

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
嘉手納(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	19,200,000 円	1㎡当たりの価格	58,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	中頭郡嘉手納町字屋良下仁原 8 8 6 番 1 8				地積 (㎡)	327	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 中専 (60,200)	
	1:2	住宅 RC 2	一般住宅の中に空地等が見られる既成住宅地域	南西4.2 m 町道	水道、下水	千貫田停280 m	(その他) (60,168)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 50 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 23 m、規模 300 ㎡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 4.2 m 町道	交通施設	千貫田停 北方280 m	法令 (都) 1 中専 (60,168) 規制
	地域要因の将来予測	低層住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、好調な県内景気や住宅需要の高まり等を受け、地価は強含みで推移してきたが、新型コロナウイルスが生活環境や景気に及ぼす影響への警戒感から、市場は停滞すると予測される。						
(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	58,800 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及び隣接市町村の住宅地域の圏域と判断した。需要者は地縁的選好性を有する町内居住者が中心であるが、町外からの転入者等も一部見受けられ、住宅取得意欲は高い。しかし、新型コロナウイルスが生活環境や景気に及ぼす影響への警戒感から、需要は減少しているとみられる。取引の中心となる価格帯は、標準的な土地で1500万~1800万円程度とみられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺では自己居住用の戸建住宅地が需要の中心である。典型的な需要者は居住の快適性や利便性を重視して取引の意思を決定することが一般的であり、また、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を見合わせた。本件では実際の市場において取引された事例に基づき比準価格を試算したことから、市場性を反映した規範性の高い価格が求められたと判断し、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		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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 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 56,800 円/㎡		価格変動状況 要因	〔一般的〕 好調だった県内景気は新型コロナの影響で先行きが不透明になっており、町内の不動産市場においても消費マインドが悪化している。				
	- 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〕 建売住宅が増加するなど、住宅需要が強含んでいたが、生活環境の変化や景気動向への懸念から市場にはやや警戒感がみられる。				
	変動率	年間 +3.5 %	半年間 %	〔個別的〕 個別的的要因に変動はない。				

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
嘉手納(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	19,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	84,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(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	中頭郡嘉手納町字嘉手納仲原 4 8 6 番 1 0 外				地積 (m ²)	236	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 住居 (60,200)	
	1 : 1.2	住宅 R C 2	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域	東 5.2 m 町道、北側道	水道、下水	嘉手納町役場前停 190 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 60 m、南 40 m、北 150 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 16 m、			規模 200 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	基準方位 北 5.2 m 町道	交通施設	嘉手納町役場前停 北方 190 m	法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	低層住宅を中心とした住宅地域であり、高い住宅需要や好調な県内景気等により地価は上昇基調で推移してきたが、新型コロナウイルスが生活環境や景気に及ぼす影響への警戒感から、市場は停滞すると予測される。						
(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	84,200 円 / m ²		角地		+2.0	
	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	同一需給圏は嘉手納町内及び隣接市町村の住宅地域の圏域と判断した。典型的な需要者は地縁の選好性を有する町内居住者あるが、町外からの転入者等も見られる。当該地域内では供給量が少ないため、需要過多の傾向から地価が上昇していたが、新型コロナウイルスが生活環境や景気に及ぼす影響への警戒感から、取引市場は停滞している。取引の中心となる価格帯は、標準的な土地で 1 5 0 0 万 ~ 1 8 0 0 万円程度と思考する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	低層戸建住宅が中心の住宅地域であり、賃貸市場が成熟していないため、収益価格の試算を断念した。比準価格は実際の市場において取引された事例について、適切に要因比較等を行って試算しており、市場の実態を反映した説得力の高い価格が求められた。よって、本件では説得力の高い比準価格を採用し、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 ²)	内 街路 標準 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	[]			
(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 ²)	内 街路 標準 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
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(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 82,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的)	好調だった県内景気は新型コロナの影響で先行きが不透明になっており、町内の不動産市場においても消費マインドが悪化している。		
	- 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)	町内における住宅取得意欲の高まりから需要は強含みで推移してきたが、景気動向に対する懸念から市場にはやや警戒感がみられる。		
	変動率	年間	+2.7 %	半年間	(個 別 的)	個別的要因に変動はない。		

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
嘉手納(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	16,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	86,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 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	中頭郡嘉手納町字嘉手納西原 2 9 8 番 1 3 外				地積 (m ²)	191	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) 商業 (80,400) (その他) (90,400)	
	1 : 2	店舗兼住宅 R C 3	小規模店舗等が建ち並び既成商業地域	南12 m 町道	水道、下水	嘉手納停390 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 130 m、南 25 m、北 10 m			標準的使用	低層の店舗併用住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、			規模	200 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 2 m 町道	交通施設	嘉手納停 南西方390 m 法令 (都) 商業 (90,400) 規制	
	地域要因の将来予測	小規模の店舗、店舗併用住宅等が建ち並び商業地域であり、好調な県内景気の影響を受け、需要及び地価は強含みで推移してきたが、景気動向に対する警戒感や消費マインドの悪化等から市場は停滞すると予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗併用住宅地					(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	86,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	38,800 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	同一需給圏は嘉手納町及び隣接市町村の商業地域又は商住混在地域の圏域であり、特に既存商業地域との価格牽連性が高い。需要者は個人事業者や中小規模の県内法人等が中心であり、これまで強含みで推移してきた需要は、新型コロナウイルスが景気等に及ぼす影響に対する警戒感から、一時的に停滞している。中心価格帯は需要者の資本金や事業内容等により異なるため見出し難いが、標準的な規模の土地の場合で 1 7 0 0 万 ~ 1 8 0 0 万円程度と推測される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例を適切に要因比較を行い試算したことから市場性を反映した規範性及び信頼性の高い価格が求められた。収益価格は収益性の観点からアプローチした価格であるが、試算過程には想定要素が介在し、信頼性が相対的に劣る。また、高騰した昨今の建築費を前提としているため低位に求められた。本件では規範性及び信頼性が高い比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、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 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(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 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 補正 画地 +3.0 行政 0.0 其他 0.0	
	北谷(県) 5 - 1	[107.1]	100	100	[100.0]	87,300	地 街路 +0.5 交通 +1.0 要 環境 +99.0 行政 -1.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[107.1]	100	100	[100.0]	87,300		
	168,000 円 / m ²	100	[103.0]	[200.0]	100			
(10) 対年ら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 84,900 円 / m ²			価格変動状況 要因	〔一般的要因〕 好調だった県内景気は新型コロナの影響で先行きが不透明になっており、町内の不動産市場においても消費マインドが悪化している。	〔地域要因〕 商況の改善がみられ、地域が活性化しつつあったが、新型コロナによる商況や景気悪化に対する懸念から市場には警戒感がみられる。	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。	
	- 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							
	変動率	年間 +1.5 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
嘉手納(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	33,800,000 円	1㎡当たりの価格	89,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	1.3 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	中頭郡嘉手納町字水腫水腫原 1 9 2 番外				地積 (㎡)	377	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 (80,300)	
	台形 1:1.5	店舗兼事務所 RC 4	店舗等が建ち並び国道沿いの路線商業地域	南東30 m 国道	水道、下水	水腫停170 m	(その他) (90,300)	
(2)近隣地域	範囲	東 120 m、西 100 m、南 10 m、北 15 m			標準的使用	低層の店舗用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 25 m、			規模	375 ㎡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	3 0 m 国道	交通施設	水腫停 南西方170 m 法令 (都) 近商 (90,300) 規制	
(3)最有効使用の判定	低層の店舗用地				(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	89,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	64,900 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及び隣接市町村の商業地域又は商住混在地域の圏域であり、特に幹線又は準幹線道路沿いの商業地域との価格牽連性が高い。需要者は県内法人や個人事業者を中心に、県外法人等もみられる。これまで需要は強含みで推移してきたが、新型コロナの影響により、取引は停滞している。中心価格帯は需要者の事業内容等により需要の対象となる規模等が異なるため見出し難いが、標準的な規模の土地の場合で3 0 0 0 万円台前半と推測される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例を適切に要因比較して試算したため、市場性を反映した説得力及び信頼性の高い価格が求められた。一方、収益価格は投資採算性の観点から説得力を有する価格であるが、試算過程には想定要素が介在し、相対的に信頼性が劣る。よって、本件では説得力及び信頼性の高い比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、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/㎡)	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 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準地地討	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 行政 画地 その他	
	沖繩(県) 5 - 2	[105.5]	100	100	[100.0]	89,800	0.0 地 街路 -5.0 0.0 域 交通 0.0 0.0 要 環境 +36.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 其他 0.0	
(10)対年ら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 87,700 円/㎡		価格変動状況 要因	一般的 要因	好調だった県内景気は新型コロナの影響で先行きが不透明になっており、町内の不動産市場においても消費マインドが悪化している。			
	- 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/㎡				個別的 要因	新型コロナの影響による店舗の撤退等は見られないものの、観光需要のある店舗等を中心に商況の悪化が懸念される。		
変動率 年間 +2.2 % 半年間 %								