

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アルファ不動産鑑定
読谷(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 武富 明夫 印

鑑定評価額	32,000,000 円	1㎡当たりの価格	82,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25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	中頭郡読谷村字古堅古堅原 7 4 番 3				地積 (㎡)	388	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) 1 低専 (50,100)	
	ほぼ長方形 1.2 : 1	住宅 RC 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6 m 村道	水道、下水	大湾停800 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 120 m、西 100 m、南 80 m、北 120 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 17.5 m、			規模	380 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北、6 m 村道	交通施設	大湾亭南西方800 m	法令 (都) 1 低専 (50,100)
(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	82,400 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	今後とも現在の住環境を維持するものと予測する。村の土地取引は増加傾向で、良好な住環境及び立地条件を有する当該地域の地価は今後も上昇傾向で推移すると思料される。同一需給圏は村全域のほか村外からの転入需要もある。需要の中心は村に居住する勤労者を中心に周辺市町村の勤労者であるが、不動産業者も含まれる。規模が大きい画地が多いため中心となる価格帯は見出せないが、土地は坪当たり 2.5 万円 ~ 2.9 万円が需要の中心とみられる。							
(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、市場性を反映する価格として説得力があり、試算も精度高く求められたものと考えられる。一方収益価格は、近隣地域が戸建住宅を中心とした地域であることから、賃貸用不動産の想定が困難なため、収益還元法の採用は見送った。従って本件では、比準価格を採用し、指定基準地との比較検討も踏まえ、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案して、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 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	嘉手納(県) - 3	[105.9]	100	100 [97.3]	[100.0]	81,800	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 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 継続 新規 前年標準価格 68,600 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕		読谷村は人口・世帯数とも増加傾向にある。土地取引は個人や法人を中心に前年比が増加している。		
	- 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要因は認められないが、「読谷シティ」のオープンで生活上の利便性は良くなっている。		
変動率 年間 +20.1 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に特に変動はない。		

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)鑑定ソリューション沖縄. Values include 読谷(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 及川 季行 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 59,000 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. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 6月 28日, 更地としての鑑定評価, 令和元年 7月 3日, 正常価格, [平成31年1月] 1.3倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) to (10) and columns for location, characteristics, and price determination. Includes details like '中頭郡読谷村字大木於須久堂原47番7', '東 230m, 西 220m, 南 390m, 北 300m', and '鑑定評価の手法の適用'.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アルファ不動産鑑定
読谷(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 武富 明夫 印

鑑定評価額	13,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	63,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	中頭郡読谷村字楚辺後原 1 2 7 9 番 4 7				地積 (m ²)	209	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) 1 低専 (50,100)	
	長方形 1:1.2	住宅 RC 1	区画整然とした中規模分譲住宅地域	西6 m 村道	水道、下水	大添停180 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 50 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 13 m、奥行 約 16 m、			規模	210 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	区画整然とした中規模住宅地域	街路	標準方位北、6 m 市道	交通施設	大添停北東方180 m 法令 (都) 1 低専 (50,100) 規制	
地域要因の将来予測	一般住宅地域として今後とも現在の住環境を維持するものと予測する。村全体の土地取引は増加傾向で、相対的に割安感があり、地価は上昇傾向で推移すると思料される。							
(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	63,500 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	今後とも現在の住環境を維持するものと予測する。村の土地取引は増加傾向で、良好な住環境を有する当該地域の地価は今後も上昇傾向で推移すると思料される。同一需給圏は村全域のほか村外からの転入需要もある。需要の中心は村に居住する勤労者を中心に周辺市町村の勤労者である。土地取引の中心となる価格帯は 1 8 0 m ² ~ 2 2 0 m ² 程度で、土地は坪当たり 2 0 万円 ~ 2 4 万円が需要の中心とみられる。							
(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、市場性を反映する価格として説得力があり、試算も精度高く求められたものと考えられる。一方収益価格は、近隣地域が戸建住宅を中心とした地域であることから、賃貸用不動産の想定が困難なため、収益還元法の採用は見送った。従って本件では、比準価格を採用し、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公称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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 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 其他	地 街路 域 交通 +15.0 要 環境 +10.0 行政 0.0 其他 0.0
	嘉手納(県) - 3	[105.9]	100	100	[100.0]	62,900		
(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	53,800 円 / m ²		価格変動形状要因の	要 因	読谷村は人口・世帯数とも増加傾向にある。土地取引は個人や法人を中心に前年比が増加している。		
	- 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 ²					
変動率	年間	+18.0 %	半年間	%				

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリュート沖縄
読谷(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行 印

鑑定評価額	31,200,000 円	1㎡当たりの価格	72,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28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	中頭郡読谷村字比謝後原400番3				地積(㎡)	433	法令上の規制等
(2)近隣地域	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		
	2:1	店舗兼共同住宅 R C 4F 1B	国道沿いに各種店舗、事務所等のほか一般住宅も介在する商業地域	東37 m 国道、三方路	水道	比謝停170 m		
(2)近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 90 m、北 120 m			標準的使用	低層の店舗住宅併用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 15 m、			規模	450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 3.7 m 国道	交通 比謝停南西方170 m	法令 (都) 近商 (80,200)		
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	地域内では大きな変化はないが、向かいの大湾東土地地区画整理事業の進展に伴い、周辺の活性化が期待される。地価は相対的に値頃感がでており、堅調な不動産投資需要により強含みの傾向にある。						
(3)最有効使用の判定	低層の店舗住宅併用地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	39,900 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	同一需給圏内は中南部都市圏に広域的に及ぶ。モータリゼーションに対応可能なサービス業を中心とする一定規模の土地の需要は堅調であるが、供給は少なく、マンション用地需要も競合する。小規模である場合はやや地縁選好性が強くなる。このように利用形態は純化されておらず多様であり、需要者は多業種が競合し、事業内容により必要とされる画地規模も投資額も異なるため、中心価格帯は明確に存在していない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸需要がないことはないが、賃貸用不動産を前提とする収益性は、建設費の高騰もあり低位となっている。このため、自己使用目的を中心に価格形成が支配されており、比準価格に妥当性を認めざるを得ない。採用した事例資料の信頼性は認められるので、同一需給圏内の他の基準地等との均衡も踏まえ、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/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -2.5	
	標準地番号 読谷 5 - 1					72,000	準 交通 0.0 域 交通 0.0	
(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/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -2.5	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		準 交通 0.0 域 交通 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 継続 新規 前年標準価格 63,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕		景気は個人消費や観光の堅調を背景に拡大が続くとみられるが、本土及び海外経済の動向や資源価格等の変動によるリスクを有する。		
	- 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〕		既存の商業地で、特別の変動はない。		
変動率 年間 +14.3 % 半年間 %				〔個別的要因〕		三方路で利便性が優る点に変動はない。		

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
読谷(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行 印

鑑定評価額	9,900,000 円	1㎡当たりの価格	60,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28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	中頭郡読谷村字高志保苗代原 1 3 1 9 番 3 外				地積 (㎡)	165	法令上の規制等
(1)基準地	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) 近商 (80,200)	
	正方形 1:1	店舗 RC 2	店舗、一般住宅等が混在する近隣商業地域	西12 m 県道、南側道	水道	高志保入口停近接	(その他) (90,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 40 m、北 90 m		標準的使用	低層の店舗住宅併用地			
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、		規模 150 m程度、形状 ほぼ長方形				
(2)近隣地域	地域的特性	特記事項	特になし	街路	1 2 m県道	交通施設	高志保入口停北方近接	法令 (都) 近商 (80,200) 規制
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	地域内では大きな変化はないが、背後地人口の増加に伴い、繁華性が増すことが期待される。地価は相対的に値頃感がでており、堅調な不動産投資需要により強含みの傾向にある。						
(3)最有効使用の判定	低層の店舗住宅併用地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	60,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	40,500 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	同一需給圏内は中南部都市圏に広域的に及ぶ。モータリゼーションに対応可能なサービス業を中心とする一定規模の土地の需要は堅調であるが、供給は少なく、マンション用地需要も競合する。小規模である場合はやや地縁選好性が強くなる。このように利用形態は純化されておらず多様であり、需要者は多業種が競合し、事業内容により必要とされる画地規模も投資額も異なるため、中心価格帯は明確に存在していない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸需要がないことはないが、賃貸用不動産を前提とする収益性は、建設費の高騰もあり低位となっている。このため、自己使用目的を中心に価格形成が支配されており、比準価格に妥当性を認めざるを得ない。採用した事例資料の信頼性は認められるので、同一需給圏内の他の基準地等との均衡も踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示準格しをた	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 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
(8)公称価示準格しをた	標準地番号 読谷 5 - 1					59,600	地 街路 +1.0 域 交通 0.0 要 環境 +19.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(8)公称価示準格しをた	公示価格 65,600 円/㎡	[107.0] 100	100	100	[102.0] 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 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	-						地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +19.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 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 52,400 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	景気は個人消費や観光の堅調を背景に拡大が続くとみられるが、本土及び海外経済の動向や資源価格等の変動によるリスクを有する。			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 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)	既存の商業地で、特別の変動はない。			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	変動率	年間 +14.5 % 半年間 %	(個別的要因)	角地で利便性が優る点に変動はない。				