

鑑定評価書（平成 30 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, 一般財団法人日本不動産研究所. Row 1: 恩納(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 桶田 邦広 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 6,280,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,700 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30年1月] 円/㎡, 1.1 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 multiple rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, usage, and market characteristics. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public reference prices.

# 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
恩納(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広 印

鑑定評価額	5,810,000 円	1㎡当たりの価格	15,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 8 日	(6)路線価	[平成30年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 6 月 19 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	国頭郡恩納村字名嘉真浜原 1 0 5 番				地積 (㎡)	387	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	住宅 R C 1	農家及び一般住宅が混在する住宅地域	南西2.7 m 道路、背面道	水道	名嘉真停120 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 30 m、南 60 m、北 30 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 20 m、規模			360 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位北 2.7 m 村道	交通施設	名嘉真停北東方120 m	法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅や農家住宅が混在する住宅地域である。地域内に特段の変動要因はなく当面は現状を維持すると予測するが、住宅地需要が高まっており、地価は上昇傾向となっている。						
(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 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,000 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	同一需給圏は恩納村の住宅地域である。地縁の選好性が強く、需要者は恩納村内の個人が中心となるが、県外からの転入者等も見られる。観光業を中心に県内景気は好調であり、リゾート需要の高い恩納村内の地価はホテル用地を中心に上昇し、住宅地においても上昇傾向が見受けられる。土地は 4 0 0 ㎡程度で 5 0 0 万 ~ 6 0 0 万円が必要の中心と見られる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替競争関係が認められる取引事例を選択して比準して求めたもので、取引市場の実態を反映した規範性の高い価格が求められた。収益価格については、戸建住宅と農家住宅が混在する既存集落で、賃貸市場が成立していないため試算しなかった。よって、比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称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 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(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 補正 行政 画地 環境 其他	
	金武(県) - 3	[109.5]	100	100	[101.0]	15,200	0.0 地 街路 +2.0 0.0 交通 0.0 0.0 要 環境 +32.0 0.0 行政 0.0 0.0 其他 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 14,500 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 観光業を中心に県内景気は好調に推移している。不動産市況も堅調であり、住宅地の地価は上昇傾向が続いている。				
	- 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〕 既存の住宅地域で地域内に特段の変動要因はないが、県内景気や不動産市況の好調さも影響し、地価は上昇傾向で推移している。				
	変動率	年間 +3.4 %	半年間 %	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書 (平成 30 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)松永不動産鑑定事務所
恩納(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也 印

鑑定評価額	10,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	39,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 29 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	国頭郡恩納村字仲泊ナギチヨウ原 1 4 1 1 番 7 2				地積 (m <sup>2</sup> )	263	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		
	長方形 1:1.5	住宅 RC 3	一般住宅、別荘のほか空地等が見られる高台の別荘地域	北西 6 m 村道	水道	仲泊停 1 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 130 m、南 150 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 14 m、奥行 約 20 m、			規模	280 m <sup>2</sup> 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	標準方位北 6 m 村道	交通施設	仲泊停 南方 1 km	法令	都計外
	地域要因の将来予測	東シナ海が眺望できる別荘地域としてほぼ熟成しており、今後も現状を維持していくものと思料される。地価は、好調な県内不動産市況を背景に上昇基調で推移すると予測される。							
(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		0.0	
(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 / 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、恩納村内のリゾート及び別荘地域を中心に市内全域を圏域とし、隣接市町村も含む。需要者の中心は県内外の富裕層が主で、個人のほか法人等も含む。東シナ海を一望できる丘陵地に位置し、好調な県内景気や観光関連業に牽引され、村内リゾート地の地価水準は上昇傾向にある。地価は個別的要因等によりまちまちであるが、250～300 m <sup>2</sup> 程度で 1,000～1,500 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	比準価格は、周辺地域に存する用途性や価格形成要因の類似した事例から求められており、規範性も高く市場性を反映した実勢的な価格である。一方、この地域は、収益性よりも居住快適性を重視する別荘地域で、画地規模や行政条件等により共同住宅の想定もやや困難なため、収益価格の適用は断念した。このことから、本件では規範性の高い比準価格を採用し、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	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 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 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	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	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 37,300 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	観光関連業に牽引された県内景気は好調に推移しており、リゾート用地を中心に当村の地価は上昇傾向で推移している。			
	- 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 / m <sup>2</sup>					〔地域 要因〕	地域要因に特に変動はないが、当村のリゾート、別荘用地の需要は高まっている。		
変動率 年間 +4.6 % 半年間 %				〔個別的 要因〕	個別的要因の変動はない。				

鑑定評価書 (平成 30 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)松永不動産鑑定事務所. Row 1: 恩納(県) - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 松永 力也 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,000,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 24,500 円 / m<sup>2</sup>

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30年1月] 円 / m<sup>2</sup>, 1.1 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. (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: 方位角地 0.0 +1.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 24,500 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、恩納村字恩納地区を中心とする村内住宅地全域である。需要者の中心は30～40代の村内在住者か地縁性を有する個人等が中心で県外からの転入者も見受けられる。地縁性が強く親族間取引も多いが、好調な県内景気及び不動産市況にともない集落外縁では県外需要者の流入も認められる。これら取引は価格帯の開差が大きいため需要の中心となる価格帯が見い出せない状況であるが、土地は1,200万程度が取引の中心と推測される。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、地縁性、個性の強い事例を採用したため査定価格にはややバラツキが見られたが市場を反映した実証的な価格である。収益価格については近隣地域に民間の共同住宅はほとんどなく賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。よって本件では、比準価格について再吟味を行ったうえで比準価格は概ね市場の実態を反映していると判断し、指定基準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 公規価示標準格と格しをた: 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>), 内訳, 標準化補正, 街路環境, 画地行政, 区域環境, 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 / m<sup>2</sup>), 内訳, 標準化補正, 街路交通, 環境画地行政, 区域交通, 環境行政, 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 23,400 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>, 変動率 年間 +4.7 % 半年間 % の

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)松永不動産鑑定事務所
恩納(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也 印

鑑定評価額	5,780,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	23,900 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	国頭郡恩納村字仲泊仲泊原 4 5 番				地積 (m <sup>2</sup> )	242	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	農家及び一般住宅が混在する住宅地域	南西 2 m 道路、背面道	水道	仲泊停 50 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 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 15 m、奥行 約 18 m、			規模 270 m <sup>2</sup> 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	基準方位北 2 m 村道	交通施設	仲泊停 北方 50 m 法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	県道背後の低層住宅が建ち並び既成住宅地域であり、今後も現在の地域特性を維持していくものと思料される。道路幅員が狭く地縁性の強い地域で村外からの需要は少なく、地価水準は概ね横這いで推移している。						
(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 二方路	+1.0 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,900 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、恩納村字仲泊地区を中心とする村内住宅地全域である。需要者の中心は 30 ~ 40 代の村内在住者か地縁性を有する個人等が中心で県外からの転入者も若干見受けられる。地縁性が強く親族間取引も多いが、好調な県内景気及び不動産市況にともない集落内外では県外需要者の流入も認められる。これら取引は価格帯の開差が大きいため需要の中心となる価格帯が見い出せない状況であるが、土地は 500 ~ 800 万程度が取引の中心と推測される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、地縁性、個性の強い事例が多かったため地域性のやや異なる事例も採用したが何れも規範性は高く市場を反映した実証的な価格である。収益価格については近隣地域に民間の共同住宅はなく賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。よって本件では、比準価格について再吟味を行ったうえで比準価格は概ね市場の実態を反映していると判断し、指定基準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格と格しをた	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 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 / 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
	金武(県) - 3	[109.5] 100	100 [104.0]	100 [86.4]	[102.0] 100	23,600		
(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 23,000 円 / m <sup>2</sup>		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	観光関連業に牽引された県内景気は好調に推移しており、リゾート用地を中心に当村の地価は上昇傾向で推移している。			
	- 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 / m <sup>2</sup>				〔地域 要因〕	地域要因に特に変動はないが、学校等利便施設への接近性や海岸への接近性等から、需給は強含みで推移している。		
	変動率	年間 +3.9 %	半年間 %	〔個別的 要因〕		個別的要因の変動はない。		

# 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
恩納(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広 印

鑑定評価額	30,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	85,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	昭和 30 年 6 月 19 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	国頭郡恩納村字前兼久前田原 8 6 1 番 1				地積 (m <sup>2</sup> )	354	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	店舗兼住宅 RC 2	小売店舗、飲食店等が建ち並び国道沿いの商業地域	北西 18 m 国道、三方路	水道	ムーンビーチ前停 140 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 0 m、南 200 m、北 100 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 18 m、規模 350 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 8 m 国道	交通施設	ムーンビーチ前停北東方 140 m	法令 都計外 規制
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(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	85,500 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	同一需給圏は恩納村の幹線沿いを中心とする商業地域である。需要者の中心は自己業務目的の個人や法人事業者と考えられる。観光業を中心とする県内景気的好調さや観光客の増加に伴い、商業地需要も見られるようになっており、地価は上昇傾向で推移している。取引価格は取引事情、規模等によりまちまちであり、中心となる価格帯は見出せない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替競争関係が認められる取引事例を選択して比準して求めたもので、取引市場の実態を反映した規範性の高い価格が求められた。収益価格については、自己業務目的の需要が多く、投資採算性の観点からも賃貸物件の想定は合理性にかけると試算しなかった。よって、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 画地 行政 補正 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 81,000 円 / m <sup>2</sup>		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	観光業を中心とした好調な県内景気を背景に投資需要も旺盛であり、不動産市況は引き続き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 / m <sup>2</sup>			(地域 要因)	観光客の増加に伴い、商業地需要も見られるようになっており、地価は上昇傾向で推移している。			
変動率 年間 +5.6 % 半年間 %				(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。			