

鑑定評価書 (令和 5 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, アプレイザルタックスラボ(株). Row 1: 読谷(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 松永 力也

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 36,900,000 円, 1 m²当たりの価格, 95,200 円 / m²

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 5年1月], 円 / m², 1.1 倍, 倍率種別, 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

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (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: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位. (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, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、読谷村全域及び隣接町村住宅地全域と判断した。需要者の中心は30～40代の村内在住者が中心で隣接町村のほか別荘地として県外からの転入者も若干見受けられる。地縁性が強く親族間取引も多いが、近年集落外縁では県外需要者の流入も認められる。コロナの影響が弱まるなか不動産市況は住宅地需要を中心に比較的旺盛で、土地は300m²で2,500万～3,000万程度、新築建売で3,500～4,000万円が取引の中心と推測される。 (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、村内の価格形成要因の類似性の高い事例を採用しており、求め得た査定価格の規範性は高い。収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益還元法は非適用とした。よって快適性を重視する住宅地域であることから自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 (8) 公規価示標準地: 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 / m²), 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, 嘉手納(県), 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, 対象基準地の比準価格 (円 / m²), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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, - 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, 変動率, 年間, 半年間

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
読谷(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	18,800,000 円	1㎡当たりの価格	70,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 20 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	中頭郡読谷村字大木於須久堂原 4 7 番 7				地積 (㎡)	268	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) (その他)	
	1:1.2	住宅 RC 2	中規模一般住宅のほか空地等も介在する住宅地域	西5 m 村道	水道、下水	大木停530 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 180 m、南 200 m、北 200 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 18 m、規模 270 ㎡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	標準方位 北 5 m 村道	交通施設	大木停 南方530 m 法令 (都) 1 低専 (50,100) 規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅及び農家住宅が建ち並び旧来からの既成住宅地域で、地域要因に変動はない。県内不動産市況の回復感が強まる中、接近性や相対的値頃感に基づく需要の波及から地価は上昇傾向で推移すると予測する。						
(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	70,300 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、読谷村及び隣接する嘉手納町の住宅地域の存する圏域である。主たる需要者は読谷村及び嘉手納町の居住者を中心とする自己使用目的の個人の一次取得者層である。県内不動産市況が回復する中、商業施設等の利便性の向上や相対的な値頃感から宅地需要は堅調である。土地は1000万円から2000万円程度、戸建は3000万円から4000万円程度を中心に取引が行われている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性を有する取引事例に基づき試算したもので市場の実態を反映し実証的である。一方、收受可能な賃料水準と建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸住宅の経営が想定できず収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は自己使用目的の需要が中心となる地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が重視されるものと判断される。以上より、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準地と格しをた	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 交通 要 環境 行政 その他	
(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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 0.0 地 街路 0.0	
	嘉手納(県) - 3						内 標準 交通 0.0 域 交通 +5.0 補 環境 0.0 要 環境 +15.0 正 画地 +3.0 因 行政 +2.0 行政 0.0 その他 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 66,000 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	一般的 要因	読谷村の人口及び世帯数は増加傾向が継続している。県内景気の回復傾向が継続し土地需要の堅調さは強まりつつある。			
	- 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/㎡				変動率 年間 +6.5 % 半年間 %	地域 要因	地域要因に特段の変動はないが、市況回復感の強まりや接近性から見た相対的値頃感から宅地需要は堅調である。	
				個別的要因			個別的要因に変動はない。	

鑑定評価書（令和 5 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, アプレイザルタックスラボ(株). Values include 読谷(県) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 松永 力也.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,400,000 円, 1 m²当たりの価格, 73,900 円 / m².

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 5年1月], 円 / m², 1.1 倍, 倍率種別. Values include 令和 5 年 7 月 1 日, 令和 5 年 6 月 16 日, 正常価格, 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

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (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: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位. (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、読谷村全域及び隣接町村住宅地全域と判断した。需要者の中心は30～40代の村内在住者が中心で隣接町村のほか別荘地として県外からの転入者も若干見受けられる。地縁性が強く親族間取引も多いが、近年集落外縁では県外需要者の流入も認められる。コロナの影響が弱まるなか不動産市況は住宅地需要を中心に比較的旺盛で、土地は200m²で1,500万円前後、新築建売で3,000～3,500万円が取引の中心と推測される。 (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、価格形成要因の類似性の高い事例を採用しており、求め得た査定価格の規範性は高い。収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益還元法は非適用とした。よって快適性を重視する住宅地域であることから自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 (8) 公規価示標準地: 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 / m²), 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, 嘉手納(県), 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, 対象基準地の規準価格 (円 / m²), 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: - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 72,400 円 / m² - 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 / m² 変動率 年間 +2.1 % 半年間 % 変動状況 要因 (一般的) アフターコロナで県内景気は回復傾向にあり、読谷村の不動産市況においても地価は底固く引き続き上昇傾向で推移している。 (地域) 地域要因に特に変動はないが、役場周辺では小規模分譲宅地の開発が近年多数見られる。 (個別的) 個別的要因の変動はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
読谷(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	38,300,000 円	1㎡当たりの価格	88,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 1日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 20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	中頭郡読谷村字比謝後原400番3				地積(㎡)	433	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) (90,200)	
(2)近隣地域	2:1	店舗兼共同住宅 R C 4F 1B	国道沿いに各種店舗、事務所等のほか一般住宅も介在する商業地域	東37 m 国道、三方路	水道	比謝停170 m		
	範囲	東 0 m、西 30 m、南 90 m、北 120 m		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 30 m、奥行 約 15 m、		規模 450 ㎡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 7 m国道	交通施設	比謝停 南西方170 m	法令(都)近商(90,200) 規制
地域要因の将来予測	主要幹線の国道58号沿いの商業地域で、県内不動産市況回復感の強まりや、周辺背後地及び大湾東土地区画整理事業の進捗に伴う好調な市況の影響から、地価は上昇傾向で推移すると予測する。							
(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	三方路 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	88,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	59,300 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、読谷村内及び周辺市町村の主要街路及びこれに準ずる街路沿いの商業地域の存する圏域。主たる需要者は自己の業務目的の個人事業者及び中小法人等である。大湾東土地区画整理事業の進捗に伴う利便性の向上からその周辺は商環境の向上が見られ、県内不動産市況が回復する中で土地需要は堅調である。規模、業種等によりばらつきがあり総額面の中心価格帯の把握は難しいが、土地単価では坪あたり20万円から35万円程度と史料される。							
(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、市場の実態を反映し実証的であり、商業地として規範性を有する取引事例は、収益性等も考慮した上で成約に至ったものと思料され、当該価格には収益性が反映されていると思慮される。収益価格は賃貸用店舗を想定し試算したが、投下資本に見合う賃料水準に至っていないことから低位となった。以上より、取引の実態を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考に、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示価格と格しをた	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/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 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/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 81,000 円/㎡			価格変動形状要因の	(一般的要因)	読谷村の人口及び世帯数は増加傾向が継続している。県内景気の回復傾向が継続し土地需要の堅調さは強まりつつある。		
	- 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)	大湾東土地区画整理事業の進捗に伴う当該地区の地価上昇、及び接近性から見た相対的割安感があり、宅地需要は堅調である。		
変動率 年間 +9.3 % 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
読谷(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	70,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 20 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	中頭郡読谷村字高志保苗代原 1 3 1 9 番 3 外				地積 (㎡)	165	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)	
	1:1	店舗 R C 2	店舗、一般住宅等が混在する近隣商業地域	西12 m 県道、南側道	水道	高志保入口停近接	(その他) (90,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 40 m、北 90 m			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 11 m、奥行 約 14 m、			規模	150 ㎡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 県道	交通施設	高志保入口停 北方近接 法令 (都) 近商 (90,200) 規制	
	地域要因の将来予測	村内主要幹線道路沿いの商業地域で、希少性や景況回復に伴う商況回復感から商業床需要は堅調で、県内景気回復が継続する中、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。						
(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	角地 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	40,200 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、読谷村内及び周辺市町村の主要街路及びこれに準ずる街路沿いの商業地域の存する圏域。主たる需要者は自己の業務目的の個人事業者及び中小法人等である。県内景気回復に伴う商況回復感から商的な土地需要の堅調さが広がりがつつある。規模、業種等によりばらつきがあり総額面の中心価格帯の把握は難しいが、土地単価では坪あたり 20 万円から 35 万円程度と思考される。							
(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、市場の実態を反映し実証的であり、商業地として規範性を有する取引事例は、収益性等も考慮した上で成約に至ったものと思料され、当該価格には収益性が反映されていると思慮される。収益価格は賃貸用店舗を想定し試算したが、投下資本に見合う賃料水準に至っていないことから低位となった。以上より、取引の実態を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考に止め、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	100	100	[]			
	公示価格	[]	[]	[]	100			
	円/㎡	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 交通 環境 画地 行政 その他	
	読谷(県) 5 - 1		100	100	[102.0]	69,400	標準 交通 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +25.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[109.3]	100	100	[102.0]		標準 交通 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +25.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	81,000 円/㎡	100	[102.0]	[127.5]	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 65,000 円/㎡			価格変動形状要因の	(一般的要因)	読谷村の人口及び世帯数は増加傾向が継続している。県内景気回復傾向が継続し土地需要の堅調さは強まりつつある。		
	- 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)	コロナ禍からの景況回復感の強まりから、地域の商況は回復傾向にあり、商業地として土地需要も広がりがつつある。		
	代表標準地 標準地 標準地番号 -				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +8.5 %	半年間 %					