

鑑定評価書（令和 2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) - 1, 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, 21,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 107,000 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, [令和 2年1月], 84,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table containing detailed evaluation reasons. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Determination of Appraisal Price), (8) 公規価示価格と格しをた (Public Standard Price and Grading), (9) 指か定ら基の準検地討 (Index Determination, Basis, Standard, and Land Investigation), (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か (Annual Comparison of Standard Valuation, Land Grade, etc.)

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
北谷(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄 印

鑑定評価額	41,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	116,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率	89,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 24 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	中頭郡北谷町字砂辺大道原 3 0 2 番 7				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 ) 1 住居 (60,200)
	1 : 1.2	住宅 R C 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		( その他 )
(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 m <sup>2</sup> 程度、形状			
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北 6 m 町道	交通 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	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。コロナ禍による市場の混沌、不安感から、地価水準は、上昇幅縮小で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 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	116,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	54,000 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。しかし、コロナ禍による購入者の意欲減退、様子見が懸念され、業者の仕入れ値も慎重を期している。規模にもよるが土地は 3, 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	賃料相場が土地建物価格に呼応して形成されていないため収益価格は低位に試算された。居住の快適性を求める住宅地域にあって、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、収益価格は参考にとめた。よって、指定基準地との検討を踏まえ、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	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	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	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 行政 画地 環境 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	[108.5]	100	100	[100.0]			
	75,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[ 72.3 ]	100	113,000		
(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 105,000 円 / m <sup>2</sup> - 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>			価格変動形成要因	( 一般的 要因 ) ( 地域 要因 ) ( 個別的 要因 )	コロナ感染症の終息を期待しつつも、経験のない状況に様子見、不安感により不動産市場は混沌としている。 住宅購入者の動きの鈍化が懸念され、上昇幅は縮小。 個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間 +10.5 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和 2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・アセッツ・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, 22,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 108,000 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, [令和 2年1月], 82,000 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 conditions. Includes sub-tables for (1) Basic Land, (2) Neighboring Land, (3) Most Effective Use, (4) Individual Factors, (5) Valuation Methods, (6) Market Characteristics, (7) Reason for Price Adjustment, (8) Representative Standard Land, (9) Designated Standard Land, (10) Annual Standard Land Price Change.

# 鑑定評価書（令和 2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) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄 印

鑑定評価額	17,500,000 円	1㎡当たりの価格	75,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	[令和 2年1月]	61,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 24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 (㎡)	231	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	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		(その他)
(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 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	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 (都) 1 中専 (60,150) 規制
(2)近隣地域	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。コロナ禍による市場の混沌、不安感から、地価水準は、上昇幅縮小で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 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	75,600 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。しかし、コロナ禍による購入者の意欲減退、様子見が懸念され、業者の仕入れ値も慎重を期している。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	間口等の好条件に限定して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、指定基準地との検討を踏まえて、代替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 行政 画地 環境 其他	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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
	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	[108.5]	100	100	[100.0]	74,900	補正 行政 其他	0.0 0.0 0.0 0.0
	75,000 円/㎡	100	[100.0]	[108.7]	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 73,700 円/㎡			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	コロナ感染症の終息を期待しつつも、経験のない状況に様子見、不安感により不動産市場は混沌としている。		
	- 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〕	住宅購入者の動きの鈍化が懸念され、上昇幅は縮小。	
変動率 年間 +2.6 % 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 2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・アセッツ・コンサルティング株式会社. Row 1: 北谷(県) - 5, 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, 65,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 184,000 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, [令和 2年1月] 路線価又は倍率, 140,000 円/㎡ 倍

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, 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, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公価表示価格と格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセッツ・コンサルティング株式会社		
北谷(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	高平 光一	印

鑑定評価額	197,000,000 円	1㎡当たりの価格	180,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 2年1月]	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 5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)	
	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	(その他)	
(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	特にない。	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(80,300) 規制
	地域要因の将来予測	大型商業施設や低層店舗などが多い商業地域であるが、地域は熟成しており、特段の変動要因はないため、今後も現状を維持すると予測する。コロナ禍においても土地需要は堅調である。						
(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	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	180,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	143,000 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。土地区画整理事業地の発展が著しいことを背景にコロナ禍においても需要は認められ、供給が少ないことから地価は上昇している。需要の中心となる価格帯は土地が1,000㎡程度で2億円前後である。							
(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、建物の想定に流動的な面があるほか、昨今の建築費高騰の影響を受けて、収益性は低下しつつあるため、収益価格はやや低位に試算されている。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、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	標準街路交通環境補正行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			地域交通環境行政その他
(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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準街路交通環境補正行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			地域交通環境行政その他
(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 168,000 円/㎡			価格変動状況要因	一般的な要因	昨年までの好調な経済市況とは異なり、新型コロナウイルス禍の影響によって土地取引や不動産市況に大きな影響を与えている。		
	- 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	コロナ禍のもとでもある程度需要は認められ、また、相対的に割安な商業地が見直されて需要が増加しており、地価は上昇傾向にある。	
	変動率	年間 +7.1 %	半年間 %	個別的要因	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。			

鑑定評価書（令和 2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・アセッツ・コンサルティング株式会社. Row 1: 北谷(県) 5 - 2, 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, 21,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 97,500 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, [令和 2年1月], 86,000 円/㎡, 倍

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31m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: 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 97,500 円/㎡, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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. (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. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 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, 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, 変動率, 年間 +3.2%, 半年間 %.