

鑑定評価書（令和 6 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, 38,100,000 円, 1 m²当たりの価格, 98,100 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 6年1月], 円/m², 1.1 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1)基準地, (2)近隣地域, (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)公規価示標準格しをた, (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. Contains detailed appraisal reasoning and data.

鑑定評価書（令和 6 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	19,800,000 円	1㎡当たりの価格	73,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 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)	
	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	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 180 m、南 200 m、北 200 m			標準的使用	戸建住宅地		
	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	基準方位 北 5 m 村道	交通	大木停 南方530 m	法令 (都) 1 低専 (50,100)
	地域要因の将来予測	一般住宅等が見られる旧来からの既存住宅地域で、地域要因に変動はない。拡大基調が継続する景況の中、接近性や相対的値頃感に基づく超過需要は継続し、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	戸建住宅地				(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	73,800 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。拡大基調が継続する景況の中、村内各幹線や利便施設への良好な接近性を有し、値頃感から宅地需要は堅調である。土地は基準地と同程度の規模で1500万円から2000万円程度、新築戸建は3500万円から4500万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経営が困難で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 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	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 交通 環境 画地 行政 その他	
	嘉手納(県) - 3							
	前年指定基準地の価格	[103.1]	100	100	[100.0]	73,000		
	89,800 円/㎡	100	[103.0]	[123.2]	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 継続 新規 前年標準価格 70,300 円/㎡			価格変動形状要因	変動状況	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。県内景気は拡大基調が継続し、村内宅地需要は堅調である。	
	- 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	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							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
	変動率	年間 +5.0 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和 6 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） - 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, 15,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 76,300 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 6年1月], 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1)基準地, (2)近隣地域, (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)公規価示準格価と格しをた, (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. Contains detailed text and numerical data regarding land valuation.

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	40,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	93,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 25 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	中頭郡読谷村字比謝後原 4 0 0 番 3				地積 (m ²)	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 m ² 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 5 8 号沿いの商業地域で、拡大基調が継続する県内景気や観光を背景に、大湾東土地区画整理事業進捗に伴う周辺土地需要は堅調で、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	93,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	59,600 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、読谷村内及び周辺市町村の主要幹線及び準幹線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及び投資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商環境の向上が見られ、拡大基調が継続する県内景気や観光を背景に商業地需要は堅調である。規模や利用目的等でばらつきが見られるが、基準地と同程度の規模で坪当たり 3 0 万円 ~ 4 0 万円程度が需要の中心となる価格帯と判断される。							
(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、市場性を反映し実証的であり、また、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判断され、当該価格には収益性が反映されていると料される。収益価格は賃貸用店舗を想定し試算したが、高騰する建築費等の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、比準価格を重視し、収益価格を参考として、市場動向等にも留意して、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	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 88,500 円 / m ²			価格変動状況要因	(一般)	読谷村の人口及び世帯数は増加傾向が継続している。県内景気は拡大基調が継続し、村内宅地需要は堅調である。		
	- 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 / m ²				(地域)	拡大基調が継続する県内景気や観光を背景に周辺土地区画整理事業進捗に伴う商環境向上や相対的値頃感があり、宅地需要は堅調である。		
変動率 年間 +5.6 % 半年間 %				(個別)	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	12,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	74,100 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	中頭郡読谷村字高志保苗代原 1 3 1 9 番 3 外				地積 (m ²)	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 m ² 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、拡大基調が継続する県内景気や観光を背景に商業地需要は堅調であるが、供給は少なく希少性から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	74,100 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	45,200 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、読谷村内及び周辺市町村の主要幹線及び準幹線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及び投資目的の個人事業者及び中小法人等である。村内街路整備が進むなか、交通利便性が向上し、拡大基調が継続する県内景気や観光を背景に商業地需要は堅調である。規模や利用目的等ではばつきが見られるが、基準地と同程度の規模で坪当たり 2 5 万円 ~ 3 5 万円程度が需要の中心となる価格帯と判断される。							
(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、市場性を反映し実証的であり、また、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判断され、当該価格には収益性が反映されていると見られる。収益価格は賃貸用店舗を想定し試算したが、高騰する建築費等の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、比準価格を重視し、収益価格を参考として、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	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 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	読谷(県) 5 - 1	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 補正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	88,500 円 / m ²	[105.6]	100	100	[102.0]	74,800	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		価格変動形状要因	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。県内景気は拡大基調が継続し、村内宅地需要は堅調である。	
	前年標準価格		70,500 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		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	+5.1 %	半年間	%				