

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)仲本不動産鑑定研究所. Row 1: 金武(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 兼徹 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,780,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 20日, (5)価格の種類, 正常価格, 路線価又は倍率, 1.1 倍, 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

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価の手法の適用, and (8) 公称価示準格. (1) includes location, shape, and surrounding land use. (2) includes boundaries and regional characteristics. (3) includes use type and individual factors. (4) includes individual factors. (5) includes valuation methods like comparison and yield. (6) includes market characteristics. (7) includes reasons for price adjustment. (8) includes public valuation standards. (9) includes designated standards. (10) includes year-to-year standard changes.

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)仲本不動産鑑定研究所. Values include 金武(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 兼徹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,770,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,500 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] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 6月 20日, 更地としての鑑定評価, 令和元年 7月 3日, 正常価格, 1.1 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: 戸建住宅地としての使用, (4) 対象基準地の個別的要因. (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, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、金武町内及び、隣接する宜野座村の住宅地全域と考えられ、主な需要者は、金武町内の居住者である。古くからの既成集落地域ということもあり、地域的特性等を反映して、土地の需給関係についても、集落内からの宅地供給も殆ど見られないことに加え、町内でも比較的人気のある屋嘉地区からの宅地供給圧力も受け、相対的に需要の程度に影響が出ている感は否めない。市場性という点では、更地価格で500万円前後が需要の中心となっている。 (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、市場性を反映する価格として精度高く求められたものと考えられる。一方、収益還元法については、近隣地域及び、類似地域内に適切な収益事例等も存せず、これを適用することが出来なかった。従って、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、更に現在の経済情勢・不動産市場をも勘案して、鑑定評価額を4,770,000円・㎡当たり13,500円と決定した。 (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, 対象基準地の標準価格 (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, 対象基準地の標準価格 (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, - 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, 変動率, 年間, 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 | 株式会社沖縄地所鑑定 |
| 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 | 9,490,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 26,000 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 5日 | (6) 路線価 | [平成31年1月] | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和元年 6月 27日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | | 1.3 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144番 | | | | 地積 (㎡) | 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 RC1 | 街区、街路の整然とした農家及び一般住宅地域 | 南東3.8m 町道、背面道 | 水道、下水 | 屋嘉停80m | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 200m、西 130m、南 80m、北 260m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 20m、奥行 約 18m、規模 360㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特になし | 街路 | 標準方位 北 3.8m町道 | 交通施設 | 屋嘉停北西方80m | 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おり、取引が増えている。地価はやや強含み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 | 26,000 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1,000万円程度までとみられるが、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、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通り決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公規価示準格と格しをた | 代表標準地 標準地 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 | 対象基準地の規準価格 (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 | 対象基準地の規準価格 (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 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] 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 20,800 円/㎡ | | | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | 〔一般的要因〕 | 景気は個人消費や観光の堅調を背景に拡大が続くみられるが、海外経済の下振れや原材料価格、為替市場等によるリスクを有する。 | | |
| | - 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〕 | 外人向け貸し住宅需要があり、高い取引事例が散見される。 | |
| 変動率 年間 +25.0% 半年間 % | | | | 〔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, 株式会社沖縄地所鑑定. Values include 金武(県) - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 秋田 稔 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,660,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,800 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] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 6月 27日, 更地としての鑑定評価, 令和元年 7月 5日, 正常価格, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes information on location (国頭郡金武町字伊芸屋敷原62番2), area (262㎡), and valuation methods (取引事例比較法, 比準価格 17,800 円/㎡). Also includes a table for public reference prices (8) and a comparison of the subject land to the standard land (9).

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)仲本不動産鑑定研究所 |
| 金武(県) 5 - 1 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 仲本 兼徹 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 7,760,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 39,000 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 20日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | | 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72番2 | | | | 地積(㎡) | 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 | |
| | 1:2 | 店舗兼住宅 RC2 | 銀行、農協、店舗等が混在する商業地域 | 南東18m 国道 | 水道、下水 | 金武農協前停近接 | (その他) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 90m、西 80m、南 50m、北 30m | | | 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 10m、奥行 約 20m、規模 200㎡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 | 18m国道 | 交通施設 | 金武農協前停近接 法令 都計外 | |
| | 地域要因の将来予測 | 国道沿いに、各種店舗等が建ち並ぶ路線商業地域で、特に地域にかかる変動要因もない。地価は、郊外型店舗等の影響を受けつつも、昨今の経済情勢等を反映し、若干ながら、上向きで推移するものと思料される。 | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 低層店舗兼住宅地としての使用 | | | | (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 | 39,000 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、金武町内及び隣接する市町村の幹線道路沿いの商業地で、主な需要者は、当町内の、個人事業者等が中心で、町外からの進出は殆ど見られない。また、近隣地域等を含む旧来からの既存商業地は、競合する郊外型店舗等の影響をダイレクトに受けていることもあって、積極的に市場に参入する需要者は少なく、空洞化も進行しつつある。ただ、底値感もあり、市場性という点では、既存商業地で更地価格800万円前後が需要の中心となっている。 | | | | | | | |
| (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、市場性を反映する価格として精度高く求められた。一方、収益価格は、近隣地域において、収益性が貫徹するほど熟成しておらず、また、建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場の熟成度を考慮すると収益価格からのアプローチは困難で、今回は、収益還元法の採用を控えた。従って、本件では、比準価格を採用し、鑑定評価額を7,760,000円・㎡当たり39,000円と決定した。 | | | | | | | |
| (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 | |
| | 公示価格 | [] | 100 | 100 | [] | | 地 街路 域 交通 要 環境 因 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 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] | 100 | 100 | [] | | 地 街路 域 交通 要 環境 因 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 38,600 円/㎡ | | 価 変 動 形 状 成 要 因 の | (一般的 要因) | 金武町の地価は、昨今の経済情勢を反映し、やや上向きに推移し、比較的人気のある屋嘉地区では、今後の不動産市況に更なる期待。 | | | |
| | - 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) | 国道329号バイパスの開通に伴い、交通量の減少の影響による商環境の衰退が懸念されるも、今のところ、影響は認められない。 | | | |
| | 代表標準地 標準地 公示価格 円/㎡ | | | (個別的 要因) | 車社会の沖縄県の中で、十分な駐車場の確保が出来ない事は、競争力に劣ることは否めない。 | | | |
| 変動率 | | 年間 +1.0 % | 半年間 % | | | | | |