

# 鑑定評価書（令和 4 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
読谷(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人

鑑定評価額	36,200,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	93,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(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 ( m <sup>2</sup> )	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 ) ( その他 )	
	1.2 : 1	住宅 R C 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			
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 100 m、南 80 m、北 120 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 17.5 m、			規模	380 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、6 m 村道	交通 大湾停 南西方 800 m	法令 ( 都 ) 1 低専 ( 50,100 ) 規制			
	地域要因の将来予測	当該地域は村立古堅南小学校南東側の低層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いため、当分の間は現状を維持すると予測する。景気動向等を反映し需要者行動は慎重で地価は底値を探る状況にある。							
(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	93,200 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	同一需給圏は村立古堅南小学校を起点に半径約 3 km 一円の既成住宅地域。需要者の中心は自己の居住用不動産市場に参入する地域事情に精通した一般所得者やファミリー層が大半を占め、一部相続税対策・賃貸アパート経営を目的とした個人投資家等も想定される。当村を代表する品等上位の住宅地域で、需要の強弱は買希望は多く、売物件は概して少ない。土地は 3 8 0 m <sup>2</sup> 前後で 3, 6 0 0 万円程度、中古戸建 5, 0 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	区画整然とした街区が東西に配置された既成住宅地域で、元本価値に見合う賃料において賃貸経営はやや困難であり、自用目的での取引が中心であることから、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、市場性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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 要因 環境 行政 その他	
	標準地番号								
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]				
	円 / m <sup>2</sup>	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 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 要因 環境 行政 その他	
	嘉手納(県) - 3								
	前年指定基準地の価格	[102.0]	100	100	[100.0]	93,700	+3.0	0.0	
	85,400 円 / m <sup>2</sup>	100	[103.0]	[ 90.3 ]	100				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 91,400 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	( 一 般 的 )	人口約 4 . 2 万人、近年幹線道路網の改善に係る都心への交通アクセスは良好で、人気の通勤圏からベッドタウン開発が継続している。			
	- 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 )	地域要因に格別の変動はない			
	変動率	年間	+2.0 %	半年間	( 個 別 的 )	接面方位 ( 北 ) 0 %			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
読谷(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	17,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	66,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 20 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	中頭郡読谷村字大木於須久堂原 4 7 番 7				地積 ( m <sup>2</sup> )	268	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 ) ( その他 )	
	1 : 1.2	住宅 R C 2	中規模一般住宅のほか空地等も介在する住宅地域	西 5 m 村道	水道、下水	大木停 530 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 180 m、南 200 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 15 m、奥行 約 18 m、規模 270 m 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 5 m 村道	交通施設	大木停 南方 530 m	法令 ( 都 ) 1 低専 ( 50,100 ) 規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅が多い既成住宅地域で、地域要因に特段の変動は見られない。新型コロナウイルス感染症の影響は限定的で、利便性の向上や値頃感から需要は継続し、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。						
(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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,000 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、読谷村及び隣接する嘉手納町の住宅地域の存在する圏域である。主たる需要者は読谷村及び嘉手納町の居住者を中心とする自己使用目的の個人の一次取得者層である。コロナ禍においても、商業施設等の利便性の向上や相対的な値頃感から宅地需要は堅調である。土地は 1 0 0 0 万円から 2 0 0 0 万円程度、戸建は 3 0 0 0 万円から 4 0 0 0 万円程度を中心に取引が行われている。							
(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、規範性が認められる取引事例に基づき試算したもので、市場の実態を反映し実証的である。一方、収受可能な賃料水準を勘案すると、経済合理的な賃貸住宅の経営が困難で収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は自己使用目的の需要が中心となる地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が主導的役割を果たすと判断される。以上より、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]	100	
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	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 補正 画地 行政 その他	
	嘉手納(県) - 3	[ ]	100	100	[ ]	65,800	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[102.0]	100	100	[100.0]	65,800	0.0 +2.0 0.0	
	85,400 円 / m <sup>2</sup>	100	[103.0]	[128.5]	100	65,800	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 64,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因	要 因	県内景気は厳しい状況にあるが一部持ち直しの動きが見られる。読谷村の人口及び世帯数は増加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>					要 因	地域要因に特段の変動はないが、各種利便性の向上や値頃感からコロナ禍においても堅調な宅地需要は継続している。	
	変動率	年間 +3.1 %	半年間 %	要 因	個別的要因に変動はない。			

# 鑑定評価書（令和 4 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
読谷(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人

鑑定評価額	15,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	72,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(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 <sup>2</sup> )	( 209 )	法令上の規制等	( 都 ) 1 低専 ( 50,100 ) ( その他 )
	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 : 1.2	住宅 R C 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			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 50 m、北 100 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 16 m、			規模	210 m <sup>2</sup> 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、6 m 村道	交通施設	大添停 北東方 180 m	法令規制	( 都 ) 1 低専 ( 50,100 )
	地域要因の将来予測	当該地域は、創立古堅小学校北西側の低層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いため、当分の間は現状を維持すると予測する。景気動向等を反映し需要者行動は慎重で地価は底値を探る状況にある。							
(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	72,400 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	同一需給圏は創立古堅小学校を起点に半径約 4 km 一円の既成住宅地域。需要者の中心は自己の居住用不動産市場に参入する地域事情に精通した一般所得者やファミリー層が大半を占め、一部相続税対策・賃貸アパート経営を目的とした個人投資家等が想定される。近年、バイパス整備に伴う都心への交通アクセスの向上、郊外型大型店の出店など住環境は改善している。土地は 2 1 0 m <sup>2</sup> 前後で 1, 6 0 0 万円程度、中古戸建 3, 1 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	区画整然とした街区が東西に配置された旧戸建分譲住宅地域で、標準地の画地規模においては賃貸経営は困難であり、自用目的での取引が中心であることから、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、市場性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) 公規価示標準価格と格しをた	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 補正 画地 行政 其他	地 街路 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	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
	嘉手納(県) - 3								0.0 +2.0 +14.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 85,400 円 / m <sup>2</sup>	[102.0] 100	100 [103.0]	100 [116.3]	100	72,700			
(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 71,000 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	( 一 般 的 )	人口約 4 . 2 万人、近年幹線道路網の改善に係る都心への交通アクセスは良好で、人気の通勤圏からベッドタウン開発が継続している。			
	- 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 )	地域要因に格別の変動はない			
	変動率	年間	+2.0 %	半年間	%	( 個 別 的 )	接面方位 ( 西 ) 0 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
読谷(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	35,100,000 円	1㎡当たりの価格	81,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 1日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 20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	中頭郡読谷村字比謝後原400番3				地積(㎡)	433	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)(その他)	
	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	(90,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 90 m、北 120 m			標準的使用	低層店舗兼住宅地		
	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	特記事項	特記すべき事項はない	街路	3 7 m国道	交通施設	比謝停 南西方170 m 法令(都)近商(90,200)規制	
	地域要因の将来予測	主要幹線道路国道58号沿いの商業地域で、対面側の大湾東土地区画整理事業の進捗に伴う利便性の向上から、コロナ禍においても需要は底堅さを維持しており、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	低層店舗兼住宅地				(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	81,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	56,200 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、読谷村内及び周辺市町村の主要街路及びこれに準ずる街路沿いの商業地域の存する圏域。主たる需要者は自己の業務目的の個人事業者及び中小法人等である。大湾東土地区画整理事業の進捗に伴う利便性の向上からその周辺は商環境の向上が見られ、コロナ禍においても需要は底堅い。規模、業種等によりばらつきがあり総額面の中心価格帯の把握は難しいが、土地単価では坪あたり20万円から35万円程度と史料される。							
(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、市場の実態を反映し実証的であり、商業地として規範性を有する取引事例は、収益性等も考慮した上で成約に至ったものと史料され、当該価格には収益性が反映されていると思慮される。収益価格は賃貸用店舗を想定し試算したが、投下資本に見合う賃料水準に至っていないことから低位となった。以上より、取引の実態を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考に、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(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/㎡)	内訳	街路交通環境補正 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正 行政その他
	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 79,500 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕	県内景気は厳しい状況にあるが一部持ち直しの動きが見られる。読谷村の人口及び世帯数は増加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/㎡					〔地域要因〕	隣接する大湾東土地区画整理事業の進捗に伴い、村内における商業地域としての相対的な希少性が高まり、底堅い需要を維持している。	
	変動率	年間	+1.9 %	半年間	%		〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。

