

# 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	株式会社あおい不動産研究所
北谷(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	23,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	114,000 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 4 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	91,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 10 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	中頭郡北谷町字桑江見嘉作原 3 5 0 番 6 6				地積 ( m <sup>2</sup> )	204	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	住宅 R C 1	小規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北東 6 m 町道	水道、下水	北谷高校前停 210 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 120 m、南 140 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14.5 m、奥行 約 14.5 m、規模 200 m 程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	北谷高校付近の区画整然とした住宅地域	街路	標準方位北 6 m 町道	交通施設	北谷高校前停東方 210 m	法令 ( 都 ) 1 低専 ( 50,100 ) 規制
	地域要因の将来予測	区画整然とした比較的優良な住宅地域である。隣接する吉原地区も含め町内における住宅地としての品等は優るため需要は底堅く、地価は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	114,000 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、町内の街区整然とした住宅地域である。需要の中心は町内居住の一次取得者であるが、本島中部地区内の比較的人気エリアであることから、圏外からの転入者も見られる。土地区画整理済みの住宅地供給は緩やかであるが、需要は比較的旺盛である。土地で 2, 3 0 0 万円前後、中古建物込みで 4, 0 0 0 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。低層住宅地として居住環境等の環境条件が比較的優る地域であり、本島中部エリアにおける人気が高いことも要因に、取引価格の水準は底堅く推移している。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 <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	[ ]		
	公示価格	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	
	沖縄(県) - 5		100	100	[100.0]	114,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[101.8]	100	100	[100.0]		0.0 0.0 0.0 0.0	
	84,500 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[ 75.5 ]	100		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 112,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因	( 一般的 )	町内人口等は微増傾向。コロナ禍明けへの期待感もある中、県内の不動産関連経済指標は好転の兆しが出てきた。		
	- 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 )	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比較的優良な住宅地の需要は底堅く推移。		
	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	[ ]			
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]			
	変動率	年間 +1.8 %	半年間 %		( 個別的 )	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。		

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) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	44,000,000 円	1㎡当たりの価格	123,000 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 4 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	99,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 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	中頭郡北谷町字砂辺大道原 3 0 2 番 7				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) 1 住居 (60,200) (その他)	
	1:1.2	住宅 RC 2	一般住宅のほか共同住宅等も見受けられる区画整然とした住宅地域	西6 m 町道	水道、下水	航空隊入口停500 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 180 m、西 0 m、南 130 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17.5 m、奥行 約 20 m、			規模	350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	砂辺公民館付近の街区整然とした住宅地域	街路	標準方位北 6 m 町道	交通施設	航空隊入口停北西方500 m 法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	街区及び街路が比較的整然としており、住宅地としての品等は比較的優る。西側の宮城海岸、浜川漁港等にも近いいため需要は底堅く、地価は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	123,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	53,100 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、町内の街区整然とした住宅地域である。需要の中心は町内居住の一次取得者であるが、宮城海岸、砂辺漁港に代表される通り本島中部地区内の比較的人気エリアであることから、圏外からの転入者も見られる。土地区画整理済みの住宅地供給はやや緩やかになっているが、需要は比較的旺盛である。土地で 4, 0 0 0 万円前後、中古建物込みで 5, 0 0 0 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	地域の画地規模、標準的使用、最有効使用等を考慮した賃貸建物の授受可能な賃料水準は低く、収益価格はかなり低位に求められた。住宅地域としての居住性等の環境条件は町内においては比較的優る地域である。コロナ禍明けへの期待感もある中でも取引価格は底堅く推移している。よって、比準価格を標準に収益価格を参考とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 画地 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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	沖縄(県) - 5	[101.8]	100	100	[100.0]	123,000	0.0 0.0 0.0 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 121,000 円/㎡		価格変動形状要因	一般的な要因	町内人口等は微増傾向。コロナ禍明けへの期待感もある中、県内の不動産関連経済指標は好転の兆しが出てきた。			
	- 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/㎡				[69.7]	100	[ ]	100
変動率	年間 +1.7 %	半年間 %	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。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)仲本不動産鑑定研究所
北谷(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	23,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	113,000 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 4 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	88,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	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栄口原 7 1 6 番 1 5				地積 ( m <sup>2</sup> )	( 204 )	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 中専 ( 60,150 ) ( その他 )
	1 : 1.5	住宅 R C 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南 6 m 町道	水道、下水	北谷第二小学校前停 390 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 80 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 12 m、奥行 約 18 m、			規模	200 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	基準方位 北 6 m 町道	交通施設	北谷第二小学校前停 南西方 390 m	法令 ( 都 ) 1 中専 ( 60,150 ) 規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅等が多い住宅地域として熟成しており、とりたてて、地域にかかる変動要因もない。地価は、コロナ禍による、不動産市場に影響を受けつつ、地域的特性等を反映し、概ね現状水準を堅持しながら推移すると予測。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地としての使用					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	113,000 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、北谷町及び、隣接する沖縄市の住宅地であり、主な需要者は、地縁性が強い地域ということもあり、北谷町内の居住者である。当該地域は、比較的良好な住環境ではあるものの、国道 5 8 号へのアクセス等が良好な、西海岸に存する宮城地区、砂辺地区や桑江伊平土地区画整理地からの宅地供給圧力を受けていることから、相対的に需要の程度に影響が出ている感は否めない。地価は、更地価格で、2 5 0 0 万前後の物件が需要の中心となる。							
(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精度高く求められたものと考えられる。収益価格は、近隣地域が、既成の住宅地域ということもあり、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場の熟成度等も考慮すると、収益価格の採用は、合理的な意味合いが小さい為、今回は、収益還元法の採用を見送った。従って、本件では、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	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 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	沖縄(県) - 5							
	前年指定基準地の価格	[101.8]	100	100	[103.0]			
	84,500 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[ 79.0 ]	100	112,000		
(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 112,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因	〔一般的要因〕 北谷町の地価は、コロナ禍からの回復基調の兆しが見えるも、一部を除き、不動産市場は停滞気味で、今後の需給動向に注視が必要。			
	- 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〕 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。			
	代表標準地 標準地				〔個別的要因〕 地域的需要的属性との関連から、単価と総額との兼ね合いが大きな意味を持つ。			
	標準地番号							
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>						
	変動率	年間 +0.9 %	半年間 %					

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

鑑定評価額	18,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	79,300 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 4 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ]	62,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 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 1 1 8 4 番 4				地積 ( m <sup>2</sup> )	( 231 )	法令上の規制等	( 都 ) 1 中専 ( 60,150 ) ( その他 )
(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 ) 1 中専 ( 60,150 ) ( その他 )	
	1 : 2	住宅 R C 2	既成住宅が多い地域内における小規模分譲住宅地域	西 6 m 私道	水道、下水	謝苅入口停 300 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 80 m、南 30 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11.5 m、奥行 約 18 m、規模 210 m <sup>2</sup> 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 6 m 私道	交通施設	謝苅入口停南東方 300 m	法令規制	( 都 ) 1 中専 ( 60,150 )
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	既成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、値頃感も反映し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	79,300 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、町内全域に渡る既成住宅地域である。需要の中心は町内居住者であるが、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、品等ははやや劣るものの値頃感もあり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、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。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比較的高いことを要因に、値頃感もあって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 <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路	地 街路
	標準地番号	-						準 交通	
(8) 公価表示価格と格しをた	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		補 環境	要 環境	
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100		正 画地		因 行政
(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 訳	標 街路	
	沖縄(県) - 5							準 交通	域 交通
(9) 指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格	[101.8]	100	100	[100.0]	79,200	補 環境	要 環境	
	84,500 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[108.6]	100		正 画地		因 行政
(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 77,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因	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。	内 訳	標 街路	
	- 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	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。
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	変動率	年間 +3.0 %	半年間 %	要 因	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。	正 行政		

# 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)仲本不動産鑑定研究所
北谷(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	69,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	194,000 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 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	155,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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	中頭郡北谷町字伊平伊礼原 2 6 0 番 7 (5 0 街区 3)				地積 (m <sup>2</sup> )	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) (その他) 地区計画等	
	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 8 m 町道	水道、下水	桑江停 250 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 80 m、北 90 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17.5 m、奥行 約 20 m、規模 350 m <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	基準方位 北東 8 m 町道	交通施設	桑江停 北東方 250 m	法令 (都) 2 住居 (60,200) 地区計画等
	地域要因の将来予測	共同住宅等が見られる、土地区画整理事業が進捗中の住宅地で、急速に熟成度が増しており、住環境も向上している。地価は、コロナ禍の影響を受けるも、人気、希少性から、当分は上昇機運を保しつつ推移すると予測。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地としての使用				(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	194,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	90,200 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、北谷町内及び隣接する各市内の土地区画整理事業が施行された住宅地で、主な需要者は、町内でも人気度が高い地域性から、隣接市町村を含んで、かなり広域に亘るものと考えられる。当該地域は、国道 5 8 号沿いの一歩背後に位置し、土地区画整理事業が進捗中で、比較的良好な立地条件を有すること及び、宅地の希少性も相まって、売手市場の色合いは強い。地価は、コロナ禍の影響を受けつつも、更地価格で、7 千万前後の物件が需要の中心となる。							
(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精度高く求められたものと考えられる。一方、収益価格は、直接法により求められているが、住宅地という点や、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場等を考慮すると、収益価格からのアプローチは、合理的な意味合いが小さい為、参考程度に留めた。従って、本件では、比準価格を採用し、更に現在の経済情勢・不動産市場をも勘案し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	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	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[ ]	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 192,000 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	北谷町の地価は、コロナ禍からの回復基調の兆しが見えるも、一部を除き、不動産市況は停滞気味で、今後の需給動向に注視が必要。		
	- 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 193,000 円 / m <sup>2</sup>					〔地域要因〕	区画整理事業が進捗中で、徐々に、住環境は向上している。	
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 +0.5 %		〔個別的要因〕		地域的需の属性との関連から、単価と総額との兼ね合いが大きな意味を持つ。	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)仲本不動産鑑定研究所
北谷(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	215,000,000 円	1㎡当たりの価格	196,000 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 4日	(6)路線価	[令和 4年1月]	150,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 27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)(その他)	
	1:1.5	店舗 S 2	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	(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	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	16m町道	交通施設	ハンピータウン前停 北東方 140m	法令(都)近商(90,300)規制
(3)最有効使用の判定	低層店舗地としての使用				(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	202,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	146,000 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、北谷町内及び隣接市町村の幹線道路沿い全域で、主な需要者は、企業又は、資本金のある法人等で、県内外を含み、かなり広域にわたる。町内の商業地の需給動向は、コロナ禍の影響により、不動産市況の煽りを受けつつも、基準地の存する地域は、規模及び立地条件等が合致すれば、将来、マンション適地等の用途の汎用性というポテンシャルも具有することから、地価は、属性によってもばらつきが見られ、中心となる価格帯は見出せない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映する価格として精度高く求められた。収益価格は、直接法により求められているが、基準地の存する近隣地域の特性との関連により、長期持続的な純収益の把握が難しく、大きな判断的要素が在りし、信頼性の点で問題が残る。従って、本件では、比準価格を重視するも、収益価格も十分参酌し、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215,000,000円、000,000円、㎡当たり196,000円と決定した。							
(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	標準街路、交通、環境、画地、行政、その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		標準街路、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	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	[ ]		標準街路、交通、環境、画地、行政、その他	
(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	変動状況	要因	北谷町の地価は、コロナ禍からの回復基調の兆しが見えるも、一部を除き、不動産市況は停滞気味で、今後の需給動向に注視が必要。	内訳	標準街路、交通、環境、画地、行政、その他
	継続 新規							
	前年標準価格 190,000 円/㎡							
- 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/㎡			
変動率	年間 +3.2%							

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	(株)仲本不動産鑑定研究所
北谷(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

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 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 4年1月]	81,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 27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) (その他)	
	1.5:1	店舗 RC 1	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	(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	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	3.1m 国道	交通施設	航空隊入口 北方近接 法令 (都) 近商 (90,200) 規制	
	地域要因の将来予測	国道沿いに、店舗等が建ち並び旧来からの路線商業地域で、地域にかかる変動要因もない。地価は、コロナ禍による、不動産市況に影響を受けつつも、商業用地の希少性等を反映し、現状水準で推移するものと思料される。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地としての使用				(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、北谷町内及び隣接市町村の幹線道路沿い全域と考えられ、主な需要者は、当町内の、個人事業者等が中心で、町外からの進出は、あまり見られない。また、近隣地域等を含む旧来からの既存商業地は、郊外型店舗の影響を受け、積極的に市場に参入する需要者は少ない。市場性という点では、一昨年からコロナ禍の影響により、不動産市況もその煽りを受けつつも、既存商業地で更地価格2000万円前後が需要の中心となっている。							
(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、市場性を反映する価格として精度高く求められた。収益価格は、標準地の存する近隣地域の旧態依然とした状況下で、長期持続的な純収益の把握が難しく、また、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場の熟成度を考慮すると収益価格が低位に試算されることは明らかであり、今回は、収益還元法の採用を控えた。従って、本件では、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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他	
(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 標準 交通 補正 行政 その他	
	沖繩(県) 5 - 2	[107.5]	100	100	[100.0]	99,200	0.0 地 街路 -2.0 0.0 域 交通 -2.0 0.0 要 環境 +29.0 0.0 因 行政 +5.0 0.0 その他 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 100,000 円/㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	北谷町の地価は、コロナ禍からの回復基調の兆しが見えるも、一部を除き、不動産市況は停滞気味で、今後の需給動向に注視が必要。		
	- 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 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	地域要因に大きく作用する特殊要因はないが、周辺地域の商業地域との不動産需要競合関係において相対的影響を受ける。	
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		〔個別的要因〕		車社会の沖縄県の中で、十分な駐車場の確保が出来ない事は、競争力に劣ることは否めない。	