

鑑定評価書（令和 5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, B A N鑑定所. Values include 今帰仁(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 伴 清敬.

Table with 4 columns: 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

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 5年1月], 円/㎡, 1.1 倍.

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, 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. (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、概ね今帰仁村内の集落地域と判定した。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域内にはアパート等の収益物件はほとんど見られず、... (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/㎡), 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, 本部(県), 前年指定基準地の価格, 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. (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, - 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 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	B A N鑑定所
今帰仁(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬

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

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 3 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 7 日	(5) 価格の種類	正常価格			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 ²)	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	
	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	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 120 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 17 m、奥行 約 13 m、規模 220 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	基準方位北 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	
(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	+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 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、概ね今帰仁村内の住宅地域と判定した。特に村中心部周辺の既成住宅地域との関連性が高い。需要者の中心は当村居住者であり地縁性を有する機会が多いが、村外・県外者によるセカンドハウス等取得目的の取引も見られる。過疎化傾向がみられるなかでも既成住宅地域の需給は比較的安定している。土地取引は少ないが、およそ200～700 m ² で300～500万円程度の価格帯が需要の中心と判断する。新築戸建の取引は極めて少ない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内にはアパート等の収益物件はほとんど見られず、取引も自用目的がほとんどであり賃貸市場が成立していないため、収益価格は求め得なかった。比準価格は、比較可能な事例が少なかったものの規範性の高い事例を中心に把握されており、補修正や要因比較も適切になされたものと思料する。そこで、指定基準地との検討をも踏まえたうえで比準価格を妥当と判断して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	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 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	標準 交通 0.0 地 街路 -3.0	
(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 ²)	内 街路 交通 0.0 地 街路 -3.0	
	本部(県)	- 3	[]	100	100	[]	標準 交通 0.0 地 街路 -5.0	
	前年指定基準地の価格	[102.9]	100	100	[103.0]	13,800	標準 交通 0.0 地 街路 -15.0	
(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		価格変動形成要因の	〔一般的要因〕			景内景気は回復傾向にあり、不動産需要も概ね高まってきている。当村の人口は横這い傾向。	
	継続 新規			〔地域要因〕				地域要因に変化はない。
	前年標準価格 13,900 円 / m ²			〔個別的要因〕				
	- 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		
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	B A N鑑定所
今帰仁(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬

鑑定評価額	7,060,000 円	1 m ² 当たりの価格	24,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 3 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円 / m ²
(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 R C 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 規制
(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	24,500 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、概ね今帰仁村内及び本部町の一部を含む商業地域と判定した。特に幹線道路沿いの旧来からの商業地域との関連性が強い。需要者は自用目的の法人事業者が中心。需要はやや弱く、土地取引も乏しいが、観光客向け店舗等の需要も一部に見られる。同一需給圏内の民間取引は少なく、価格帯もまちまちであるため需要の中心となる価格帯は見出せなかった。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内には収益物件はほとんど見られず、取引も自用目的がほとんどであり賃貸市場が成立していないため、収益価格は求め得なかった。比準価格は、比較可能な事例が乏しかったものの規範性の高い事例を中心に把握されており補修正や要因比較も適切になされたものと思料する。そこで、現下の経済情勢等をも踏まえたうえで比準価格を妥当と判断して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 ²)	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 / m ²)	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 24,700 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	県内景気は回復傾向にあり、不動産需要も概ね高まってきている。当村の人口は横這い傾向。		
	- 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					〔地域要因〕	村内別地域に食品スーパーが進出し、近隣地域の優位性が弱まっている。	
変動率 年間 -0.8 % 半年間 %				〔個別的要因〕	個別的要因に変化はない。			