

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
今帰仁(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀 印

鑑定評価額	4,980,000 円	1㎡当たりの価格	7,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 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尾次当原 3 9 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 W 1	農家住宅が散在し畑も介在する農家集落地域	東 4.5 m 村道、三方路	水道	仲尾次停 600 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 230 m、南 180 m、北 120 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 28 m、規模 700 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	各地規模が大きい農家住宅が中心の地域である。	街路	基準方位 北 4.5 m 村道	交通施設	仲尾次停北西方 600 m	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	畑や未利用地も見られる既存住宅地域であり、今後も現状を維持して推移するものと予測する。新型コロナウイルスの影響は小さいと判断され、地価水準は横ばい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	+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,000 円/㎡			三方路	+2.0	
	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	同一需給圏の範囲は、村内及び隣接する本部町内に存在する旧来からの住宅地域の圏域である。需要者の中心は村内の給与取得者が中心である。新型コロナ発生前までは眺望の良いリゾート関連敷地に対する需要に落ち着きが見られるようになり、既存集落は安定的に推移していたが、コロナ禍では先行き不透明感から横ばい傾向にある。中心となる価格帯は、土地 300 万円～500 万円程度、中古住宅が総額 1000 万円～1500 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	近隣地域は農家住宅が多く建ち並ぶ既存住宅地域である。需要者は自ら居住することを目的に、快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うものと思料される。周辺において賃貸市場が熟成しておらず、賃料水準等の把握が困難であるため、収益還元法を非適用とした。比準価格は市場の実勢を踏まえ、新型コロナによる影響を反映した説得力のある価格と判断し、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、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	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		域 街路 要 交通 因 環境 行政 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 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	本部(県) - 3	[100.0]	100	100	[105.1]	7,020	域 街路 要 交通 因 環境 行政 行政 その他 0.0	
(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 7,000 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的要因〕		新型コロナにより経済活動の停滞感が増しており、不動産取引にも慎重姿勢が続いている。今後の動向に注視する必要がある。		
	- 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〕		新型コロナウイルスによる先行き不透明感はあるが、住環境に影響はなく、地域要因に大きな変動は認められない。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	〔個別的要因〕		画地規模や道路との接面状況等は地域内の標準的な画地と同程度である。個別的要因に変化はない。		

# 鑑定評価書 ( 令和 3 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
今帰仁(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀 印

鑑定評価額	3,040,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	13,900 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 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 8 2 番 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	219	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 )	
	1.5 : 1	住宅 R C 1	中規模一般住宅が多い村役場近くの既成住宅地域	南西6.2 m 村道、南東側道	水道	仲宗根停190 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 120 m、南 50 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 13 m、規模 220 m <sup>2</sup> 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 6 . 2 m 村道	交通施設	仲宗根停北西方190 m	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	熟成した既成住宅地域であり、今後も現状を維持して推移するものと予測する。新型コロナウイルスの影響は小さいと判断され、地価水準は横ばい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	方位角地	+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	13,900 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は村内の既成住宅地域を中心とした住宅地域の圏域である。需要者の中心は村内の給与取得者が中心である。新型コロナ発生前までは眺望の良好なりゾート関連敷地に対する需要に落ち着きが見られるようになり、既存集落は安定的に推移していたが、コロナ禍では先行き不透明感から横ばい傾向にある。中心となる価格帯は、土地 3 0 0 万円 ~ 7 0 0 万円程度と幅広い。中古住宅が総額 1 0 0 0 万円 ~ 1 5 0 0 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	近隣地域は戸建住宅が多く建ち並ぶ既成住宅地域であり、需要者は自ら居住することを目的に、快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うものと思料される。周辺において賃貸市場が熟成しておらず、賃料水準等の把握が困難であるため、収益還元法を非適用とした。比準価格は市場の実勢を踏まえ、新型コロナによる影響を反映した説得力のある価格と判断し、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、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 <sup>2</sup> )	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 / m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> )	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
	本部(県) - 3							
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[103.0]	13,800		
	10,200 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[ 76.0 ]	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 13,900 円 / m <sup>2</sup>			価格変動 形状 形成 要因 の	〔 一般的 要因 〕	新型コロナにより経済活動の停滞感が増しており、不動産取引にも慎重姿勢が続いている。今後の動向に注視する必要がある。		
	- 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 <sup>2</sup>					〔 地域 要因 〕	新型コロナウイルスによる先行き不透明感はあるが、住環境に影響はなく、地域要因に大きな変動は認められない。	
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		〔 個別的 要因 〕		画地規模や道路との接面状況等は地域内の標準的な画地と同程度である。個別的要因に変化はない。	

# 鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
今帰仁(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀 印

鑑定評価額	7,200,000 円	1㎡当たりの価格	25,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1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 (㎡)	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 ㎡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	仲宗根停東方50 m 法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	地域環境に影響を与える要因はなく当面は現状を維持すると予測する。宅地需要は弱く、土地取引は少ない状況であり、新型コロナウイルスの影響もあり、地価水準は下落傾向で推移すると予測する。						
(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/㎡					
	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	同一需給圏の範囲は村内及び隣接市町村を含む幹線道路沿いの既成商業地域が中心であり、主な需要者は自ら事業を行う個人事業者が中心である。新型コロナ発生前から村内の既存商業地に対する需要は低い傾向にあったが、コロナ禍による将来不透明感も漂い、需給動向は弱含みの状況にある。幹線道路沿いの土地取引は少なく、敷地規模や価格帯もまちまちであり、中心となる土地の価格帯は見出せない状況にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺地域において、収益目的で土地を取得する市場参加者は殆ど見られず、また周辺において賃貸市場が熟成しておらず、賃料水準等の把握が困難であるため、収益還元法を非適用とした。比準価格はコロナ禍の影響を反映し、各種補修正も適切に行われており、十分な説得力を有すると判断する。本件では比準価格を採用し、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	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 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 円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(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 25,300 円/㎡		価格変動状況 要因	一般的な要因	新型コロナにより経済活動の停滞感が増しており、不動産取引にも慎重姿勢が続いている。今後の動向に注視する必要がある。			
	- 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	依然として商業地としての需要は弱く、新型コロナの影響もあり不透明が漂っているが、当面は現状を維持していくものと予測する。		
変動率 年間 -1.2 % 半年間 %				個別的要因		画地規模や道路との接面状況等は地域内の標準的な画地と同程度である。個別的要因に変化はない。		