

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
北谷(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄 印

鑑定評価額	17,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	87,700 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 65,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 30 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	中頭郡北谷町字桑江見嘉作原 3 5 0 番 6 6				地積 (m ²)	204	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) 1 低専 (50,100)
	1:1	住宅 RC 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		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 120 m、南 140 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地		
(2) 近隣地域	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 ² 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 6 m 町道	交通 北谷高校前停 東方 210 m	法令 (都) 1 低専 (50,100)		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅地としての使用が標準的使用で、今後も現状維持で推移していくものと思料される。住宅需要があり、地価水準は、上昇傾向で推移していくと予測される。						
(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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	87,700 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、北谷町を中心に隣接する市町を圏域とする。需要者は、地縁者を主として、戸建住宅志向の中所得者層がメインで、町外からの転入もある。北谷町は、既存住宅地を細分化した供給が見られるが、全般的に宅地の供給量は少ない。一方、需要の方は引合いが見られ、需給動向は堅調に推移している。規模にもよるが土地は 3,000 万円前後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	自己使用の戸建住宅で占められた既成住宅地域にあって、収益物件は皆無に近く賃貸市場は成立していないため、収益価格は試算しなかった。よって、指定基準地との検討を踏まえて、代替性を吟味して求めた市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8) 公称価示準格	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 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
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準地討	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 / 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
	前年指定基準地の価格	60,900 円 / m ²	[110.0]	100	100	[100.0]	85,800		
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動形状要因	変動状況	要因	県内景気は、観光を中心に全体として拡大しており、不動産市場の需給動向に好影響を及ぼしている。			
	- 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					フィッシャリーナ地区等のホテル等の集積は、町のイメージアップに貢献しており、需給動向は堅調。			
代表標準地 標準地		標準地番号	-	公示価格	円 / m ²	個別的要因に変動はない。			
変動率	年間	+12.9 %	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社	あい総合研究所
北谷(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	竹内 優志 印

鑑定評価額	18,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	91,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	69,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 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	中頭郡北谷町字吉原栄口原 7 1 6 番 1 5				地積 (m ²)	204	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) 1 中専 (60,150)
	1:1.5	住宅 RC 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南6 m 町道	水道、下水	高宮城アパート前停 390 m		(その他)
(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		
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 18 m、規模 200 m程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない。		街 基準方位北、6 m 町道	交通 高宮城アパート前停南 西方 390 m	法令 (都) 1 中専 (60,150)	規制	
	地域要因の将来予測	区画整然とした閑静な住宅地域として成熟。同規模同用途の建替が散見される程度で、今後も現状の住環境を維持し推移すると予測。なお、周辺では町の道路整備が計画されており、今後の動向には留意を要する。						
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ低層住宅地				(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	91,000 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	同一需給圏は北谷町全域に亘る住宅地域。特に町東部の桑江、吉原等の区画整然としたエリアとの代替競争関係は強い。需要者は圏内の居住者等の地縁的な繋がりのある一次取得者が中心だが、圏外者も認められる。需要は高水準である一方、供給は低位で、特に近隣地域では当該傾向が顕著である。土地 2 0 0 m程度で 1, 8 0 0 万円強が需要の中心。ただし近時では水準を上回る取引も見られ、町内市場の過熱感の動向については今後留意を要する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	圏内の賃貸市場の熟成度は低位であり、加えて近年建築費が高騰し賃貸事業収支の観点において共同住宅の建築は経済合理性に欠くため、収益還元法は非適用とした。比準価格は、適切に選択した事例資料等に基づき典型的需要者が重視する居住の快適性等を反映しつつ試算されており、相対的な説得力は優る。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公称価示準格価と格しをた	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 ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 要 因 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 画地 正 行政 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他
	沖繩(県) - 5							
(9) 指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格	[110.0]	100	100	[103.0]	91,100	標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他
	60,900 円 / m ²	100	[100.0]	[75.7]	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 83,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	町内人口は微増、世帯は増加傾向で世帯分離が進む。県内景気の好調さ、低金利の影響を受け、町内宅地需要は依然強い水準にある。		
	- 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 / m ²					〔地域 要因〕	桑江伊平区画整理地内の著しい地価上昇の影響により、周辺地域への波及効果は強まっている。	
変動率 年間 +9.6 % 半年間 %				〔個別的 要因〕	変動はない。			

鑑定評価書（平成 30 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)鑑定ソリュート沖縄. Row 1: 北谷(県) - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 玉那覇 兼雄 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 70,100 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, [平成30年1月] 55,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns for location, area, price, and market characteristics. Includes details on land use, surrounding area, and price determination factors.

鑑定評価書（平成 30 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 あい総合研究所
北谷(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志 印

鑑定評価額	161,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	147,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 路線価又は倍率	115,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 27 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	中頭郡北谷町北谷2丁目13番5				地積 (m ²)	1,097	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 (80,300)		
	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16 m 町道、背面道	水道、下水	ハンピータウン前停 140 m	(その他) (90,300)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 80 m、南 60 m、北 30 m			標準的使用	低層店舗地			
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 40 m、			規模	1,000 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	平成2年に換地処分された区画整理地内の商業地域。	街路	16 m 町道	交通施設	ハンピータウン前停北東方 140 m		
	地域要因の将来予測	建替や用途変更は見られない。近接する大型商業施設のリニューアル後の客足は回復している。今後も地域は現状を維持しつつ推移すると予測。なお、地域内で空店舗や営業時間短縮が一部見られつつあり留意を要する。							
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ低層店舗地				(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	147,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	85,300 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	同一需給圏は町内及び周辺市町村の幹線及び準幹線沿いに亘る商業地域。需要者は県内でサービス業等を営む法人が中心で一部県外法人も認められる。伊平区画整理地域への需要の流出傾向が一時認められたが、近時の西海岸エリアへのホテル進出により、ビーチに程近い立地が再評価されつつあり、需要は高まっている。供給は低位だが地価の上昇に伴い売却意欲が高まっている。需要の中心となる価格帯は土地 1,000 m ² で1億5,000万円前後。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場では事業用収益性や土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に試算された。また、賃貸経営目的で新たに土地を取得する行動も低位であるため、収益価格の説得力は相対的に劣る。一方、比準価格は需要者の観点に基づき適正に補修正を施し試算された。よって本件では、収益価格を参考程度に止め、市場性を反映する比準価格をもって、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	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 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(8) 公規価示準格	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		補正 行政 その他	
			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 交通 環境 画地 行政 その他		
	宜野湾(県) 5 - 5		100	100	[103.0]	148,000	標準 交通 環境 画地 行政 その他		
(9) 指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格	[110.9]	100	100	[103.0]	148,000	補正 行政 その他		
	129,000 円 / m ²	100	[104.0]	[96.0]	100		0.0 0.0 0.0 +4.0 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 135,000 円 / m ²			価格変動状況要因	変動率	年間	+8.9 %	半年間	%
	- 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								
<p>(一般的要因) 町内人口は微増で、世帯は増加傾向。商業施設の出店が伊平区画整理地内やビーチ周辺で見られ、商況は高まっている。</p> <p>(地域要因) 近年、北方のフィッシャリーナ地区で、ホテル進出が相次いでおり、客足の伸びが期待される。</p> <p>(個別的要因) 二方路であり選好性は高いが、近時に大きな変動はない。</p>									

鑑定評価書（平成 30 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 あい総合研究所. Row 1: 北谷(県) 5 - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 竹内 優志 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,900,000 円, 1 m²当たりの価格, 87,000 円 / m²

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, [平成30年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include dates and prices like 平成 30 年 7 月 1 日, 67,000 円 / m².

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, 東31 m 国道, 水道, 下水, 航空隊入口停近接. (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: 標準的使用とほぼ同じ低層店舗兼住宅地. (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 87,000 円 / m², 収益還元法, 積算価格 / 円 / m², 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は町内及び周辺市町村の幹線及び準幹線沿いに亘る商業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 賃貸需要は認められる. (8) 公規価示準格: 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. (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, 対象基準地の規準価格. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 前年標準価格, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間 +4.8 %, 半年間 %.