

鑑定評価書（令和 3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 平良不動産鑑定事務所
北中城(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修 印

鑑定評価額	12,400,000 円	1㎡当たりの価格	45,400 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	中頭郡北中城村字熱田西原2 2 3番				地積(㎡)	274	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	1 低専(50,100)	
	1.2:1	住宅 R C 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南4.5 m 村道、三方路	水道、下水	熱田停220 m	(その他) (60,100)	
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 80 m、南 130 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 18 m、奥行 約 16 m、			規模	270 ㎡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	標準方位北 4.5 m 村道	交通施設	熱田停 南西方 220 m	法令 1 低専(50,100) 規制
	地域要因の将来予測	熟成した既成住宅地域で、今後も現在の住環境を維持するものと予測される。幹線道路の拡幅整備に伴い波及的に利便性の向上が期待でき地価水準は上昇傾向で推移するものと予測される。						
(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 三方路	+3.0 +2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,400 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	同一需給圏は北中城村及び周辺市町村の既成住宅地域が中心である。需要者は村内居住者が中心であるが、周辺市町村からの転入者も見られる。新型コロナによる県内景気縮小の影響が小さい既存集落地域で、地価への影響は限定的である。市場の中心となる価格帯は土地が総額 1,000 万円程度、新築戸建住宅は 3,000 万円から 4,000 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、類似地域から規範性の高い取引事例を採用し、適正に補正され信頼性は高いと認められる。近隣地域及びその周辺は戸建住宅が多く見られる地域で、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格の試算は行なわなかった。自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に取引が成立することが一般的と認められる。従って、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、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/㎡)	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		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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	沖縄(県) - 5 前年指定基準地の価格 81,400 円/㎡	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [196.4]	[105.1] 100	45,200	0.0 域 交通 要 環境 +73.0 行政 +3.0 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 43,500 円/㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	村内の人口、世帯数はともに増加傾向、村内で道路の整備が進み利便性が向上している。新型コロナによる地価への影響は限定的である。		
	- 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)	新型コロナの影響の小さい地域で幹線道路の開通による波及的效果により利便性が向上、割安感から地価水準は上昇傾向で推移している。		
	変動率	年間 +4.4 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和 3 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 平良不動産鑑定事務所
北中城(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修 印

鑑定評価額	37,800,000 円	1㎡当たりの価格	65,000 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	中頭郡北中城村字喜舎場喜舎場原 1 0 7 番				地積 (㎡)	581	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	1 低専 (50,100)		
	1:1.2	住宅 RC 2	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	南西 4 m 村道、背面道	水道、下水	北中城小学校入口停 650 m	(その他) (60,100)		
(2)近隣地域	範囲	東 300 m、西 50 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 22 m、奥行 約 28 m、			規模	580 ㎡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 村道	交通施設	北中城小学校入口停 北西方 650 m	法令 1 低専 (50,100) 規制	
	地域要因の将来予測	熟成した既成住宅地域で、今後も現在の住環境を維持するものと予測される。幹線道路の拡幅整備に伴い波及的に利便性の向上が期待でき地価水準は上昇傾向で推移するものと予測される。							
(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	+1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,000 円/㎡			二方路	+1.0		
	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	同一需給圏は北中城村及び周辺市町村の既成住宅地域が中心である。需要者は村内居住者が中心であるが、周辺市町村からの転入者も見られる。新型コロナウイルスによる県内景気縮小の影響が小さい既存集落地域で、地価への影響は限定的である。市場の中心となる価格帯は土地が総額 4, 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 4, 0 0 0 万円から 5, 0 0 0 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、類似地域から規範性の高い取引事例を採用し、適正に補正され信頼性は高いと認められる。近隣地域及びその周辺は戸建住宅が多く見られる地域で、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格の試算は行なわなかった。自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に取引が成立することが一般的と認められる。従って、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示標準地	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	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	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	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	0.0	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	沖繩(県) - 5								
	前年指定基準地の価格	[103.8]	100	100	[102.0]	64,300	0.0	+6.0	+4.0
	81,400 円/㎡	100	[100.0]	[134.0]	100		0.0	+18.0	+3.0
(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 60,400 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	村内の人口、世帯数はともに増加傾向、村内で道路の整備が進み利便性が向上している。新型コロナウイルスによる地価への影響は限定的である。			
	- 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〕	新型コロナウイルスの影響の小さい地域で幹線道路の開通による波及的效果により利便性が向上、割安感から地価水準は上昇傾向で推移している。		
	変動率	年間	+7.6 %	半年間	%				
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和 3 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 平良不動産鑑定事務所
北中城(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修 印

鑑定評価額	15,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	42,800 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	中頭郡北中城村字安谷屋東村渠原 4 3 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	「調区」(60,200)	
	台形 1:1	住宅 RC 2	中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南3.5 m 村道、三方路	水道	安谷屋停600 m	(その他) 土砂災害警戒区域 (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 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 18 m、奥行 約 19 m、			規模	360 m ² 程度、形状 台形		
	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 3.5 m 村道	交通施設	安谷屋停 南東方 600 m 法令「調区」(60,200) 土砂災害警戒区域 規制	
地域要因の将来予測	熟成した既成住宅地域で、今後も現在の住環境を維持するものと予測される。幹線道路の拡幅整備に伴い波及的に利便性の向上が期待でき地価水準は上昇傾向で推移するものと予測される。							
(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 三方路 セットバック	+3.0 +2.0 -2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,800 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	同一需給圏は北中城村及び周辺市町村の既成住宅地域が中心である。需要者は村内居住者が中心であるが、周辺市町村からの転入者も見られる。新型コロナによる県内景気縮小の影響が小さい既存集落地域で、地価への影響は限定的である。市場の中心となる価格帯は土地が総額 1,500 万円程度、新築戸建住宅は 3,000 万円から 4,000 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、類似地域から規範性の高い取引事例を採用し、適正に補正され信頼性は高いと認められる。近隣地域及びその周辺は戸建住宅が多く見られる地域で、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格の試算は行なわなかった。自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に取引が成立することが一般的と認められる。従って、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	100	100	[]		標準 交通 0.0 地 街路 +2.0	
(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 / m ²)	内 街路 交通 0.0 地 街路 +2.0	
	中城(県) - 3		100	100	[103.0]		標準 交通 0.0 地 街路 +3.0	
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[103.0]	42,500	標準 交通 0.0 地 街路 +3.0	
前年 41,600 円 / m ²	100	[102.0]	[98.8]	100		標準 交通 0.0 地 街路 +3.0		
(10) 対年象標の基準検地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 41,900 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的要因)	村内の人口、世帯数はともに増加傾向、村内で道路の整備が進み利便性が向上している。新型コロナによる地価への影響は限定的である。		
	- 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)	新型コロナの影響の小さい地域で幹線道路の開通による波及的效果により利便性が向上、割安感から地価水準は上昇傾向で推移している。		
	代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
変動率	年間	+2.1 %	半年間	%				

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, 有限会社 平良不動産鑑定事務所. Row 1: 北中城(県) 5 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 平良 修 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 58,100 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], 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 evaluation 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, 準住居(60,200), (その他)(70,200). (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: 低層の店舗兼住宅地. (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 58,100 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: 同一需給圏は北中城村及び周辺市町村の幹線道路沿いの商業地域が中心である. (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、類似地域から規範性の高い取引事例を採用し、適正に補正され信頼性は高いと認められる. (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/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対年ら象標の基準検準価討, 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, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 変動状況要因, 変動率, 年間 0.0%, 半年間 %