

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	(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	20,200,000 円	1㎡当たりの価格	99,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

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] 75,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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350番66				地積(㎡)	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)	
	1:1	住宅RC1	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6m町道	水道、下水	北谷高校前停210m		(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 120m、南 140m、北 60m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14.5m、奥行 約 14.5m、			規模	200㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位北6m町道	交通施設 北谷高校前停東方210m	法令(都) 1低専(50,100) 規制			
	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	99,000 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く、一方、需要の方は引合いが見られる。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)公称価示準格価と格しをた	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/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準街路交通環境画地行政その他	地域街路交通環境行政その他
	沖縄(県) - 5								
	前年指定基準地の価格	[111.9]	100	100	[100.0]	96,000			
	67,000 円/㎡	100	[100.0]	[78.1]	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 87,700 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 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、需給動向は好調。					
	変動率	年間 +12.9%	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）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)鑑定ソリューション沖縄. Row 1: 北谷(県) - 2, 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, 37,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 105,000 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] 76,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, and (8) 公称価示準格.

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, ニライカナイ・アセツ・コンサルティング株式会社. Row 1: 北谷(県) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 高平 光一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 101,000 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] 74,000 円/㎡, 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, usage, and price determination. Includes details on site characteristics, market conditions, and price adjustments.

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, (株)鑑定ソリューション沖縄. 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 2 columns: 鑑定評価額, 17,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 73,700 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] 58,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, comparison methods, and market analysis. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public display prices.

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	ニライカナイ・アセツ・コンサルティング株式会社		
北谷(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	高平 光一	印

鑑定評価額	59,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	165,000 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 9 日	(6) 路線価 [平成31年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	125,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		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 画地)				地積 (m ²)	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)		
	1 : 1.2	共同住宅 R C 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	(その他)		
(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 20.5 m、規模 350 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない。		街 基準方位 北 8 . 0 m 町道	交通 桑江停北東方 250 m	法令 (都) 2 住居 (60,200)	規制		
	地域要因の将来予測	低層共同住宅や戸建住宅がみられる区画整然とした住宅地域であるが、現状は空地が多いため、今後は利便性が高い、環境が良好な住宅地域として熟成していくと予測する。旺盛な土地需要を背景に地価は上昇基調にある。							
(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	165,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	85,400 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における区画整然とした環境条件の良好な住宅地域となるが、隣接する沖縄市などの土地区画整理事業地における住宅地なども同一需給圏となる。需要者は、住宅地としてはやや面積が大きいことからアパート経営を志向する個人富裕層や投資部門を有する不動産業者が考えられる。地域の発展から需要は増加している一方で、供給は少なく、地価上昇が著しい。中心価格帯は土地が 3 0 0 m ² 程度で 5 0 0 0 ~ 6 0 0 0 万円である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は北谷町を中心とした住宅地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。昨今の建築費高騰の影響を受けて収益性が低下していることを反映して収益価格はやや低位に試算された。以上の検討により、本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、低位に試算された収益価格を参考とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した								
(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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
	円 / m ²	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 ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 行政 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	[]	100	100	[]				
	円 / m ²	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 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	県内景気は拡大しており、地価の上昇傾向は顕著であるが、地価が下落する地域もあり、二極化する傾向もある。			内 街路 標準 交通 補 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	- 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 156,000 円 / m ²				〔地域 要因〕	需要が高い土地区画整理事業地内にあり、利便性が高く、環境も良好であることから需要は増加しており、地価の上昇は顕著である。			
	変動率	年間 %	半年間 +5.8 %	〔個別的 要因〕		地域内における標準的使用であり、相応の市場競争力を有している。			

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, ニライカナイ・アセツ・コンサルティング株式会社. Row 1: 北谷(県) 5 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 高平 光一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 184,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 168,000 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. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 7月 5日, 更地としての鑑定評価, 令和元年 7月 9日, 正常価格, 120,000 円/㎡, 倍.

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, 法令上の規制等. (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: 低層店舗地, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏は北谷町内の幹線道路沿線の商業地を中心として隣接市町村の幹線道路沿線の商業地も同一需給圏となる. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は北谷町を中心とした商業地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い. (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, 対象基準地の標準価格, 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, 内訳, 標準化補正, 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: 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, 147,000 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 +14.3 %, 半年間 %.

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	ニライカナイ・アセツ・コンサルティング株式会社		
北谷(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	高平 光一	印

鑑定評価額	20,500,000 円	1㎡当たりの価格	94,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

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 9日	(6)路線価 [平成31年1月]	74,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 5日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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RC1	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	航空隊入口付近接		
(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 特にない。		街路 3.1m国道	交通 航空隊入口北方近接	法令 (都)近商(80,200) 規制		
	地域要因の将来予測	低層の店舗兼住宅が多い国道沿いの商業地域であるが、地域の繁華性はやや劣る。特段の変動要因はないので、現状のまま維持すると予測する。地価は旺盛な土地需要を背景に上昇傾向にある。						
(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	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	94,500 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の幹線道路沿線の商業地を中心として隣接市町村の幹線道路沿線の商業地も同一需給圏となる。需要者は県内事業者が中心であるが、土地区画整理事業地の商業地が需要を吸収しきれない状況から、県外需要者も増加している。北谷町の商業地は全般的に供給が少なく、一方で土地区画整理事業地の発展が著しいことを背景に需要は増加している。需要の中心となる価格帯は土地が200㎡程度で2000~2500万円である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は北谷町を中心とした商業地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。本件では収益価格は重要な指標となるが、駐車場を確保できない面積規模であることや昨今の建築費高騰により土地に帰属する純収益がマイナスになることにより収益価格は試算しなかった。以上の検討により、本件では規範性の高い比準価格を採用して、指定基準地との検討を考慮のうえ、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	[]	100	100	[]		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(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/㎡)	内 街路 -3.0 標準 交通 0.0 補正 環境 +20.0 画地 0.0 行政 +2.0 其他 0.0	
	沖繩(県) 5 - 2	[113.6]	100	100	[100.0]	92,600		
	前年指定基準地の価格	[113.6]	100	100	[100.0]			
	96,800 円/㎡	100	[118.7]	[100.0]	100			
(10)対年象標の基準価の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動要因の	要因	県内景気は拡大しており、地価の上昇傾向は顕著であるが、地価が下落する地域もあり、二極化する傾向もある。			
	継続 新規 前年標準価格 87,000 円/㎡				要因	面積が小さい商業地はやや敬遠される傾向もあるが、国道沿いの商業地は希少であり、需要は底堅いため、地価は上昇している。		
- 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		要因		特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると思料する。		
代表標準地 標準地		公示価格 円/㎡						
変動率		年間 +8.6 %	半年間 %					