

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセツ・コンサルティング株式会社
西原(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	19,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	104,000 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 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 2 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	中頭郡西原町字我謝我謝 8 番 1 2 3				地積 (m ²)	186	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	住宅 R C 2	低層の一般住宅が多い区画整然とした分譲住宅地域	南東 6 m 町道	水道、下水	西原町役場前停 360 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 140 m、南 90 m、北 130 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 14 m、規模 195 m ² 程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、6 m 町道	交通施設	西原町役場前停南西方 360 m	法令 1 低専 (50,100) 規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅地として熟成しており、地域内に特段の変動要因がないことから、当面の間、現状を維持すると予測する。西原町役場の移転など地域の利便性は増しており、需要は堅調であることから地価は上昇傾向にある。						
(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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	104,000 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	同一需給圏は西原町及びその周辺市町村の住宅地域であり、需要者は地縁の選考性を有する地元住民が中心である。那覇市などと比較して相対的な割安感があることや、西原町役場の移転や商業施設などのオープンにより利便性はより高まっている状況にあるほか、新築木造住宅の分譲も数多くみられ、土地需要は増加している。この地域における土地価格水準は 2 0 0 m ² 程度の土地で約 2 0 0 0 万円から 2 5 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は西原町内の類似した住宅地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。この地域の共同住宅は散見される程度であり、投資目的での取引は少なく、昨今の建築費高騰により収益性を見出せないことから収益還元法は適用しなかった。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、指定基準地からの検討も考慮のうえ、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	南風原(県) - 2	[108.9]	100	100	[102.0]	103,000	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 96,400 円 / m ²	100	[101.0]	[103.0]	100		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 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 97,500 円 / m ²			価格変動形状形成要因の	(一般的要因)	観光業の回復や不動産投資環境が改善し、引き続き土地需要の増加が認められるほか、家賃水準の上昇により収益性も改善している。		
	- 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				(地域要因)	既存の地域における需要は堅調であるほか、周辺地域では新築木造住宅の分譲が数多くみられ、地価上昇の要因となっている。		
	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	変動率 年間 +6.7 % 半年間 %							
					(個別的要因)	特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると思料する。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセツ・コンサルティング株式会社
西原(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	26,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	98,000 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 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 2 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	中頭郡西原町字我謝前原 1 8 6 番				地積 (m ²)	(265)	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	住宅 R C 2	木造住宅が混在する既成住宅地域	南東 4 m 町道	水道、下水	我謝入口停 400 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 20 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 17 m、規模 270 m ² 程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4 m 町道	交通施設	我謝入口停北西方 400 m	法令 1 低専 (50,100) 規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅地として熟成しており、地域内に特段の変動要因がないことから、当面の間、現状を維持すると予測する。取引総額を抑えるために面積が小口化する傾向があり、面積の大小による地価水準に留意が必要である。						
(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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	98,000 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	同一需給圏は西原町及びその周辺市町村の住宅地域であり、需要者は地縁の選考性を有する地元住民が中心である。那覇市などと比較して相対的な割安感があることや、西原町役場の移転や商業施設などのオープンにより利便性はより高まっていることから需要は増している。周辺ではミニ開発による木造建売分譲も数多くみられ、圏外からの転入も認められる。この地域における土地価格水準は 2 5 0 m ² 程度の土地で約 2 5 0 0 万円から 2 8 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は西原町内の類似した住宅地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。この地域の共同住宅は散見される程度であり、投資目的での取引は少なく、昨今の建築費高騰により収益性を見出せないことから収益還元法は適用しなかった。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、指定基準地からの検討も考慮のうえ、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		地 街路 域 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	南風原(県) - 2	[108.9]	100	100	[102.0]	97,100	0.0 地 街路 +2.0 0.0 域 交通 +2.0 0.0 要 環境 +5.0 +1.0 因 行政 0.0 0.0 その他 0.0 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 91,000 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 要 因 の	《 一 般 的 要 因 》	観光業の回復や不動産投資環境が改善し、引き続き土地需要の増加が認められるほか、家賃水準の上昇により収益性も改善している。			
	- 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 》	既存の地域における需要は堅調であるほか、周辺地域では新築木造住宅の分譲が数多くみられ、地価上昇の要因となっている。		
変動率 年間 +7.7 % 半年間 %				《 個 別 的 要 因 》		特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると思料する。		

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, ニライカナイ・アセツツ・コンサルティング株式会社

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 26,400,000 円, 1 m²当たりの価格, 138,000 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

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, including location, area, and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイズおきなわ
西原(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	22,200,000 円	1㎡当たりの価格	80,000 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 4 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡	
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	中頭郡西原町字安室安室原 5 1 番				地積 (㎡)	278	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	2 低専 (60,150)	
	1:1.2	住宅 RC 2	一般住宅と農家住宅が混在する既成住宅地域	南東 5 m 町道、背面道	水道	安室入口停 250 m	(その他) (70,150)	
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 70 m、南 200 m、北 100 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 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 町道	交通施設	安室入口停南西方 250 m	法令 2 低専 (60,150) 規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ地域として熟成しており、今後も現状を維持すると予測される。地価水準は、底堅い需要があるが、供給が少ないため、強含みで推移するものと予測する。						
(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	+2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,000 円/㎡			二方路	+1.0	
	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	同一需給圏是那覇市に求心力が高い中南部都市圏に及ぶが、市場の需要者の中心は地縁者である。近年では区画整理済の土地や那覇市中心部に近い立地が選好される傾向にあるが、価格上昇により値頃感が出ている旧来からの住宅地にも目が向けられてきている。需要の中心価格帯は土地・建物で 4 0 0 0 万円前後に上昇してきているが、土地及び建物価格の上昇により取引規模は小さくなってきている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみであるが、戸建住宅地のため賃貸市場を前提とする収益性は取得動機にならず、収益価格は試算していない。取引は自用目的取引が中心であるので、比準価格は典型的な需要者にとって合理的な試算価格である。したがって、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	域 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	中城(県) - 3	[108.7]	100	100	[103.0]	80,200	0.0 域 交通 0.0 要 環境 -36.0 因 行政 +0.5 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 73,100 円/㎡		価格変動形状要因	一般的な要因	拡大する県内景気を背景に不動産取引も堅調であるが、建築費上昇は重荷となっている。			
	- 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	旧来からの熟成した既成住宅地であるが、令和 5 年の市街化区域編入後、未利用地を中心に徐々に有効利用が進展。		
変動率 年間 +9.4 % 半年間 %		効用が南東方位と二方路で優る点に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイズおきなわ
西原(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	24,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	119,000 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 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 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	中頭郡西原町字嘉手苅儀間 1 0 8 番 2 外				地積 (m ²)	204	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	近商 (80,200)	
	台形 1 : 1	店舗兼住宅 R C 2	低層の店舗、事務所兼住宅、銀行等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域	北西 18 m 国道	水道	小那覇停 100 m	(その他) (90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 10 m、南 60 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 12.5 m、			規模 200 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	1 8 m 国道	交通施設	小那覇停 100 m 法令規制 近商 (90,200)	
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所地				(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	119,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	48,500 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、那覇市に求心力が高い中南部都市圏に及ぶが、小規模な土地の場合の需要者はやや地縁選好性が強くなり、町内事業者を中心として、近隣市町村の事業者が強い。大中規模になると県内外事業者が参入する。利用形態は純化されておらず多様であり、需要者は多業種が競合するが、近隣地域では需給の中心価格帯は土地 3 0 0 0 万円前後となる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸用不動産を前提とする収益性は、建設費が高水準にあり低位である。このため、取引される土地は、自用や節税目的が多く、取引価格水準が取引市場を支配し、比準価格を妥当とせざるを得ない状況が続いている。採用した事例資料の信頼性は認められるので、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		区域 交通 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	宜野湾(県) 5 - 1	[114.0]	100	100	[100.0]	119,000	区域 交通 環境 +20.0 行政 +5.0 其他 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 110,000 円 / m ²		価格変動形状要因	一般的要因	拡大する県内景気を背景に不動産取引も堅調であるが、建築費上昇は重荷となっている。			
	- 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	従来より特段の大きな変動はない地域であるが、周辺地域は徐々に変化がみられる。		
変動率 年間 +8.2 % 半年間 %				個別的要因		標準的である点に変動はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイズおきなわ
西原(県) 9 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	173,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	53,000 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 4 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 7 月 1 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	中頭郡西原町字小那覇古茶川原 1 3 0 0 番				地積 (m ²)	3,266	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		工専 (60,200)
	1 : 1.5	倉庫兼事務所 S 3	中小規模の工場、倉庫のほか空地等も見られる工業地域	南東 8 m 道路	水道	大典寺阿弥陀堂前停 1.2 km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 250 m、南 350 m、北 200 m			標準的使用	事務所兼倉庫		
	標準的画地の形状等	間口 約 48 m、奥行 約 72 m、			規模	3,000 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	8 m 道路	交通施設	大典寺阿弥陀堂前停南 東方 1.2 km	法令 工専 (60,200) 規制
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	中小規模の工場や事業所が建ち並ぶ工業地域であり、西原バイパス建設による利便性向上が徐々に高まると予想する。工業適地不足から工業地需給は逼迫しており、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	事務所兼倉庫				(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	53,000 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、沖縄本島中南部の工業適地に及び、需要者は県内外の事業者が中心であり、各事業者の販売ルート等の交通利便性を重視して取引意思決定を行う傾向にある。県内では工業地の供給が少なく稀少性が高くなっている一方で需要は底堅く、需給は逼迫している。規模や個別的要因により価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみであるが、賃貸市場が熟成していないので、収益性は取得動機にならず、収益価格は試算していない。取引は自用目的取引が中心であるので、比準価格は典型的な需要者にとって合理的な試算価格である。県内各所の工業地に存する基準地との秤量的検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準地と格しをた	代表標準地 標準地	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 行政 画地 環境 其他
	公示価格	円 / m ²	[] 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
(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 45,200 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	拡大する県内景気を背景に不動産取引も堅調であるが、建築費上昇は重荷となっている。		
	- 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 〕	特段の大きな変動はない地域であるが、周辺地域は徐々に変化がみられる。	
変動率		年間 +17.3 %	半年間 %		〔 個 別 的 要 因 〕		標準的である点に変動はない。	