

# 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	株式会社	パード不動産鑑定所
金武(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	31,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 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 5 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	国頭郡金武町字金武京村渠307番				地積(㎡)	369	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RC2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南西6m町道、北西側道	水道、下水	金武停200m		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 60m、南 30m、北 100m			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 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北、6m町道	交通施設	金武停 南東方200m	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は当町中央、町立金武小学校西側に位置する小起伏の多い低層住宅地地域で地域要因に格別の変動はないため当分の間は現状を維持すると予測する。町内住宅需要の引き合いは根強く地価は上方調整過程にある。						
(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	+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	31,000 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の既存住宅地域一円。需要者の中心は自己の居住用不動産市場に参入する隣地所有者、地域事情に精通する周辺住民及び不動産業者等が想定される。歴史的に血縁・親族等の集中する地縁の選好性の強い既存住宅地域であるが近年、都市部からの通勤圏拡大に伴う住宅需要の強まり等町内において虫食いのミニ戸建分譲開発が進展している。土地は360㎡前後で1,100万円程度、中古戸建では2,900万円程度の物件が需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	金武町のほぼ中央、国道329号南側背後に位置する既存住宅地域でアパートも散在するが、基準地の画地規模においては自用目的での取引が中心であるため収益還元法は適用しなかった。比準価格は需要者が重視する居住の快適性・利便性に着目して適切に補修正及び要因比較を行った上で試算されており、市場特性との適合性及び説得力は高い。本件では指定基準地との検討を踏まえ、市場の実態をを反映する比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	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	[ ] 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/㎡)	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
	金武(県) - 3	[108.3] 100	100 [103.0]	100 [105.9]	[103.0] 100	30,900		
(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 27,900 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	人口約1.1万人、沖縄本島北部圏特有の景気動向を反映し、基地問題、雇用等に対する不安等購入希望者の慎重な姿勢も見受けられる。		
	- 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〕	地域要因に格別の変動はない	
	変動率	年間 +11.1 %	半年間 %		〔個別的 要因〕		接面方位(南西・北西) + 1% 角地 + 2%	

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, 株式会社 パード不動産鑑定所. Row 1: 金武(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,000 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/㎡, 1.2 倍, 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 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes columns for location, area, shape, surrounding conditions, use, market characteristics, and price adjustments. Row (10) includes a table for '対年象標の基準地格の等前か' with columns for '変動率', '年間', and '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	大城不動産鑑定事務所
金武(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	32,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 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/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 20 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 RC 1	街区、街路の整然とした農家及び一般住宅地域	南東3.8 m 町道、背面道	水道、下水	屋嘉停80 m		
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 130 m、南 80 m、北 260 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 18 m、規模 360 ㎡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	基準方位 北 3 . 8 m 町道	交通施設	屋嘉停 北西方80 m	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	旧来からの既存住宅地域で、地域要因に特段の変動は見られない。県内不動産市況の回復感が強まる中、接近性、値頃感に基づく需要の波及から地価は上昇傾向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 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	32,700 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、金武町を中心に隣接市町村の住宅地域の存する圏域である。主たる需要者は金武町及びうるま市石川を含む周辺市町村の居住者を中心とする自己使用目的の一次取得者層である。堅調な町内宅地需要の中、うるま市や高速道路 I C への接近性から相対的割安感に基づく需要の波及が見られる。土地は 5 0 0 万円 ~ 1 5 0 0 万円程度、戸建住宅は 2 5 0 0 万円から 3 0 0 0 万円程度を中心に取引が行われている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性を有する取引事例に基づき試算したもので市場の実態を反映し実証的である。一方、收受可能な賃料水準と建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸住宅の経営が想定できず収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は自己使用目的の需要が中心となる地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が重視されるものと判断される。以上より、市場性を反映した実証的な比準価格をもって鑑定評価額を決定した。							
(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	対象基準地の標準価格(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	[ ] 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/㎡)	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	[ ] 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 30,200 円/㎡			価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的 要因〕	金武町の人口及び世帯数は微増微減傾向で推移している。県内景気の回復感が継続し町内の土地需要も堅調に推移している。		
	- 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/㎡					〔地域 要因〕	地域要因に特段の変動は認められない。旧石川市中心部等から相対的値頃感による需要の波及が継続している。	
変動率		年間 +8.3 %	半年間 %		〔個別的 要因〕		個別的要因に変動はない。	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
金武(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	5,320,000 円	1㎡当たりの価格	20,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

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/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 20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	国頭郡金武町字伊芸屋敷原62番2				地積(㎡)	262	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)	
	1:1.5	住宅 RC 2	街区、街路の整然とした農家及び一般住宅地域	南東4m町道、背面道	水道、下水	伊芸停100m			
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 200m、南 100m、北 200m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 20m、規模 260㎡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	基準方位 北 4m町道	交通施設	伊芸停 北方100m	法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	農家及び一般住宅が建ち並ぶ旧来からの既成住宅地域で、地域要因に変動はない。供給側の地縁の嗜好性の影響から取引が少ないものの、相対的な値頃感から地価は上昇傾向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 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	20,300 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、金武町を中心に隣接市町村の住宅地域の存する圏域である。主たる需要者は金武町及びうるま市石川を含む周辺市町村の居住者を中心とする自己使用目的の一次取得者層である。堅調な町内宅地需要の中、希少性及び相対的値頃感もあり、需要超過が継続している。土地は500万円~1500万円程度、戸建住宅は2500万円から3000万円程度を中心に取引が行われている。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性を有する取引事例に基づき試算したもので市場の実態を反映し実証的である。一方、收受可能な賃料水準と建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸住宅の経営が想定できず収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は自己使用目的の需要が中心となる地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が重視されるものと判断される。以上より、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8)公規価示価格と格しをた	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 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格		[ ]	100	100	[ ]			
	円/㎡		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/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	金武(県) - 3								
	前年指定基準地の価格	[108.3]	100	100	[103.0]				
	30,200 円/㎡	100	[103.0]	[160.0]	100	20,400			
(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 19,600 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/㎡				価格変動形状要因	(一般的要因)	金武町の人口及び世帯数は微増微減傾向で推移している。県内景気の影響が継続し町内の土地需要も堅調に推移している。		
	変動率	年間	+3.6 %	半年間	%	(地域要因)	地域要因に特段の変動は認められない。供給が限定的で、希少性及び相対的値頃感から需要超過が継続している。		
						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 パード不動産鑑定所
金武(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人

鑑定評価額	8,060,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	40,500 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 5 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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 7 2 番 2				地積 ( m <sup>2</sup> )	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 R C 2	銀行、農協、店舗等が混在する商業地域	南東 18 m 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 90 m、西 80 m、南 50 m、北 30 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 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 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	1 8 m 国道	交通施設	金武農協前停 北東方近接 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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,500 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	同一需給圏は当町及び隣接宜野座村内等の幹線道路沿い等の既成商業地域。需要者は自己の業務用不動産市場に参入する地域事情に精通した個人、地元不動産業者等が想定される。画地規模等の統一性はなく、地元消費需要を賅う程度の小規模・零細な店舗・事務所のほか戸建住宅等が混在している。駐車場確保が困難で素通りの感のある街路周景を形成し、事業経営環境等に特段の変化は認められない。土地は 2 0 0 m <sup>2</sup> 前後で 8 1 0 万円程度の物件が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	建築費高騰期の下、元本価格に見合う賃料水準では賃貸経営は困難で収益還元法の適用は現実的でなく、適用しなかった。幹線道路網の整備に伴う交通アクセスの改善からコンビニエンスストア等の新規出店が虫食的に進展している。他方、投資サイドの厳しい台所事情等を反映し、収益改善が見込めない古型物件は選別化傾向の強まり、買い控え等が認められる。本件では市場の実態を反映した比準価格を妥当と判断し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 / 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
	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 39,800 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 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形成要因	( 一般的 ) 要因 ( 地域 ) 要因 ( 個別的 ) 要因	ない	新型コロナ禍の影響は弱まりつつあるが事業の継続可能性・地価下落リスクに対する不安から購入希望者の慎重な姿勢も見受けられる。	
	変動率 年間 +1.8 % 半年間 %							