

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

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
北中城(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	13,100,000 円	1㎡当たりの価格	47,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / ㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 1 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	中頭郡北中城村字熱田西原 2 2 3 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)	
	1.2 : 1	住宅 R C 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南4.5 m 村道、三方路	水道、下水	熱田停220 m	(60,100)	
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 140 m、南 250 m、北 190 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 15 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	基準方位北、4.5 m 村道	交通施設	熱田停南西方220 m	法令 1 低専 (50,100) 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、特別な社会的経済的制約が生じない限りは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 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	47,700 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3000万円台程度まで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、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。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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	沖縄(県) - 5	[101.8]	100	100	[105.1]	47,700	0.0 域 交通 要 環境 +76.0 因 行政 +2.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 84,500 円/㎡	[101.8]	100	100	[105.1]	47,700	0.0 域 交通 要 環境 +76.0 因 行政 +2.0 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 45,400 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	不動産取引に対する積極さはコロナ禍以前に戻つつあるが、建築費上昇が重荷となっている。		
	- 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				(地域要因)	土地の利用度の進んだ既成住宅地で、特別の変動はない。		
	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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		0.0 域 交通 要 環境 +76.0 因 行政 +2.0 其他 0.0	
	変動率 年間 +5.1 % 半年間 %							

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

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
北中城(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	41,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	71,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 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	1.2 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 1 0 7 番				地積 (m ²)	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) (その他)	
	1 : 1.2	住宅 R C 2	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	南西 4 m 村道、背面道	水道、下水	北中城村役場前停 560 m	(60,100)	
(2) 近隣地域	範囲	東 470 m、西 170 m、南 290 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 m 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 m 村道	交通施設	北中城役場前停北方 560 m	法令 1 低専 (50,100) 規制
	地域要因の将来予測	中規模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、特別な社会的経済的制約が生じない限りは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 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	71,000 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 3 0 0 0 万円台程度まで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、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。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) 公規価示標準地と格しをた	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			
(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	
	沖縄(県) - 5 前年指定基準地の価格 84,500 円 / m ²	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [123.6]	[102.0] 100	71,000	0.0 0.0 0.0 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 65,000 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			価格変動形状要因	(一般的)	不動産取引に対する積極さはコロナ禍以前に戻つつあるが、建築費上昇が重荷となっている。		
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域)	土地の利用度の進んだ既成住宅地で、特別の変動はない。		
	変動率 年間 +9.2 % 半年間 %							

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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
北中城(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	16,100,000 円	1㎡当たりの価格	43,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 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	中頭郡北中城村字安谷屋東村渠原 4 3 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現況	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) (その他)	
	台形 1:1	住宅 RC 2	中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南3.5 m 村道、三方路	水道	安谷屋停600 m	(70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 430 m、南 220 m、北 140 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 19 m、			規模	360 ㎡程度、形状 台形		
	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、3.5 m 村道	交通施設	安谷屋停南西方600 m 法令「調区」(60,200) 土砂災害警戒区域	
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、特別な社会的経済的制約が生じない限りは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 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	43,700 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3000万円台程度まで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、市街化調整区域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) 公称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/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	中城(県) - 3	[101.9]	100	100	[103.0]	43,500	標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[101.9]	100	100	[103.0]	43,500	標準 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		価格変動形状要因の	変動形状要因の	要因	不動産取引に対する積極さはコロナ禍以前に戻りつつあるが、建築費上昇が重荷となっている。	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	継続 新規 前年標準価格 42,800 円/㎡							
	- 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	+2.1 %	半年間	%				

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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
北中城(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	13,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	60,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 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	中頭郡北中城村字渡口前原 4 7 3 番 4				地積 (m ²)	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) (その他)	
	1 : 1.2	店舗兼共同住宅 R C 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	(70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 50 m、北 150 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 14 m、奥行 約 17 m、			規模	220 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 8 m 国道	交通施設	和仁屋停北東方近接	法令 準住居 (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	従来からの小規模な画地が多く、今後も当分の間、変化は少ないと予測される。一定の需要はあるが供給が少ないため、特別な社会的経済的制約が生じない限りは地価水準は横ばいから強含み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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	60,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	30,300 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、村内事業者を中心として、近隣市町村の事業者が強い。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 1 0 0 0 万円 ~ 2 0 0 0 万円程度となる。このため、住宅地需要とも競合する。							
(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、比準価格を妥当と認めざるを得ない。採用した事例資料の信頼性は認められるので、同一需給圏内の他の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) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	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 準化 環境 補 画地 正 行政 其他
		公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 準化 環境 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(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 58,100 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的)	不動産取引に対する積極さはコロナ禍以前に戻りつつあるが、建築費上昇が重荷となっている。		
	- 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)	従来より利用形態の変化が少ない地域で、特別の変動はない。		
	変動率	年間	+3.3 %	半年間	(個 別 的)	標準的である点に変動はない。		