

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	有限会社 平良不動産鑑定事務所
北中城(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修 印

鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	43,500 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3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	中頭郡北中城村字熱田西原 2 2 3 番				地積 (㎡)	274	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	1 低専 (50,100) (その他) (60,100)	
(2)近隣地域	1.2 : 1	住宅 R C 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南4.5 m 村道、三方路	水道、下水	熱田停220 m		
	範囲	東 80 m、西 80 m、南 130 m、北 120 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 16 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形						
(3)最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 4.5 m 村道	交通施設	熱田停 南西方 220 m	法令 1 低専 (50,100) 規制
	地域要因の将来予測	熟成した既成住宅地域で、今後も現在の住環境を維持するものと予測される。観光産業の影響の少ない既存集落地域であるが、新型コロナウイルスの影響で土地需要の先行き不透明感が急速に高まっている。						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,500 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	方位 三方路	+3.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				+2.0	
	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、北中城村及び周辺市町村の既成住宅地域全域と判断した。需要者は村内居住者が中心であるが、周辺市町村からの転入者も見られる。コロナウイルスによる県内景気縮小の影響の少ない既存集落地域で、地価への影響は限定的である。市場の中心となる価格帯は土地が総額 1,000 万円程度、新築戸建住宅は 3,000 万円～4,000 万円程度の取引が中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域から規範性の高い取引事例を採用し、適正に補正され信頼性は高いと認められる。近隣地域及びその周辺は戸建住宅が多く見られる地域で、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格の試算は行なわなかった。自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に取引が成立することが一般的と認められる。従って、比準価格を採用し、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/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[]	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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	沖縄(県) - 5	[108.5]	100	100	[105.1]	43,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+6.0 +4.0 +75.0 +3.0 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	43,200 円/㎡		価格変動状況 要因	一般的な要因	村内の人口、世帯数はともに増加傾向、コロナウイルスによる観光客の減少による影響を受け、県内景気は縮小傾向で推移している。		
	- 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				個別的要因	観光の影響の少ない既存集落地域で、地価への影響は限定的。熱田地区の人口は微増、戸建て分譲の売れ残りが目立ちつつある。	
公示価格 円/㎡	変動率	年間	+0.7 %	半年間	%		代替・競争関係にある他の不動産と比較した個別的要因の優劣、競争力は同程度で、変動はない。	

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	有限会社 平良不動産鑑定事務所
北中城(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修 印

鑑定評価額	35,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	60,400 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	中頭郡北中城村字喜舎場喜舎場原 1 0 7 番				地積 (m ²)	581	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	1 低専 (50,100)	
	1 : 1.2	住宅 R C 2	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	南西 4 m 村道、背面道	水道、下水	北中城小学校入口停 650 m	(その他) (60,100)	
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 50 m、南 50 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 28 m、			規模	580 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 4 m 村道	交通施設	北中城小学校入口停 北西方 650 m 法令 1 低専 (50,100) 規制	
地域要因の将来予測	熟成した既成住宅地域で、今後も現在の住環境を維持するものと予測される。観光産業の影響の少ない既存集落地域であるが、新型コロナウイルスの影響で土地需要の先行き不透明感が急速に高まっている。							
(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 二方路	+1.0 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	60,400 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、北中城村及び周辺市町村の既成住宅地域全域と判断した。需要者は村内居住者が中心であるが、周辺市町村からの転入者も見られる。コロナウイルスによる県内景気縮小の影響の少ない既存集落地域で、地価への影響は限定的である。市場の中心となる価格帯は土地が総額 3, 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 4, 0 0 0 万円 ~ 5, 0 0 0 万円程度の取引が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域から規範性の高い取引事例を採用し、適正に補正され信頼性は高いと認められる。近隣地域及びその周辺は戸建住宅が多く見られる地域で、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格の試算は行なわなかった。自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に取引が成立することが一般的と認められる。従って、比準価格を採用し、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 ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	沖縄(県) - 5	[108.5]	100	100	[102.0]	59,900	0.0 地 街路 +6.0 0.0 域 交通 +4.0 0.0 要 環境 +22.0 0.0 因 行政 +3.0 0.0 その他 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 59,200 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	村内の人口、世帯数はともに増加傾向、コロナウイルスによる観光客の減少による影響を受け、県内景気は縮小傾向で推移している。			
	- 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 / m ²				〔 地 域 要 因 〕	ライカム地域の地価高騰、幹線街路整備進捗で利便性向上、コロナの影響は限定的で、地価は上昇傾向にある。		
変動率 年間 +2.0 % 半年間 %				〔 個 別 的 要 因 〕		代替・競争関係にある他の不動産と比較した個別的要因の優劣、競争力は同程度で、変動はない。		

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	有限会社 平良不動産鑑定事務所
北中城(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修 印

鑑定評価額	15,500,000 円	1㎡当たりの価格	41,900 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3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	中頭郡北中城村字安谷屋東村渠原43番				地積(㎡)	369	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	「調区」(60,200)	
	台形 1:1	住宅 RC 2	中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南3.5m 村道、三方路	水道	安谷屋停600m	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 200m、南 50m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 19m、			規模	360㎡程度、形状 台形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 3.5m村道	交通施設	安谷屋停 南東方 600m 法令「調区」(60,200) 規制	
(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 三方路 セットバック +3.0 +2.0 -2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,900 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、北中城村及び周辺市町村の既存住宅地域全域と判断した。需要者は村内居住者が中心であるが、周辺市町村からの転入者も見られる。コロナウイルスによる県内景気縮小の影響の少ない既存集落地域で、地価への影響は限定的である。市場の中心となる価格帯は土地が総額1,500万円程度、新築戸建住宅は3,000万円～4,000万円程度の取引が中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域から規範性の高い取引事例を採用し、適正に補正され信頼性は高いと認められる。近隣地域及びその周辺は戸建住宅が多く見られる地域で、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格の試算は行なわなかった。自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に取引が成立することが一般的と認められる。従って、比準価格を採用し、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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[]	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	中城(県) - 3	[101.2]	100	100	[103.0]	41,600		0.0 0.0 0.0 +2.0 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 41,400 円/㎡		価格変動状況 要因	一般的な要因	村内の人口、世帯数はともに増加傾向、コロナウイルスによる観光客の減少による影響を受け、県内景気は縮小傾向で推移している。			
	- 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/㎡				個別的要因	観光の影響の少ない既存集落地域で、地価への影響は限定的。安谷屋地区の人口は減少、地価は前半上昇後半やや下落傾向にある。		
変動率 年間 +1.2% 半年間 %								

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	有限会社 平良不動産鑑定事務所
北中城(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修 印

鑑定評価額	12,800,000 円	1㎡当たりの価格	58,100 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3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	中頭郡北中城村字渡口前原 4 7 3 番 4				地積 (㎡)	220	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	準住居 (60,200)	
	1:1.2	店舗兼共同住宅 R C 2	各種店舗、工場、一般住宅等が混在する路線商業地域	北西 18 m 国道	水道、下水	和仁屋停近接	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m		標準的使用	低層の店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 17 m、規模 220 ㎡程度、形状 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 8 m国道	交通施設	和仁屋停北東方近接	法令 準住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	店舗兼住宅等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域。繁華性の低い商業地域であり、新型コロナウイルスの影響は比較的小さい地域であるが、土地需要の先行き不透明感が急速に高まっている。						
(3)最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地				(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	58,100 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	同一需給圏は北中城村及び周辺市町村の幹線道路沿いの商業地域。需要者は県内の中小法人及び個人事業者が中心。近隣地域は店舗兼住宅等が建ち並ぶ国道沿いの繁華性が低い商業地域であり、新型コロナウイルスの影響は比較的小さい。市場の中心となる価格帯は土地が坪当たり 1 5 万円 ~ 2 5 万円程度、取引総額については画地規模や個別的要因の条件によりまちまちである。							
(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、類似地域から規範性の高い取引事例を採用し、適正に補正され信頼性は高いと認められる。建築費高騰による投資額に見合った賃料水準が形成されていないため、収益価格の試算は行わなかった。自己事業目的で取引され、取引価格の水準を指標に取引が成立することが一般的と認められる。従って、比準価格を採用し、他の沖縄県地価調査価格との均衡にも十分に留意して、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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 57,500 円/㎡		価格変動状況要因	一般的な要因	村内の人口、世帯数はともに増加傾向、新型コロナウイルスによる観光客の減少による影響を受け、県内景気は縮小傾向で推移している。			
	- 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/㎡				個別的要因	地域要因に変化はない。繁華性の低い商業地域であり、新型コロナウイルスの影響は小さいものの、地価は前半上昇後半横ばい傾向にある。		
変動率 年間 +1.0 % 半年間 %		代替・競争関係にある他の不動産と比較した個別的要因の優劣、競争力は同程度で、変動はない。						