

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: 嘉手納（県） - 2, 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, 21,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 66,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 2 日, (6)路線価, [令和 6年1月], 円/㎡, (2)実地調査日, 令和 6 年 6 月 14 日, (5)価格の種類, 正常価格, 路線価又は倍率, 1.1 倍, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: ①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, ②地積 (㎡), 327, ③形状, 1:2, ④敷地の利用の現況, 住宅 RC 2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 一般住宅の中に空地等が見られる既成住宅地域, ⑥接面道路の状況, 南西4.2m 町道, ⑦供給処理施設状況, 水道、下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 千貫田停280m, ⑨法令上の規制等, (都) 1 中専 (60,200), (その他) (60,168). (2) 近隣地域: ①範囲, 東 50m、西 100m、南 50m、北 50m, ②標準的使用, 低層住宅地, ③標準的画地の形状等, 間口 約 13m、奥行 約 23m、規模 300㎡程度、形状 長方形, ④地域的特性, 特記事項 特記すべき事項はない、街 基準方位 北 4.2m 町道, 交通 千貫田停 北方280m, 法令 (都) 1 中専 (60,168), ⑤地域要因の将来予測, 近隣地域は県道 7 4 号線北西側背後の低層住宅地域で今後も現状を維持していくものと思料する。需給動向は比較的堅調で好調な県内景気の影響等により地価は引き続き上昇傾向で推移するものと判断される。 (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 66,000 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: 同一需給圏は嘉手納町内全域を中心に隣接する読谷村や北谷町、沖縄市の一部も含む。需要者の中心は 40 代前後の町内居住者が中心で町外からの転入者も認められる。町北東部の基地に隣接する既成住宅地域で大部分を基地に接収されている町内においては需要は根強く地価も上昇傾向で推移している。市場取引の中心価格帯は、300㎡程度の土地で 2000 万円前後、新築戸建物件で 3500~400 万円程度が取引の中心である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 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、鑑定評価額を上記の通り決定した。 (8) 公規価示標準格価と格しをた: ①代表標準地 標準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡), ⑦内訳, 標準 街路, 交通 交通, 環境 環境, 補正 画地, 行政 行政, その他 その他. (9) 指か定ら基の準検地討: ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡), ⑦内訳, 標準 街路, 交通 交通, 環境 環境, 補正 画地, 行政 行政, その他 その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: ①-1 対象基準地の検討, ②変動率, 年間 +3.1%, 半年間 %, ③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の, (一般的 要因) 好調な観光関連を背景に県内景気は回復傾向にあり、嘉手納町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 要因) 地域要因に特に変動はなく、需給動向は慢性的な供給量不足で推移している。 (個別的要因) 個別的要因の変動はない。

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: 嘉手納（県） - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 松永 力也

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 21,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 92,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 2 日, (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 evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: ①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486番10外, ②地積 (㎡), 236, ③形状, 住宅 RC 2, ④敷地の利用の現況, 住宅 RC 2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域, ⑥接面道路の状況, 東5.2m町道、北側道, ⑦供給処理施設状況, 水道、下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 嘉手納町役場前停 190m, ⑨法令上の規制等, (都) 1住居 (60,200). (2) 近隣地域: ①範囲, 東 70m、西 60m、南 40m、北 150m, ②標準的使用, 低層住宅地, ③標準的画地の形状等, 間口 約 12.5m、奥行 約 16m、規模 200㎡程度、形状 長方形, ④地域的特性, 特記事項 特記すべき事項はない、街 基準方位 北 5.2m町道路, 交通 嘉手納町役場前停 北 190m 施設, 法令 (都) 1住居 (60,200) 規制, ⑤地域要因の将来予測, 近隣地域は嘉手納町役場北西側背後の低層住宅地域として熟成しており今後も現状を維持していくものと思料する。需給動向は堅調で好調な県内景気の影響等により地価は引き続き上昇傾向で推移するものと判断される。(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 92,600 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, 同一需給圏は嘉手納町内全域を中心に隣接する読谷村や北谷町、沖縄市の一部も含む。需要者の中心は40代前後の町内居住者が中心で町外からの転入者も認められる。町北西部の細街路等も多い既成住宅地域で大部分を基地に接収されている町内においては需要は根強く地価も上昇傾向で推移している。市場取引の中心価格帯は、200㎡程度の土地で2000万円前後、新築戸建物件で4000万円前後が取引の中心である。(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 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、鑑定評価額を上記の通り決定した。(8) 公規価示標準格価と格しをた, ①代表標準地 標準地番号, 標準地, ②時点修正, 100, ③標準化補正, 100, ④地域要因の比較, 100, ⑤個別的要因の比較, 100, ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡), ⑦内訳, 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他. (9) 指か定ら基の準検地討, ①指定基準地番号, 標準地, ②時点修正, 100, ③標準化補正, 100, ④地域要因の比較, 100, ⑤個別的要因の比較, 100, ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡), ⑦内訳, 標準 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, ①-1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 89,800 円/㎡, ①-2 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 標準地番号, 標準地, 公示価格 円/㎡, ②変動率, 年間 +3.1%, 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: 嘉手納（県） 5 - 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, 18,600,000 円, 1 m²当たりの価格, 97,500 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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections (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. Includes detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

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, 所属分会名, 業者名, アプレイザルタックスラボ (株). Row 1: 嘉手納（県） 5 - 2, 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, 38,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 102,000 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 6年1月], 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) through (10) detailing land characteristics, comparison methods, and market analysis. Includes sub-tables for public value and year-over-year comparison.