

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	12,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	34,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 2 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京村渠 3 0 7 番				地積 (m ²)	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 R C 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南西 6 m 町道、北西側道	水道、下水	金武停 200 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 60 m、南 30 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 20 m、奥行 約 18 m、規模 360 m ² 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、6 m 町道	交通施設	金武停 南東方 200 m	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戸建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	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	34,000 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	同一需給圏は金武町内の既存住宅地地域一円。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 m ² 前後で 1,220 万円程度、中古戸建では 3,200 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 ²)	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	[]			
(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 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
	恩納(県) - 5	[]	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格	[109.2]	100	100	[103.0]	33,800		
	30,600 円 / m ²	100	[102.0]	[99.9]	100			
(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 31,000 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	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 / m ²					地域要因に格別の変動はない 接面方位(南西・北西) + 1% 角地 + 2%		
	変動率	年間 +9.7%	半年間 %					

鑑定評価書 (令和 6 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) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人

鑑定評価額	5,820,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 2 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志那田原 1 0 1 6 3 番 8				地積 (m ²)	(353)	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 : 1.2	住宅 R C 2	中規模農家住宅が見られる既成集落地域	東 7.5 m 村道	水道	城原停 250 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 300 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17.5 m、奥行 約 20 m、規模 350 m ² 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、7.5 m 村道	交通施設	城原停 北西方 250 m	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は金武町北東端、国道 3 2 9 号北側背後の戸建住宅地地域として熟成しており、地域要因に格別の変動はなく、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	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	16,500 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	同一需給圏は金武町及び隣接市等の品等中位程度の既成住宅地域一円。需要者の中心は自己の居住用不動産市場に参入する地主、隣地所有者、地域事情に精通する周辺住民及び地元不動産業者等が想定される。歴史的に血縁・親族等が多く、地縁的選好性の強い旧農家住宅を中心とした集居集落で、住環境の熟成度進展等需要は強含みで推移している。土地は 3 5 0 m ² 前後で 5 8 0 万円程度、中古戸建 2, 9 0 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	隣接宜野座村境界に位置する幹線道路背後の小起伏の多い旧農家住宅地域で、所有権異動は相続・贈与等が支配的な場所柄から一般取引は機会的で年数件程度と概して少ない。建築費高騰期の下、基準地の画地規模等において元本価格に見合う賃料水準でのアパート賃貸経営には限界があり投資採算性は低く、収益還元法の適用は現実的ではない。本件では収益価格は試算せず、指定基準地との検討を踏まえ、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	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 ²)	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
	宜野座(県) - 2	[110.7] 100	100 [105.1]	100 [90.1]	[101.0] 100	16,500	0.0 0.0 0.0 +5.1 0.0 0.0	-1.0 0.0 -9.0 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 15,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔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 / m ²					〔地域要因〕 地域要因に格別の変動はない	〔個別的要因〕 接面方位(東) + 1%	
	変動率	年間 +10.0 %	半年間 %					

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アブリール株式会社
金武(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	12,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	34,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 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	1.2 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 1 4 8 番				地積 (m ²)	361	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 : 1	住宅 R C 2	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 100 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 200 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 m ² 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	北、3.8 m 町道	交通施設	屋嘉停 北東方 100 m	法令 都計外
	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。接近性、集落としての熟成度、値頃感に基づく需要の波及から地価はやや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	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,000 円 / m ²			二方路	+1.0	
	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、金武町住宅地域一円と考えられる。主な需要者は、同時に地縁の選好性を有する個人及び別荘等を求める他県の需要者、あるいは外人住宅投資を検討する投資家であり、住宅販売業者は既存の住宅地あるいは未利用地を相続等で地主から仕入れ、分譲住宅用地として供給している。これまでの柔軟な融資姿勢により分譲住宅の販売は堅調で、主要価格帯は土地値で 5 0 0 - 1 5 0 0 万程度、戸建住宅は 2 5 0 0 万から 3 0 0 0 万円程度である。							
(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、地域要因が類似し、市場の特性を反映する事例から適切に比準を行って求めており規範性が高い。周辺地域は旧来からの住宅地域で収益性よりも居住の快適性に着目して取引が行われる地域であるため、収益還元法は適用しなかった。従って本件では、比準価格を採用し、指定基準地との均衡に留意し、更に昨今の不動産市場、経済情勢を念頭におき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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	恩納(県) - 5							
	前年指定基準地の価格	[109.2]	100	100	[103.0]	30,900	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 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		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕		人口は横ばい、外人住宅や別荘等、移住の需要がみられ、全体的な地価上昇要因となっている。		
	継続 新規 前年標準価格 円 / m ²			〔地域要因〕		近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。		
	- 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			〔個別的要因〕		特に大きな変化は認められない。		
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 % 半年間 %								

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプリールス株式会社
金武(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	5,630,000 円	1㎡当たりの価格	21,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 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	1.2 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 6 2 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 4 m 町道、背面道	水道、下水	伊芸停 100 m		
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 100 m、北 200 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 20 m、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 4 m 町道	交通施設	伊芸停 北方 100 m	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存住宅地域で、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	21,500 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、金武町住宅地域一円と考えられる。主な需要者は、同時に地縁の嗜好性を有する個人及び別荘等を求める他県の需要者、あるいは外人住宅投資を検討する投資家であり、住宅販売業者は既存の住宅地あるいは未利用地を相続等で地主から仕入れ、分譲住宅用地として供給している。これまでの柔軟な融資姿勢により分譲住宅の販売は堅調で、主要価格帯は土地値で 500 - 1500 万程度、戸建住宅は 2000 万から 3000 万円代前半程度である。							
(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、地域要因が類似し、市場の特性を反映する事例から適切に比準を行って求めており規範性が高い。近隣地域は旧来からの住宅地域で収益性よりも居住の快適性に着目して取引が行われる地域であるため、収益還元法は適用しなかった。従って本件では、比準価格を採用し、指定基準地との均衡に留意し、更に昨今の不動産市場、経済情勢を念頭におき鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 円/㎡	[] 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
	恩納(県) - 5	[109.2] 100	100 [102.0]	100 [171.6]	[103.0] 100	19,700		
(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 20,300 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的 要因〕	人口は横ばい、外人住宅や別荘等、移住の需要がみられ、全体的な地価上昇要因となっている。			
	- 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。供給が限定的で、希少性や相対的値頃感から需要超過が継続している。		
	変動率	年間 +5.9 %	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	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	8,360,000 円	1㎡当たりの価格	42,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / ㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 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 (㎡)	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 (その他)	
	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		
(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 ㎡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
	地域要因の将来予測	当該地域は、金武町を東西に横断するする国道 3 2 9 号沿いの既存商業地域である。沖縄本島北部の太平洋海岸線沿い等の商業床需要を相互補完する地域で、地価は底値反発等から上方調整過程にある。						
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,000 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	同一需給圏は当町及び隣接市等の幹線道路沿い等の既存商業地域。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、地元消費需要を賄う程度の小規模・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 前後で 8 4 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 円 / ㎡	[] 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 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(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 40,500 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	(一般的要因)	昨今の景気動向の下、事業の継続可能性・地価下落リスクに対する不安等から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 +3.7 %	半年間 %		(個別的要因)	ない		