

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	(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	20,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	64,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 5 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	中頭郡嘉手納町字屋良下仁原 8 8 6 番 1 8				地積 (m ²)	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)		
	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	(その他) (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 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4.2 m 町道	交通施設	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	64,000 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、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 2,000 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	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	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 補正 画地 行政 其他		
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	100		
	公示価格	円 / m ²	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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他		
	-	-	[]	100	100	[]	100		
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	100	[]	[]	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		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	コロナ禍から経済社会活動再開に伴う需給動向活発化への期待がある半面、原材料等の価格上昇が需要者マインドへ及ぼす影響が懸念事項				
	継続 新規				〔 地 域 要 因 〕	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。			
	前年標準価格 62,100 円 / m ²					〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。		
	- 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	-							
	変動率	年間 +3.1 %	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	(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	21,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	89,800 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 5 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 ²)	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)	
	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	(その他)	
(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		街 基準方位北 5.2 m 町道	交通 嘉手納町役場前停 北方 190 m	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	方位角地	+1.0 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	89,800 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、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 2,000 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	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	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 補正 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	[]			
(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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 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	[]			
(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 87,100 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的)	コロナ禍から経済社会活動再開に伴う需給動向活発化への期待がある半面、原材料等の価格上昇が需要者マインドへ及ぼす影響が懸念事項		
	- 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)	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。		
	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 補正 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	[]			
	変動率	年間 +3.1 %	半年間 %		(個 別 的)	個別的要因に変動はない。		

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	(株)鑑定ソリューション沖縄
嘉手納(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄

鑑定評価額	17,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	93,700 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 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	中頭郡嘉手納町字嘉手納西原 2 9 8 番 1 3 外				地積 (m ²)	191	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) 商業 (80,400)	
	1 : 2	店舗兼住宅 R C 3	小規模店舗等が建ち並び既成商業地域	南12 m 町道	水道、下水	嘉手納停390 m		(その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 130 m、南 25 m、北 10 m			標準的使用	低層の店舗住宅併用地			
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、			規模	200 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 1 2 m 町道	交通 施設	嘉手納停 南西方390 m	法令 規制	(都) 商業 (90,400)	
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	店舗兼併用住宅としての使用が標準的使用で、今後も現状の使用方法を維持していくものと思料される。地価水準は底値に達しており、背後住宅地と連動して推移すると予測される。							
	(3) 最有効使用の判定	低層の店舗住宅併用地				(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	93,700 円 / m ²		(4) 対象基準地の個別的要因				
	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、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	価格水準に対して賃料水準は合理的な市場が形成されていないため、収益価格は著しく低位となった。個人経営者が多く、また収益性が取引指標とならないため収益価格は試算しなかった。自用目的での取引が市場価格を牽引しており、比準価格に妥当性が認められ、手法の適用において採用した資料は信頼性を有している。よって指定基準地との検討も踏まえ、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 ²)	内 訳	標準 街路	地 街路
	標準地番号	-						標準 交通	
(8) 公規価示価格と格しをた	公示価格	[]	100	100	[]		補 環境	要 環境	
	円 / m ²	100	[]	[]	100		正 画地	因 行政	
(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 訳	標 街路	地 街路
	読谷(県) 5 - 1							準 交通	域 交通
(9) 指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格	[109.3]	100	100	[100.0]	93,500	補 環境	要 環境	
	81,000 円 / m ²	100	[102.0]	[92.8]	100		正 画地	因 行政	
(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 90,100 円 / m ² - 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				価格変動形成要因	〔 一般的 要因 〕 〔 地域 要因 〕 〔 個別的 要因 〕			
	代表標準地 標準地	標準地番号	-			コロナ禍から経済社会活動再開に伴う需給動向活発化への期待がある半面、原材料等の価格上昇が需要者マインドへ及ぼす影響が懸念事項 割安感があり、住宅需要とも競合し、需給動向は堅調。 個別的要因に変動はない。			
公示価格		円 / m ²					正 行政	その他	+5.0 0.0 -7.0 -5.0 0.0
変動率	年間	+4.0 %	半年間	%			その他		

