

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 平良不動産鑑定事務所
北中城(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修 印

鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	43,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27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	中頭郡北中城村字熱田西原223番				地積(㎡)	274	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)  (その他)  (60,100)		
(2)近隣地域	1.2:1	住宅RC2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南4.5m村道、三方路	水道、下水	熱田停220m			
	範囲	東 80m、西 80m、南 130m、北 120m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 15m、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4.5m村道	交通施設	熱田停南西方220m	法令規制	1低専(50,100)
地域要因の将来予測	熟成した既成住宅地域で、今後も現在の住環境を維持するものと思慮される。県内景気の拡大に伴い需要は回復傾向にあり地価は上昇傾向で推移するものと予測される。								
(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	方位三方路	+3.0 +2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,200 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、北中城村内の既成住宅地域全域と判断した。需要者は村内居住者が中心であるが、周辺市町村からの転入者も見られる。県内景気の拡大に伴い北中城村においても需要は増加傾向にある。市場の中心となる価格帯は土地が総額1,000万円程度、新築戸建住宅は3,000万~4,000万円程度の取引が中心である。								
(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、類似地域から規範性の高い取引事例を採用し、適正に補正され信頼性は高いと認められる。近隣地域及びその周辺は戸建住宅が多く見られる地域で、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格の試算は行なわなかった。自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に取引が成立することが一般的と認められる。従って比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格	[ ] 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	沖繩(県) - 5	[111.9] 100	100 [100.0]	100 [183.9]	[105.1] 100	42,800			0.0 0.0 0.0 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 前年標準価格 41,900 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因	〔一般的 要因〕	県内景気は、人口増加、観光需要等を背景に拡大しており、不動産需要も堅調であるが、不動産市場においては過熱感も窺える。				
	- 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〕	住環境の変化はない。周辺地価と比較による割安感から需要は増加しており地価は回復傾向にある。			
変動率 年間 +3.1% 半年間 %				〔個別的 要因〕		代替・競争関係にある他の不動産と比較した個別的要因の優劣、競争力は同程度で、変動はない。			

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 平良不動産鑑定事務所
北中城(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修 印

鑑定評価額	34,400,000 円	1㎡当たりの価格	59,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27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	中頭郡北中城村字喜舎場喜舎場原107番				地積(㎡)	581	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)	
	1:1.2	住宅RC2	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	南西4m村道、背面道	水道、下水	北中城小学校入口停650m	(その他) (60,100)	
(2)近隣地域	範囲	東 300m、西 50m、南 50m、北 80m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 21m、奥行 約 28m、			規模 580㎡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4m村道	交通施設 北中城小学校入口停北西方650m	法令規制	1低専(50,100)	
	地域要因の将来予測	熟成した既成住宅地域で、今後も現在の住環境を維持するものと思慮される。県内景気の拡大に伴い需要は回復傾向にあり地価は上昇傾向で推移するものと予測される。						
(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 二方路 +1.0 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,200 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、北中城村内の既成住宅地域全域と判断した。需要者は村内居住者が中心であるが、周辺市町村からの転入者も見られる。県内景気の拡大に伴い北中城村においても需要は増加傾向にある。市場の中心となる価格帯は土地が総額3,500万円程度、新築戸建住宅は4,000万円~5,000万円程度の取引が中心である。							
(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、類似地域から規範性の高い取引事例を採用し、適正に補正され信頼性は高いと認められる。近隣地域及びその周辺は戸建住宅が多く見られる地域で、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格の試算は行なわなかった。自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に取引が成立することが一般的と認められる。従って比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価額と格しをた	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	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9)指か定ら基の準地討	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	
	沖縄(県) - 5	[111.9]	100	100	[102.0]	58,600	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 67,000 円/㎡	100	[100.0]	[130.6]	100		地 街路 +6.0 域 交通 +4.0 要 環境 +15.0 因 行政 +3.0 その他 0.0	
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 57,900 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕		県内景気は、人口増加、観光需要等を背景に拡大しており、不動産需要も堅調であるが、不動産市場においては過熱感も窺える。		
	- 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〕		住環境の変化はない。周辺地価と比較による割安感から需要は増加しており地価は回復傾向にある。		
	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/㎡)	〔個別的要因〕	
	公示価格 円/㎡	[ ]	100	[ ]	[ ]		代替・競争関係にある他の不動産と比較した個別的要因の優劣、競争力は同程度で、変動はない。	
	変動率 年間 +2.2% 半年間 %							

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 平良不動産鑑定事務所
北中城(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修 印

鑑定評価額	15,300,000 円	1㎡当たりの価格	41,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27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	中頭郡北中城村字安谷屋東村渠原43番				地積(㎡)	369	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	「調区」(60,200)	
	台形 1:1	住宅 RC2	中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南3.5m 村道、三方路	水道	安谷屋停600m	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 200m、南 50m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 20m、規模 360㎡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 3.5m村道	交通施設	安谷屋停 南東方 600m	法令規制
(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 三方路 セットバック	+3.0 +2.0 -2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,400 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、北中城村内の既成住宅地域全域と判断した。需要者は村内居住者が中心であるが、周辺市町村からの転入者も見られる。県内景気の拡大に伴い北中城村においても需要は増加傾向にある。市場の中心となる価格帯は土地が総額1,500万円程度、新築戸建住宅は3,000万~4,000万円程度の取引が中心である。							
(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、類似地域から規範性の高い取引事例を採用し、適正に補正され信頼性は高いと認められる。近隣地域及びその周辺は戸建住宅が多く見られる地域で、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格の試算は行なわなかった。自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に取引が成立することが一般的と認められる。従って比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準格と格しをた	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		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	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/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	中城(県) - 3	[102.5] 100	100 [102.0]	100 [100.7]	[103.0] 100	41,200	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 40,300 円/㎡		価格変動形状要因の	一般的要因	県内景気は、人口増加、観光需要等を背景に拡大しており、不動産需要も堅調であるが、不動産市場においては過熱感も窺える。			
	- 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 +2.7% 半年間 %	地域要因	住環境の変化はない。周辺地価と比較による割安感から需要は増加しており地価は回復傾向にある。	
			個別的要因	代替・競争関係にある他の不動産と比較した個別的要因の優劣、競争力は同程度で、変動はない。				

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 平良不動産鑑定事務所
北中城(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修 印

鑑定評価額	12,700,000 円	1㎡当たりの価格	57,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格	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	中頭郡北中城村字渡口前原 4 7 3 番 4				地積 (㎡)	220	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	準住居 (60,200)	
	1:1.2	店舗兼共同住宅 RC 2	各種店舗、工場、一般住宅等が混在する路線商業地域	北西 18 m 国道	水道、下水	和仁屋停近接	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	低層の店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 17 m、			規模	220 ㎡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 8 m 国道	交通施設	和仁屋停 北東方 近接	法令 準住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	店舗兼住宅等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域。繁華性が低く新規出店も殆どないが、県内景気の拡大により、需要は回復傾向にあり地価は上昇傾向で推移するものと判断した。						
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地					(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	57,500 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	同一需給圏は北中城村及びその周辺市町村の幹線道路沿いの商業地域。需要者は県内の中小法人及び個人事業者が中心。近隣地域は繁華性が低い商業地域であるが、好調な観光を背景に事業用不動産の需要は拡大しており、需給動向は回復傾向にある。市場の中心となる価格帯は土地が坪当たり 1 5 万円 ~ 2 5 万円程度、取引総額については画地規模や個別的要因の条件によりまちまちである。							
(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、類似地域から規範性の高い取引事例を採用し、適正に補正され信頼性は高いと認められる。建築費高騰による投資額に見合った賃料水準が形成されていないため、収益価格の試算は行わなかった。自己事業目的で取引され、取引価格の水準を指標に取引が成立することが一般的と認められる。比準価格を標準に他の沖縄県地価調査価格との均衡にも十分に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 56,300 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 成 要 因 の	〔一般的要因〕	県内景気は拡大し、個人消費も堅調に推移し、観光も好調に推移している。公共投資は底堅く推移し、設備投資も増加基調にある。			
	- 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〕	地域要因に変化はない。繁華性の低い商業地域であるが、好調な県内景気に伴い需要は拡大しており、地価も回復傾向にある。		
変動率 年間 +2.1 % 半年間 %				〔個別的要因〕		代替・競争関係にある他の不動産と比較した個別的要因の優劣、競争力は同程度で、変動はない。		