

鑑定評価書（令和 3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, 株式会社あおい不動産研究所. Row 1: 北谷(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 宇久 信正 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 43,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 121,000 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 3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 94,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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, 法令上の規制等. (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, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公価表示価格と格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
北谷(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正 印

鑑定評価額	17,800,000 円	1㎡当たりの価格	77,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 3日	(6)路線価	[令和 3年1月]	61,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 10日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	中頭郡北谷町字吉原西宇地原1184番4				地積(㎡)	231	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現況	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中専(60,150)				
	1:2	住宅RC2	既成住宅が多い地域内における小規模分譲住宅地域	西6m私道	水道、下水	謝苅入口停300m	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 80m、南 30m、北 40m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 11.5m、奥行 約 18m、			規模	210㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	北谷城近くの既成住宅地域	街路	基準方位北6m私道	交通施設	謝苅入口停南東方300m 法令(都) 1中専(60,150) 規制				
	地域要因の将来予測	町内における住宅地としての品等は普通程度である。海岸沿いの美浜地区に比較的近い既成住宅地域であり、地価は底堅く緩やかな上昇傾向と判断した。									
(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 0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	77,000 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、町内全域に渡る住宅地域である。需要の中心は町内居住の一次取得者であるが、町内西海岸付近は本島中部地区内の比較的人気エリアであることから、地元需要のみならず圏外からの転入者も見られる。既成住宅地域であり、品等はやや劣るものの需要は比較的旺盛である。土地で1,800万円前後、中古建物込みで3,000万円程度が取引の中心となる価格帯である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の画地規模、標準的使用、最有効使用等から、自用地として居住快適性を志向して取引が行われる地域であって、経済合理性の認められないと判断された収益価格は試算しなかった。戸建住宅地として居住環境等の環境条件はやや劣る地域であるが、本島中部エリアにおける人気が高いことを要因に、取引価格の水準は緩やかな上昇傾向である。よって、比準価格を標準に、指定基準地との比較による検討を踏まえ、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	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/㎡)	内訳	街路交通補正	街路環境補正	街路環境行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]					
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	沖繩(県) - 5	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通補正	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	81,400 円/㎡	[103.8]	100	100	[100.0]	77,000				
	代表標準地標準地	標準地	[]	[]	[]	[]					
	公示価格	円/㎡	100	[100.0]	[109.7]	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 75,600 円/㎡		価格変動形状要因		(一般的要因)	町内人口等は緩やかに増加している。コロナ禍の影響は県内様々な分野で大きな影響を与えており、不動産取引も先行不透明感が漂う。					
	- 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		価格変動形状要因		(地域要因)	地域特性に大きな変動はない。コロナ禍の影響下にあっても、既成住宅地の取引価格は底堅く推移。					
	代表標準地標準地		価格変動形状要因		(個別的要因)	規模、形状ともに地域の標準的なものと判断され、個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	-	価格変動形状要因								
	公示価格	円/㎡	価格変動形状要因								
	変動率	年間 +1.9%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセッツ・コンサルティング株式会社		
北谷(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	高平 光一	印

鑑定評価額	68,700,000 円	1㎡当たりの価格	192,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	150,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	中頭郡北谷町字伊平伊礼原260番7 (50街区3)				地積 (㎡)	358	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) 2住居 (60,200)	
	1:1.2	共同住宅 RC 3	一般住宅、共同住宅等が見られる新興の住宅地域	北東8m町道	水道、下水	桑江停250m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 20m、南 80m、北 90m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17.5m、奥行 約 20.5m、規模 350㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない。		街 基準方位 北 8 . 0m町道	交通 桑江停北東方250m	法令 (都) 2住居 (60,200)	規制	
	地域要因の将来予測	共同住宅や戸建住宅がみられる区画整然とした住宅地域であるが、現状は空地が多い。今後は利便性が高い環境が良好な住宅地域として熟成していくと予測する。コロナ禍でも地域の需要は大きく、地価は上昇傾向にある。						
(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 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	192,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	103,000 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	同一需給圏は北谷町における区画整然とした環境条件の良好な住宅地域となるが、隣接する沖縄市などの土地区画整理事業地における住宅地なども同一需給圏となる。需要者は、住宅地としてはやや面積が大きいことからアパート経営を志向する個人富裕層や投資部門を有する不動産業者が考えられる。地域の発展からコロナ禍においても需要は堅調である一方、供給は少なく、地価は上昇している。中心価格帯は土地が300㎡程度で5000~8000万円である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は北谷町を中心とした住宅地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。昨今の建築費高騰の影響を受けて収益性が低下していることを反映して収益価格は低位に試算された。以上の検討により、本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、低位に試算された収益価格を参考とし、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/㎡)	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 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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 184,000 円/㎡			価格変動形状形成要因	〔一般的要因〕	新型コロナウイルス感染症の影響によって、先行き不透明感が高まっており、土地取引や不動産市況に大きな影響を与えている。		
	- 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 北谷 - 3 公示価格 185,000 円/㎡					〔地域要因〕	土地区画整理事業地内にあり、コロナ禍のもとでも需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。	
	変動率	年間 +4.3%	半年間 +3.8%		〔個別的要因〕		地域内における標準的使用であり、相応の市場競争力を有している。	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセツ・コンサルティング株式会社		
北谷(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	高平 光一	印

鑑定評価額	208,000,000 円	1㎡当たりの価格	190,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	140,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	中頭郡北谷町北谷2丁目13番5				地積(㎡)	1,097	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)近商(80,300)	
	1:1.5	店舗S2	店舗が建ち並び区画整理地域内の商業地域	南16m町道、背面道	水道、下水	ハンピータウン前停140m	(その他)(90,300)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 80m、南 60m、北 30m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 40m、			規模	1,000㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない。		街路 1.6m町道	交通施設	ハンピータウン前停北東方140m	法令(都)近商(80,300)規制	
	地域要因の将来予測	大型商業施設や低層店舗などが多い商業地域であるが、地域は熟成しており、特段の変動要因はないため、今後も現状を維持すると予測する。コロナ禍においても土地需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。						
(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	二方路 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	190,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	141,000 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	同一需給圏は北谷町内の幹線道路沿線の商業地を中心として隣接市町村の幹線道路沿線の商業地も同一需給圏となる。需要者は県内事業者が中心であるが、土地区画整理事業地の商業地が需要を吸収しきれない状況から、県外需要者も増加している。土地区画整理事業地の発展が著しいことを背景にコロナ禍においても需要は認められ、供給が少ないことから地価は上昇している。需要の中心となる価格帯は土地が1,000㎡程度で2億円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内における商業地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。本件では収益価格は重要な指標となるが、建物の想定に流動的な面があるほか、昨今の建築費高騰の影響を受けて、収益性は低下しつつあるため、収益価格はやや低位に試算されている。以上の検討により、本件では規範性の高い比準価格を採用して、収益価格を参考とし、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/㎡)	内訳	
	標準地番号						街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		域 交通 環境 行政 その他	
	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/㎡)	内訳	
							標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		域 交通 環境 行政 その他	
	円/㎡	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 180,000 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染症の影響によって、先行き不透明感が高まっており、土地取引や不動産市況に大きな影響を与えている。		
	- 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				(地域要因)	コロナ禍のもとでもある程度需要は認められ、また、相対的に割安な商業地が見直されて需要が増加しており、地価は上昇傾向にある。		
	代表標準地 標準地	標準地番号			(個別的要因)	特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると思料する。		
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間 +5.6%	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセツ・コンサルティング株式会社		
北谷(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	高平 光一	印

鑑定評価額	21,700,000 円	1㎡当たりの価格	100,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	90,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	中頭郡北谷町字浜川千原239番1				地積(㎡)	217	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)近商(80,200)	
	1.5:1	店舗RC1	自動車関連店舗を主体に各種店舗が混在する国道沿いの路線商業地域	東31m国道	水道、下水	航空隊入口停近接	(その他) (90,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 0m、西 20m、南 200m、北 100m			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 17m、奥行 約 13m、			規模	220㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない。		街路 3.1m国道	交通 航空隊入口北方近接	法令 規制	(都)近商(80,200)	
	地域要因の将来予測	低層の店舗兼住宅が多い国道沿いの商業地域であるが、地域の繁華性はやや劣る。特段の変動要因はないので、現状のまま維持すると予測する。このコロナ禍でも土地需要は認められるが、相対的にやや弱さがみられる。						
(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	100,000 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	同一需給圏は北谷町内の幹線道路沿線の商業地を中心として隣接市町村の幹線道路沿線の商業地も同一需給圏となる。需要者は県内事業者が中心であるが、土地区画整理事業地の商業地が需要を吸収しきれない状況から、県外需要者も増加している。土地区画整理事業地の発展が著しいことを背景にコロナ禍においても需要は認められ、供給が少ないことから地価は上昇している。需要の中心となる価格帯は土地が200㎡程度で2000万円から3000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内における商業地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。本件では収益価格は重要な指標となるが、駐車場を確保できない面積規模であることや昨今の建築費高騰により土地に帰属する純収益がマイナスになることにより収益価格は試算しなかった。以上の検討により、本件では規範性の高い比準価格を採用して、指定基準地からの検討を考慮のうえ、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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号		100	100	[]			
	公示価格	[]	[]	[]	100			
	円/㎡	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 交通 環境 画地 行政 その他	
	沖縄(県) 5 - 2		100	100	[100.0]	99,400	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[103.4]	100	100	[100.0]		地 街路 -3.0 域 交通 0.0 要 環境 +22.0 因 行政 +2.0 その他 0.0	
	116,000 円/㎡	100	[100.0]	[120.7]	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 97,500 円/㎡			価格変動形成要因	〔一般的要因〕	新型コロナウイルス感染症の影響によって、先行き不透明感が高まっており、土地取引や不動産市況に大きな影響を与えている。		
	- 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〕	面積が小さい商業地はやや敬遠されるが、ある程度需要は認められる。コロナ禍のもとで今後の地価動向は不透明感が増している。	
	変動率	年間 +2.6 %	半年間 %		〔個別的要因〕		特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると思料する。	