地全域である。需要者の中心は 30 ~ 40 代の村内在住者か地縁性を有する個人等が中心で県外からの転入者も若干見受けられる。地縁性が強く親族間取引も多いが、好調な県内景気及び不動産市況にともない集落内外では県外需要者の流入も認められる。これら取引は価格帯の開差が大きいため需要の中心となる価格帯が見い出せない状況であるが、土地は 500 ~ 800 万程度が取引の中心と推測される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、地縁性、個別性の強い事例が多かったため地域性のやや異なる事例も採用したが何れも規範性は高く市場を反映した実証的な価格である。収益価格については近隣地域に民間の共同住宅はなく賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。よって本件では、比準価格について再吟味を行ったうえで比準価格は概ね市場の実態を反映していると判断し、指定基準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格と格しをた	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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格	[] 100	100 []	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 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	金武(県) - 3	[125.0] 100	100 [104.0]	100 [99.8]	[102.0] 100	25,600	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基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 23,900 円 / m ²		価格変動 形状 形成 要因 の	一般的 要因	観光関連業に牽引された県内景気は好調に推移しており、住宅地及び商業地ともに当村の地価は上昇傾向で推移している。			
	- 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 / m ²				個別的 要因	地域要因に特に変動はないが、学校等利便施設への接近性や海岸への接近性等から、需給は強含みで推移している。		
変動率	年間 +7.1 %	半年間 %						

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, and 不動産鑑定士. Values include 恩納(県) 5 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, and 高平 光一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 32,700,000 円, 1㎡当たりの価格, and 92,300 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, and 倍率種別. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 7月 5日, 更地としての鑑定評価, 令和元年 7月 9日, 正常価格, and 73,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 台形 1:1. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗地. (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 92,300 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は恩納村における幹線道路沿いの商業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は恩納村内の類似した取引事例を中心に採用して試算しており. (8) 公規価示準格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (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, 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.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)松永不動産鑑定事務所
恩納(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也 印

鑑定評価額	30,800,000 円	1㎡当たりの価格	82,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 14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	国頭郡恩納村字瀬良垣瀬良垣原697番6外				地積(㎡)	376	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 1:1.5	店舗兼住宅 RC2	飲食店や店舗、事務所等が見られる国道沿いの商業地域	南19m 国道	水道	瀬良垣ビーチ前停 330m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 200m、南 30m、北 30m			標準の使用	中低層店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 25m、			規模	400㎡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	19m国道	交通施設	瀬良垣ビーチ前停330m 法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	大型リゾートホテルに近接し、飲食店を中心に各種店舗等が散見される国道沿いの商業地域である。地価は前記ホテル開業後、徐々に店舗等が建ちつつあり今後も需要増加が見込まれ上昇傾向で推移するものと思料する。						
(3)最有効使用の判定	中低層店舗兼住宅地				(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	82,000 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、恩納村内の国道等主要幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者の中心は県内小売業や飲食店等サービス業を営む個人事業者及び法人事業者が主である。近年外資系リゾートホテル等の開発旺盛な恩納村西海岸の路線商業地域でリゾートホテル周辺では各種店舗や飲食店等の需要増加が認められ、好調な県内経済と相まって地価は上昇傾向にある。市場の中心価格は取引規模がまちまちで中心となる価格帯が見だし難い。							
(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、村内主要幹線沿路線商業地という用途性や価格形成要因の類似した事例から求められており、規範性及び類似性は高い。収益価格は、当該地域は自用建物が主で賃貸市場は未成熟な状態にあるため、よって収益価格は試算しなかった。鑑定評価額の決定については、規範性が高く市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	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 画地 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	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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
(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		価格変動状況要因	変動	要因	観光関連業に牽引された県内景気は好調に推移しており、住宅地及び商業地ともに当村の地価は上昇傾向で推移している。		
	継続 新規 前年標準価格 円/㎡							
	- 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/㎡							
変動率		年間 %	半年間 %					