

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 村山不動産鑑定株式会社. Row 1: 嘉手納(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 村山 哲志 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,800 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31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing land characteristics, valuation methods, and reasons for the final valuation. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public value indicators.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 村山不動産鑑定株式会社. Row 1: 嘉手納(県) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 村山 哲志 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 82,000 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, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.2倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
嘉手納(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	16,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	84,900 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	中頭郡嘉手納町字嘉手納西原 2 9 8 番 1 3 外				地積 (m ²)	191	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) 商業 (80,400)		
	1:2	店舗兼住宅 RC 3	小規模店舗等が建ち並び既成商業地域	南12 m 町道	水道、下水	嘉手納停390 m	(その他) (90,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 130 m、南 25 m、北 10 m			標準的使用	低層の店舗併用住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、			規模	200 m ² 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	1 2 m 町道	交通施設	嘉手納停 南西方 390 m 法令 (都) 商業 (90,400) 規制		
	地域要因の将来予測	小規模の店舗、店舗併用住宅等が建ち並び商業地域である。好調な県内景気の影響を受け商況は改善し、空室率も減少傾向にあることから、需要及び地価は強含みで推移していくと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗併用住宅地				(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	84,900 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	51,100 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	同一需給圏は嘉手納町及び隣接市町村の商業地域及び商住混在地域の圏域であり、特に既存商業地域との価格牽連性が高い。係る需要者は中小規模の県内法人や個人事業者等が中心であり、景気拡大の影響から需要は強含んでいる。中心価格帯は需要者の資本金や事業内容等により異なるため見出し難いが、標準的な規模の土地の場合で 1 7 0 0 万円前後と推測される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例を適切に要因比較して試算していることから市場性を反映した規範性及び信頼性の高い価格が求められた。収益価格は収益性の観点から説得力を有する価格であるが、試算過程には想定要素が介在し、相対的に信頼性がやや劣る。また、建築費の高騰により純収益が減少しているため低位に求められた。本件では信頼性の高い比準価格を採用し、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	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 標準 交通 補 画地 正 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 その他		
	北谷(県) 5 - 1						0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0		
	前年指定基準地の価格	[114.3]	100	100	[100.0]	84,700	0.0 0.0 0.0		
	147,000 円 / m ²	100	[104.0]	[190.7]	100		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 80,900 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	好調な県内景気や隣接市町村の土地区画整理事業の進捗による活性化の影響を受け、嘉手納町内の不動産市場も需要が高まっている。			
	- 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 ²				(地域要因)	県内景気の後押し等により、小規模飲食店等の出店が増加するなど商況が改善しており、地域が活性化している。			
	変動率	年間	+4.9 %	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 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
嘉手納(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	33,100,000 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	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 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	中頭郡嘉手納町字水釜水釜原 1 9 2 番外				地積 (m ²)	(377)	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)	
	台形 1:1.5	店舗兼事務所 RC 4	店舗等が建ち並び国道沿いの路線商業地域	南東 30 m 国道	水道、下水	水釜停 170 m	(その他) (90,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 100 m、南 10 m、北 15 m			標準的使用	低層の店舗用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 25 m、			規模	375 m ² 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 0 m 国道	交通施設	水釜停 南西方 170 m 法令 (都) 近商 (90,300) 規制	
	地域要因の将来予測	国道沿いに低層の店舗が建ち並び商業地域である。好調な県内景気の影響を受け況況が改善傾向にあるため、店舗用地や賃貸の需要が強含んでおり、地価は上昇基調で推移していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗用地					(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	88,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	71,000 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	同一需給圏は嘉手納町及び隣接市町村の商業地域及び商住混在地域の圏域であり、特に幹線又は準幹線道路沿いの商業地域との価格牽連性が高いと判断した。需要者は県内法人や個人事業者が中心で、県外法人等も見受けられる。景気拡大の影響から需要は強含んでおり、不動産取引市場は活性化している。需要者の事業内容等により需要の対象となる規模等が異なるため中心価格帯は見出し難いが、標準的な規模の土地の場合で 3 0 0 0 万円台前半と推測される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例を適切に要因比較して試算しているため市場性を反映した説得力及び信頼性の高い価格が求められた。一方、収益価格は収益性の観点から説得力を有する価格であるが、試算過程には想定要素が介在し、相対的に信頼性がやや劣る。よって、本件では説得力及び信頼性の高い比準価格を標準とし、収益価格を斟酌のうえ、指定基準地との検討をも踏まえ、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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準地討	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 補正 行政 画地 環境 其他	
	沖縄(県) 5 - 2						0.0 地 街路 -7.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 行政 +35.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[113.6]	100	100	[100.0]	87,600	0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	96,800 円 / m ²	100	[100.0]	[125.6]	100			
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 82,000 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	好調な県内景気や隣接市町村の土地区画整理事業の進捗による活性化の影響を受け、嘉手納町内の不動産市場も需要が高まっている。			
	- 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 ²			(地域 要因)	比較的集客力のある沿道型の中規模店舗や観光需要のある店舗の出店等により、繁華性が向上している。			
	変動率	年間 +7.0 %	半年間 %	(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。			