

鑑定評価書 ( 令和 3 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, 株式会社 パード不動産鑑定所. Row 1: 読谷(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 35,500,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 91,400 円 / m<sup>2</sup>

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 3年1月], 円 / m<sup>2</sup>, 1.1 倍, 倍率種別. Row 1: 令和 3 年 7 月 1 日, 令和 3 年 7 月 6 日, (6) [令和 3年1月] 円 / m<sup>2</sup>. Row 2: 令和 3 年 7 月 2 日, (5) 正常価格, (6) 路線価又は倍率 1.1 倍. Row 3: (3) 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

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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, 地積 (m<sup>2</sup>), 388, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 91,400 円 / m<sup>2</sup>, 収益還元法, 積算価格 / 円 / m<sup>2</sup>, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 区画整然とした街区が... (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<sup>2</sup>), 内訳, 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, 嘉手納(県) - 3, 前年指定基準地の価格, 84,200 円 / m<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup>), 91,800, 内訳, 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: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 89,600 円 / m<sup>2</sup>, 変動率 年間 +2.0 %, 半年間 %, 変動形状要因, 一般的な要因: 人口約 4.2 万人, 近幹線道路網の改善に係る都心への交通アクセスは良好で, 地域要因: 地域要因に格別の変動はない, 個別的な要因: 接面方位 (北) 0 %

# 鑑定評価書（令和 3年地価調査）

|           |     |        |     |                |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| 読谷(県) - 2 | 沖縄県 | 沖縄     | 氏名  | 不動産鑑定士 関根 俊雄 印 |

|       |              |          |            |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 17,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 64,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|            |             |          |             |         |           |       |
|------------|-------------|----------|-------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点    | 令和 3年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 3年 7月 5日 | (6)路線価  | [令和 3年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 3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      | 1.1 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          | 低層住宅地  |   |         |
|                            | 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 特になし   |                        | 街 標準方位北、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  | 旧来からの住宅地域。地域要因に変動はなく、当面は現状維持と予測する。新型コロナウイルス感染症の流行下でも値頃感のある住宅地の取引は比較的堅調であり、地価は若干の上昇で推移と予測する。 |                        |                |                |  |   |         |
| (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 0.0   |   |         |
| (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/㎡             |                |                |  |   |         |
|                            | 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周辺市町村の住宅地域一円であり、需要者は居住経験者等の地縁的選好性を有する個人が中心となる。新型コロナウイルス感染症の流行で景気は後退しているが、インフラ整備や店舗進出等もあって読谷村内の生活利便性は向上しており、新型コロナウイルス感染症の流行下においても住宅地には一定の需要が認められる。取引の中心価格帯は、基準地と同程度の規模で15000~20000万円程度である。       |   |                        |                |                |  |   |         |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は住宅地域であり一般住宅の敷地等、土地の取引は自用目的がほとんどで収益性に着目した取引は見られない。近隣地域の周辺では遊休不動産の活用等で土地所有者が賃貸住宅等を建築するケースもあるが、投資採算性が低く賃貸住宅の建築を前提に土地取引が行われるのは稀である。そこで本件では、市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地との均衡及び近時の市場動向等にも留意して、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 行政 画地 その他                                   |         |
|                            | 公示価格 円/㎡   | [ ] 100   | [ ] 100                | [ ] 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  | 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 0.0 地 街路 +0.2                                     |         |
|                            | 嘉手納(県) - 3   |   |                        |                |                |  | 標準 交通 0.0 域 交通 0.0  |         |
|                            | 前年指定基準地の価格 84,200 円/㎡  | [101.4] 100   | [103.0] 100            | [130.0] 100    | [100.0] 100    | 63,800   | 標準 交通 0.0 要 環境 +26.0 補 画地 +3.0 行政 其他 +3.0 正 行政 0.0 其他 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 63,500 円/㎡   |   |                        | 価格変動形状要因       | (一般的要因)        | 県内景気の拡大に伴い不動産市況も堅調に推移してきたが、令和2年以後は感染症流行の影響もあって県内景気は後退している。   |   |         |
|                            | - 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/㎡   |   |                        |                | (地域要因)         | 旧来からの住宅地域で成熟しており、地域要因に大きな変動はない。感染症流行の影響による地価下落は近隣地域では確認できない。 |   |         |
|                            | 変動率  | 年間 +0.8 %   | 半年間 %                  | (個別的要因)        | 個別的要因に変動はない。   |  |   |         |

# 鑑定評価書（令和 3年地価調査）

|           |     |        |     |        |           |
|-----------|-----|--------|-----|--------|-----------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社   | パード不動産鑑定所 |
| 読谷(県) - 3 | 沖縄県 | 沖縄     | 氏名  | 不動産鑑定士 | 山内 博人 印   |

|       |              |          |            |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 14,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 71,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|            |             |          |             |         |           |       |
|------------|-------------|----------|-------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点    | 令和 3年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 3年 7月 6日 | (6)路線価  | [令和 3年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 3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      | 1.1 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  | 中頭郡読谷村字楚辺後原 1 2 7 9 番 4 7  |                  |             |   | 地積 (㎡)           | 209                      | 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 1  | 区画整然とした中規模分譲住宅地域 | 西6 m 村道     | 水道、下水   | 大添停180 m         | (その他)                    |                      |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 60 m、西 60 m、南 50 m、北 100 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 16 m、   |                  |             | 規模  | 210 ㎡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、6 m 村道  | 交通施設             | 大添停 北東方180 m             | 法令 (都) 1 低専 (50,100) |
|                             | 地域要因の将来予測   | 当該地域は、創立古堅小学校北西側の低層住宅地地域として熟成しており、地域要因に格別の変動はないため、当分の間は現状を維持すると予測する。景気動向等を反映し需要者行動は慎重で地価は底値を探る状況にある。 |                  |             |   |                  |                          |                      |
| (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 0.0           |                          |                      |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格   | 71,000 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                   | 同一需給圏は創立古堅小学校を起点に半径約 3 km一円の既成住宅地域。需要者の中心は自己の居住用不動産市場に参入する地域事情に精通した一般所得者やファミリー層が大半を占め、一部相続税対策・賃貸アパート経営を目的とした個人投資家等が想定される。近年、バイパス整備に伴う都心への交通アクセスの向上、郊外型大型店の出店など住環境は改善している。土地は 2 1 0 m前後で 1, 5 0 0 万円程度、中古戸建 3, 0 0 0 万円程度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 | 区画整然とした街区が東西に配置された旧戸建分譲住宅地域で、標準地の画地規模においては賃貸経営は困難であり、自用目的での取引が中心であることから、収益還元法は適用しなかった。比準価格は需要者が重視する居住の快適性・利便性に着目して適切に補修正及び要因比較を行った上で試算されており、市場特性との適合性及び説得力は高い。本件では、指定基準地との検討を踏まえ、市場性を反映する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/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他  |                      |
|                             | 公示価格 円/㎡  | [ ] 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 標準 交通 補正 画地 行政 その他  |                      |
|                             | 嘉手納(県) - 3  | [101.4]  | 100              | 100 [116.3] | [100.0]   | 71,300           | 0.0 0.0 0.0 +3.0 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 69,600 円/㎡  |  |                  | 価格変動形状要因    | 人口約 4.2 万人、近年幹線道路網の改善に係る都心への交通アクセスは良好で、人気の通勤圏からベッドタウン開発が継続している。 |                  |                          |                      |
|                             | - 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/㎡  |  |                  |             |   |                  |                          |                      |
|                             | 変動率   | 年間 +2.0 %  | 半年間 %            |             | 接面方位(西) 0 %   |                  |                          |                      |

|             |     |        |     |                |
|-------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| 読谷(県) 5 - 1 | 沖縄県 | 沖縄     | 氏名  | 不動産鑑定士 関根 俊雄 印 |

|       |              |                         |                           |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 34,400,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 79,500 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

|             |                |           |                |         |                                 |                             |
|-------------|----------------|-----------|----------------|---------|---------------------------------|-----------------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 3 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 3 年 7 月 5 日 | (6) 路線価 | [ 令和 3 年1月 ]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円 / m <sup>2</sup><br>1.1 倍 |
| (2) 実地調査日   | 令和 3 年 7 月 2 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  | 中頭郡読谷村字比謝後原 4 0 0 番 3   |                                |               |                                       | 地積 ( m <sup>2</sup> )  | 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 )<br><br>( その他 ) ( 90,200 ) |                    |
|                             | 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  |   |                    |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 0 m、西 30 m、南 90 m、北 120 m   |                                |               | 標準的使用                                 | 低層店舗住宅併用地  |   |                    |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口 約 30 m、奥行 約 15 m、  |                                |               | 規模                                    | 450 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形   |   |                    |
|                             | 地域的特性   | 特記 特にない   |                                | 街 3 7 m 国道    | 交通 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   | 国道沿いの商業地域。近隣地域に大きな変化はないが国道背後で区画整理が進捗しており、顧客流入の増加が期待される。感染症流行による先行き懸念は払拭できないが、発展期待から地価は上昇で推移と予測する。 |                                |               |                                       |  |   |                    |
| (3) 最有効使用の判定                | 低層店舗住宅併用地   |   |                                |               | (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  | 79,500 円 / m <sup>2</sup>      |               |                                       |  |   |                    |
|                             | 収益還元法   | 収益価格  | 41,200 円 / m <sup>2</sup>      |               |                                       |  |   |                    |
|                             | 原価法   | 積算価格  | / 円 / m <sup>2</sup>           |               |                                       |  |   |                    |
|                             | 開発法   | 開発法による価格  | / 円 / m <sup>2</sup>           |               |                                       |  |   |                    |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は読谷村及び周辺市町村の商業地域一円。店舗や事業所・共同住宅等、利用の現況は多様だが、取引では業務利用を目的とする地元企業や個人事業者が需要の中心となる。感染症の流行で景気は後退しているものの、大湾東土地区画整理事業の進捗等でその周辺の顧客流入は増加傾向にあり、需給もやや強みとなっている。取引される画地の規模や形状等は様々であり、商業地の取引は個別の事情を含むことも多いため、取引の中心価格帯は見出し難い。 |   |                                |               |                                       |  |   |                    |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は国道沿いの商業地域であり、店舗の敷地等、土地取引は自己業務目的が主である。遊休不動産の活用や節税目的で土地所有者が賃貸物件を建築するケースはあるが、投資採算性が低いため賃貸物件の建築を前提に土地取引が行われることは少ない。そこで本件では、収益価格は参考に留め、市場の実態を反映した比準価格を採用し、近時の市場動向等に留意して、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 <sup>2</sup> )  | 内 訳   | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
|                             | 公示価格 円 / m <sup>2</sup>   | [ ]<br>100  | 100<br>[ ]                     | 100<br>[ ]    | [ ]<br>100                            |  |   | 地 街路 交通 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                              | 対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )  | 内 訳   | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
|                             | 前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>   | [ ]<br>100  | 100<br>[ ]                     | 100<br>[ ]    | [ ]<br>100                            |  |   | 地 街路 交通 環境 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 78,000 円 / m <sup>2</sup><br>- 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円 / m <sup>2</sup>   |   |                                | 価格変動形成要因      | ( 一般的 ) 要因<br>( 地域 ) 要因<br>( 個別的 ) 要因 | 県内景気の拡大に伴い不動産市況も堅調に推移してきたが、令和 2 年以後は感染症流行の影響もあって県内景気は後退している。<br><br>国道沿いの商業地域。用途は多様だが純化の気配はなく地域要因に大きな変動はない。感染症流行の影響による地価下落は確認できない。<br><br>個別的要因に変動はない。 |   |                    |
|                             | 変動率   | 年間 +1.9 %   | 半年間 %                          |               |                                       |  |   |                    |

|             |     |        |     |                |
|-------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| 読谷(県) 5 - 2 | 沖縄県 | 沖縄     | 氏名  | 不動産鑑定士 関根 俊雄 印 |

|       |              |          |            |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 10,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 65,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

|            |             |          |             |         |           |       |
|------------|-------------|----------|-------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点    | 令和 3年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 3年 7月 5日 | (6)路線価  | [令和 3年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 3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      | 1.1 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  | 中頭郡読谷村字高志保苗代原1319番3外  |                     |             |  | 地積(㎡)           | 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RC2   | 店舗、一般住宅等が混在する近隣商業地域 | 西12m 県道、南側道 | 水道   | 高志保入口停近接        | (その他)<br>(90,200)    |         |
| (2)近隣地域                    | 範囲  | 東 20m、西 40m、南 40m、北 90m   |                     |             | 標準的使用  | 低層店舗住宅併用地       |                      |         |
|                            | 標準的画地の形状等   | 間口 約 10m、奥行 約 15m、  |                     |             | 規模   | 150㎡程度、形状 ほぼ長方形 |                      |         |
|                            | 地域的特性   | 特記 特になし   |                     | 街路 1.2m 県道  | 交通 高志保入口停北方近接  | 法令 規制           | (都)近商(90,200)        |         |
|                            | 地域要因の将来予測   | 店舗や住宅等が混在する商業地域。地域要因に変動はなく当面は現状維持と予測する。感染症流行による先行き懸念は払拭できないが、影響の小さな業態の店舗需要も見込めるため、地価は概ね横ばいで推移と予測する。 |                     |             |  |                 |                      |         |
| (3)最有効使用の判定                | 低層店舗住宅併用地   |   |                     |             | (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  | 65,000 円/㎡          |             |  |                 |                      |         |
|                            | 収益還元法   | 収益価格  | 35,500 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周辺市町村の商業地域一円。店舗や事業所・住宅等、利用の現況は多様だが、取引では業務利用を目的とする地元企業や個人事業者が需要の中心となる。感染症の流行で景気は後退しているものの、日常生活に結びついた近隣向けの店舗が中心であるため、一定の需要は認められる。取引される画地の規模や形状等は様々であり、商業地の取引は個別の事情を含むことも多いため、取引の中心価格帯は見出し難い。 |   |                     |             |  |                 |                      |         |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は県道沿いの商業地域であり、店舗の敷地等、土地取引は自己業務目的が主である。遊休不動産の活用や節税目的で土地所有者が賃貸物件を建築するケースはあるが、投資採算性が低いため賃貸物件の建築を前提に土地取引が行われることは少ない。そこで本件では、収益価格は参考に留め、市場の実態を反映した比準価格を採用し、近時の市場動向等に留意して、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 交通 環境 画地 行政 その他 |         |
|                            | 公示価格 円/㎡  | [ ]<br>100  | 100<br>[ ]          | 100<br>[ ]  | [ ]<br>100   |                 | 地 街路 交通 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   | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |         |
|                            | 前年指定基準地の価格 円/㎡  | [ ]<br>100  | 100<br>[ ]          | 100<br>[ ]  | [ ]<br>100   |                 | 地 街路 交通 環境 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 65,000 円/㎡  |   | 価格変動状況要因            | (一般的要因)     | 県内景気の拡大に伴い不動産市況も堅調に推移してきたが、令和2年以後は感染症流行の影響もあって県内景気は後退している。     |                 |                      |         |
|                            | - 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/㎡  |   |                     | (地域要因)      | 県道沿いの商業地域。用途は多様だが純化の気配はなく地域要因に大きな変動はない。感染症流行の影響による地価下落は確認できない。 |                 |                      |         |
|                            | 変動率   | 年間 0.0 %  | 半年間 %               | (個別的要因)     | 個別的要因に変動はない。   |                 |                      |         |