

# 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)鑑定ソリュート沖縄  |
| 嘉手納(県) - 2 | 沖縄県 | 沖縄     | 氏名  | 不動産鑑定士 玉那覇 兼雄 |

|       |              |                         |                           |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 20,300,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 62,100 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 ] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 4 年 6 月 15 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格           | 路線価又は倍率 | 倍率種別         | 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   | 中頭郡嘉手納町字屋良下仁原 8 8 6 番 1 8  |                           |                     |                 | 地積 ( m <sup>2</sup> )  | 327 ( )                           | 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 (60,200) ( その他 ) |
|                             | 1 : 2  | 住宅 R C 2   | 一般住宅の中に空地等が見られる既成住宅地域     | 南西4.2 m 町道          | 水道、下水           | 千貫田停280 m  |                                   | (60,168)                    |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 50 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 23 m、   |                           |                     | 規模              | 300 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形                                   |                                   |                             |
|                             | 地域的特性  | 特記 特にない  |                           | 街 標準方位北 4 . 2 m 町道  | 交通 千貫田停 北方280 m | 法令 ( 都 ) 1 中専 (60,168)   | 規制                                |                             |
|                             | 地域要因の将来予測  | 近隣地域は、低層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。需要はあるものの供給が少なく、需給動向は堅調に推移していくと予測される。 |                           |                     |                 |  |                                   |                             |
| (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 +1.0  |                                   |                             |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格   | 62,100 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、嘉手納町を中心として、隣接する沖縄市・北谷町等も圏域とする。需要者の中心は地縁者で、町外からの転入者もある。一般的に地価は底値感があるほか、供給が少なく需給動向は堅調である。中心となる価格帯は、土地は 2 , 0 0 0 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 | アパートの収益物件も見られるが、殆どが保有資産の活用で合理的な賃貸市場は成立していない。標準的画地規模であれば自己使用目的の取引が支配的であり、収益性は取引に当たって指標とならないので、収益価格は試算しなかった。よって、類似性等を吟味して求められ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) 公規価示準格と格しをた             | 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   | 対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> ) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他   |
|                             | 公示価格   | 円 / m <sup>2</sup>   | [ ] / 100                 | 100 [ ]             | 100 [ ]         | [ ] / 100  |                                   | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他      |
| (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   | 対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> ) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他   |
|                             | 前年指定基準地の価格   | 円 / m <sup>2</sup>   | [ ] / 100                 | 100 [ ]             | 100 [ ]         | [ ] / 100  |                                   | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他      |
| (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 60,900 円 / m <sup>2</sup>  |  |                           | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | ( 一 般 的 )       | コロナ禍からの経済社会活動再開に伴う需要急増が想定されるものの原材料等の価格上昇が、需要者マインドに及ぼす影響が懸念される。 |                                   |                             |
|                             | - 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 )         | 特段の変動要因はなく、需給動向は売主優位で推移している。                                   |                                   |                             |
|                             | 変動率  | 年間   | +2.0 %                    | 半年間                 | ( 個 別 的 )       | 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)鑑定ソリューション沖縄 |
| 嘉手納(県) - 3 | 沖縄県 | 沖縄     | 氏名  | 不動産鑑定士 玉那覇 兼雄  |

|       |              |                         |                           |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 20,600,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 87,100 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 ]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円 / m <sup>2</sup><br>1.1 倍 |
| (2) 実地調査日   | 令和 4 年 6 月 15 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  | 中頭郡嘉手納町字嘉手納仲原4 8 6 番 1 0 外  |                           |                     |                         | 地積 ( m <sup>2</sup> )  | 236                           | 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 R C 2  | 中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域        | 東5.2 m 町道、北側道       | 水道、下水                   | 嘉手納町役場前停 190 m   |                               |                      |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 70 m、西 60 m、南 40 m、北 150 m  |                           |                     | 標準的使用                   | 低層住宅地  |                               |                      |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口 約 12.5 m、奥行 約 16 m、規模 200 m程度、形状 長方形   |                           |                     |                         |  |                               |                      |
|                             | 地域的特性   | 特記 特にない 事項  |                           | 街 基準方位北 5 . 2 m町道 路 | 交通 嘉手納町役場前停 北方 190 m 施設 | 法令 ( 都 ) 1 住居 ( 60,200 ) 規制                                    |                               |                      |
|                             | 地域要因の将来予測   | 低層住宅地として熟成した既成住宅地域で、今後も現状維持で推移していくものと预料される。需要はあるものの供給が少なく、需給動向は堅調に推移していくと予測される。 |                           |                     |                         |  |                               |                      |
| (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 角地  | +1.0<br>+2.0                  |                      |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格  | 87,100 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、嘉手納町を中心として、隣接する沖縄市・北谷町等も圏域とする。需要者の中心は地縁者で、町外からの転入者もある。一般的に地価は底値感があるほか、供給が少なく需給動向は堅調である。中心となる価格帯は、土地は 2 , 0 0 0 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 | アパートの収益物件も見られるが、殆どが保有資産の活用で合理的な賃貸市場は成立していない。標準的画地規模であれば自己使用目的の取引が支配的であり、収益性は取引に当たって指標とならないので、収益価格は試算しなかった。よって、類似性を吟味して求められ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) 公規価示準格と格しをた             | 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                | 対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )                              | 内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他       | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 |
|                             | 公示価格 円 / m <sup>2</sup>   | [ ]<br>100  | 100<br>[ ]                | 100<br>[ ]          | [ ]<br>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                | 対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )                              | 内 街路 標準 交通 補 画地 正 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 円 / m <sup>2</sup>   | [ ]<br>100  | 100<br>[ ]                | 100<br>[ ]          | [ ]<br>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 85,400 円 / m <sup>2</sup>   |   |                           | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | ( 一 般 的 )               | コロナ禍からの経済社会活動再開に伴う需要急増が想定されるものの原材料等の価格上昇が、需要者マインドに及ぼす影響が懸念される。 |                               |                      |
|                             | - 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 )                 | 特段の変動要因はなく、需給動向は売主優位で推移している。                                   |                               |                      |
|                             | 変動率   | 年間  | +2.0 %                    | 半年間                 | ( 個 別 的 )               | 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)鑑定ソリュート沖縄  |
| 嘉手納(県) 5 - 2 | 沖縄県 | 沖縄     | 氏名  | 不動産鑑定士 玉那覇 兼雄 |

|       |              |                         |                           |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 35,500,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 94,100 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] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 4 年 6 月 15 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   | 中頭郡嘉手納町字水臈水臈原 1 9 2 番外        |                           |           |  | 地積 (m <sup>2</sup> )             | 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) (その他)                      |         |
|                             | 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  | 水臈停170 m                         | (90,300)                                   |         |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 120 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m |                           |           | 標準的使用  | 沿道施設用地                           |  |         |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口 約 16 m、奥行 約 25 m、          |                           |           | 規模 400 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形                              |                                  |  |         |
|                             | 地域的特性  | 特記事項                          | 街路                        | 3 0 m国道   | 交通施設   | 水臈停 南西方170 m                     | 法令 (都) 近商 (90,300) 規制                      |         |
| (3) 最有効使用の判定                | 沿道施設用地   |                               |                           |           | (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                          | 94,100 円 / m <sup>2</sup> |           |  |                                  |  |         |
|                             | 収益還元法  | 収益価格                          | 52,600 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、嘉手納町を中心とした中部の幹線沿線等が圏域である。需要者は、県内法人・個人の事業者を中心とする。新型コロナウイルス感染症終息への期待と不安が入り混じった混沌とした状況下にあるものの、供給は少なく売主優位にあり、また地価は底値に達しており、需給動向は堅調である。事業内容により必要とされる規模、投資額もまちまちなため、中心価格帯は明確ではない。 |                               |                           |           |  |                                  |  |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 収益価格は、元本に見合った賃料水準が形成されていないため、低位になったと判断される。比準価格は、広域的見地にたって吟味し求めており実証的である。本件では、需要者は自己使用目的が多いことを鑑みて、市場性を反映した比準価格を採用して、収益価格は参考止め、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。                       |                               |                           |           |  |                                  |  |         |
| (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 その他                    |         |
|                             | 公示価格   | [ ]                           | 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   | 対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> ) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他                    |         |
|                             | 沖繩(県) 5 - 2  | [107.5]                       | 100                       | 100       | [100.0]  | 91,700                           | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 -3.0 0.0 +45.0 0.0 0.0 |         |
| (10) 対年ら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 91,300 円 / m <sup>2</sup>  |                               | 価格変動形成要因                  | 一般的要因     | コロナ禍からの経済社会活動再開に伴う需要急増が想定されるものの原材料等の価格上昇が、需要者マインドに及ぼす影響が懸念される。 |                                  |  |         |
|                             | - 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  |                               |                           |           | 地域要因   | 潜在的な需要のある国道沿線で、売手市場にある。          |  |         |
| 代表標準地 標準地 標準地番号             |  | 公示価格                          | %                         | 個別的要因     |  | 個別的要因に変動はない。                     |  |         |
| 変動率                         | 年間   |                               |                           |           | +3.1 %   | 半年間                              | %  |         |