

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリューション沖縄
大宜味(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	2,650,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	12,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 7 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	国頭郡大宜味村字大宜味大宜味 1 8 7 番				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 2	中規模一般住宅の中に店舗等が見られる国道沿いの既成住宅地域	北西 12 m 国道、南西側道	水道	大宜味停 50 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 80 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 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 特にない		街 基準方位北 1 2 m 国道	交通 大宜味停 南西方 50 m	法令 都計外 規制		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建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、需給動向は低位で均衡して推移している。						
(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	12,100 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、本島北部圏域の農家集落地域を圏域とする。需要者は、地縁・血縁等を有する自己使用目的の個人が中心である。農家住宅地の土地取引は少なく、需要も限られている。坪当たり 4 万円前後が取引の目安と判断されるが、個別の事情による相対的な取引が主であり、価格のばらつきも大きい。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家集落地域で、収益物件は見当たらず賃貸市場は成立していないため、収益価格は試算しなかった。価格形成は自己使用目的の取引が支配的で、取引価格の水準を指標に価格決定がなされる。よって、指定基準地との検討を踏まえて、市場性を反映した比準価格をもって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	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	名護(県) - 4 前年指定基準地の価格 11,200 円 / m <sup>2</sup>	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [ 99.0]	[103.0] 100	12,100	0.0 0.0 0.0 0.0 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 12,100 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	コロナ禍から経済社会活動再開に伴う需給動向活発化への期待がある半面、原材料等の価格上昇が需要者マインドへ及ぼす影響が懸念事項		
	- 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>					特段の変動要因はなく、需給動向は低位で均衡して推移している。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリューション沖縄
大宜味(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄

鑑定評価額	2,110,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	5,460 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 7 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	国頭郡大宜味村字田嘉里前田原 5 0 6 番外				地積 ( m <sup>2</sup> )	386	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	中規模一般住宅と農家住宅が混在する既存住宅地域	南西 6 m 村道	水道	田嘉里入口停 900 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 50 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 19 m、			規模	360 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路	交通	田嘉里入口停 南東方 900 m	法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建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、割安感から上昇基調で推移すると思われる。						
(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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,460 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、本島北部圏域の農家集落地域を圏域とする。需要者は、地縁・血縁等を有する自己使用目的の個人が中心である。農家住宅地の土地取引は少なく、需要も限られている。坪当たり 1 万 ~ 2 万円が取引の目安と判断されるが、個別の事情による相対的な取引が主であり、価格のばらつきも大きい。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家集落地域で、収益物件は見当たらず賃貸市場は成立していないため、収益価格は試算しなかった。価格形成は自己使用目的の取引が支配的で、取引価格の水準を指標に価格決定がなされるため、市場性を反映した比準価格をもって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	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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	
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	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 5,350 円 / m <sup>2</sup> - 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 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	{ 一般的 要因 }	コロナ禍から経済社会活動再開に伴う需給動向活発化への期待がある半面、原材料等の価格上昇が需要者マインドへ及ぼす影響が懸念事項				
	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 }	特段の変動要因はない。			
	変動率	年間	+2.1 %		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 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリューション沖縄
大宜味(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄

鑑定評価額	3,740,000 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 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 7 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	国頭郡大宜味村字塩屋塩屋 6 2 8 番				地積 (m <sup>2</sup> )	269	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 : 1.2	住宅 R C 1	国道沿いに一般住宅のほか店舗等も見られる既存住宅地域	西16 m 国道、三方路	水道	塩屋橋停近接	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 60 m、北 200 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 <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北 1 6 m 国道	交通 塩屋橋停 東方 近接	法令 都計外	規制	
地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建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、需給動向は低位で均衡して推移している。							
(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 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	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、本島北部圏域の農家集落地域を圏域とする。需要者は、地縁・血縁等を有する自己使用目的の個人が中心である。農家住宅地の土地取引は少なく、需要も限られている。坪当たり 4 万円前後が取引の目安と判断されるが、個別の事情による相対的な取引が主であり、価格のばらつきも大きい。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家集落地域で、収益物件は見当たらず賃貸市場は成立していないため、収益価格は試算しなかった。価格形成は自己使用目的の取引が支配的で、取引価格の水準を指標に価格決定がなされる。よって、指定基準地との検討を踏まえて、市場性を反映した比準価格をもって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	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	標準地番号		[ ]	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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	名護(県) - 4		[ 103.6 ]	100	100	[ 105.1 ]	13,700	
	前年指定基準地の価格		[ 103.6 ]	100	100	[ 105.1 ]	13,700	
(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	変動状況	要因	要因	要因	
	継続 新規							
	前年標準価格 13,900 円 / m <sup>2</sup>							
- 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	0.0 %	半年間	%				