

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アルファ不動産鑑定
読谷(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 武富 明夫 印

鑑定評価額	26,600,000 円	1㎡当たりの価格	68,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 25 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中頭郡読谷村字古堅古堅原 7 4 番 3				②地積 (㎡)	388	⑨法令上の規制等	(都) 1 低専 (50, 100)							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	大湾停800 m	(その他)								
	ほぼ長方形 1.2:1	住宅 RC 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6 m 村道	水道、下水											
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 100 m、南 80 m、北 120 m				②標準的使用	戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 17.5 m、規模 380 ㎡程度、形状 ほぼ長方形														
	④地域的特性	特記事項	区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北、6 m 村道	交通施設	大湾亭南西方800 m	法令	(都) 1 低専 (50, 100) 規制							
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅地域として今後とも現在の住環境を維持するものと予測する。市全体の土地取引は増加傾向で、相対的に割安感があり、地価は上昇傾向で推移すると思料される。														
(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 0.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	68,600 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	今後とも現在の住環境を維持するものと予測する。村の土地取引は増加傾向で、良好な住環境及び立地条件を有する当該地域の地価は今後も上昇傾向で推移すると思料される。同一需給圏は村全域のほか村外からの転入需要もある。需要の中心は村に居住する勤労者を中心に周辺市町村の勤労者であるが、不動産業者も含まれる。規模が大きい画地が多いため中心となる価格帯は見出せないが、土地は坪当たり 20 万円～25 万円が必要の中心とみられる。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映する価格として説得力があり、試算も精度高く求められたものと考えられる。一方収益価格は、近隣地域が戸建住宅を中心とした地域であることから、賃貸用不動産の想定が困難なため、収益還元法の採用は見送った。従って本件では、比準価格を採用し、指定基準地との比較検討も踏まえ、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案して、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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	-	②時点修正	[]	③標準化補正	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	[]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正 行政 その他	街路交通環境画地 0.0	地域要因 行政 その他
	公示価格 円/㎡		100	[]	[]	100										
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	嘉手納(県) - 3	②時点修正	[]	③標準化補正	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	[100.0]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	68,200	⑦内訳	標準化補正 行政 その他	街路交通環境画地 0.0	地域要因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 74,300 円/㎡		[104.2]	100	[103.0]	100	[110.2]	100								
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討		■継続 □新規 前年標準価格 64,700 円/㎡		③ 価格形成要因	一般的要因 読谷村は人口・世帯数とも増加傾向にある。土地取引は個人や法人を中心に前年比が増加している。										
	①-2 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/㎡			地域要因に特段の変動要因は認められないが、「読谷シティ」のオープンで生活上の利便性は良くなっている。										
	②変動率	年間 +6.0 %	半年間 %		個別的要因に特に変動はない。											

鑑定評価書 (平成 30 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリューション沖縄
読谷(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行 印

鑑定評価額	13,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	51,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 29 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	中頭郡読谷村字大木於須久堂原 4 7 番 7				地積 (m ²)	268	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		(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 230 m、西 220 m、南 390 m、北 300 m			標準的使用	低層住宅地			
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 18 m、規模 270 m 程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位北、5 m 村道	交通 大木停南方 530 m	法令 (都) 1 低専 (50,100)			
(2) 近隣地域	地域的要因の将来予測	旧来からの戸建住宅地で変化は少なく、今後当分の間は現状のまま推移していくものと思料されるが、相対的に値頃感が生じており、需要も堅調なので地価は強含みで推移するものと予測する。							
	地域的要因の将来予測	旧来からの戸建住宅地で変化は少なく、今後当分の間は現状のまま推移していくものと思料されるが、相対的に値頃感が生じており、需要も堅調なので地価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	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	51,000 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。市場の需要者の中心は本島中南部を職場とする勤労者世帯である。近年では既存集落外縁部などが選好される傾向にある。需要の中心価格帯は土地で 1500 万円程度であったが、同一需給圏内では値頃感があるため、これまで価格水準の低かった地域の土地を高値で買い求める動きがみられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみであるが、一般的な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、指定基準地との均衡も踏まえ、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) 公規価示準格	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 画地 行政 その他	
(8) 公規価示準格	標準地番号	-		100	100	[]		補正 行政 その他	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	嘉手納(県) - 3	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	
	前年指定基準地の価格	74,300 円 / m ²	[104.2]	100	100	[100.0]	51,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 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		47,100 円 / m ²	変 動 形 状 成 況 要 因 の	
	- 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		-		
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	公示価格		円 / m ²					要 因 の	
	変動率	年間 +8.3 %	半年間 %						
		一般的な要因		景気は個人消費や観光の堅調を背景に拡大が続くとみられるが、海外経済の動向や資源価格、為替市場等によるリスクを有する。					
		地域要因		旧来からの既存住宅地で、特別の変動はない。					
		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	有限会社アルファ不動産鑑定
読谷（県） - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 武富 明夫 印

鑑定評価額	11,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	53,800 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 路線価又は倍率	円/m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 25 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	①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				②地積 (m ²)	209	⑨法令上の規制等	(都) 1 低専 (50, 100)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の現況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)			
	長方形 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				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 60m、南 50m、北 100m				②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 16 m、規模 210 m ² 程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	区画整然とした中規模住宅地域	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	大添停北東方 180 m	法令	(都) 1 低専 (50, 100)	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅地域として今後とも現在の住環境を維持するものと予測する。市全体の土地取引は増加傾向で、相対的に割安感があり、地価は上昇傾向で推移すると思料される。								
(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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,800 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	今後とも現在の住環境を維持するものと予測する。村の土地取引は増加傾向で、良好な住環境を有する当該地域の地価は今後も上昇傾向で推移すると思料される。同一需給圏は村全域のほか村外からの転入需要もある。需要の中心は村に居住する勤労者を中心に周辺市町村の勤労者である。土地取引の中心となる価格帯は 180 m ² ~220 m ² 程度で、1,000 万円、200 万円が需要の中心とみられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映する価格として説得力があり、試算も精度高く求められたものと考えられる。一方収益価格は、近隣地域が戸建住宅を中心とした地域であることから、賃貸用不動産の想定が困難なため、収益還元法の採用は見送った。従って本件では、比準価格を採用し、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案して、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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指か定ら基の準地討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	嘉手納（県） - 3	[104.2] / 100	100 / [103.0]	100 / [139.9]	[100.0] / 100	53,700			0.0 / 0.0 / 0.0 / +3.0 / 0.0 / 0.0	0.0 / +15.0 / +17.0 / +4.0 / 0.0	0.0 / +15.0 / +17.0 / +4.0 / 0.0
(10) 対年ら象標の基準地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 51,200 円/m ²		③ 価格変動形成要因	(一般的要因) 読谷村は人口・世帯数とも増加傾向にある。土地取引は個人や法人を中心に前年比が増加している。 (地域要因) 地域要因に特段の変動要因は認められないが、「読谷シティ」のオープンで生活上の利便性は良くなっている。 (個別的要因) 個別的要因に特に変動はない。							
	② 変動率	年間 +5.1 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリューション沖縄
読谷(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行 印

鑑定評価額	27,300,000 円	1㎡当たりの価格	63,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6)路線価	[平成30年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 6 月 29 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	中頭郡読谷村字比謝後原400番3				地積(㎡)	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)	
	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	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 90 m、北 120 m			標準的使用	低層の店舗住宅併用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 15 m、			規模	450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路	3 7 m 国道	交通	比謝停南西方170 m	法令 (都)近商(80,200)
	地域要因の将来予測	地域内では大きな変化はないが、向かいの大湾東土地地区画整理事業の進展に伴い、活性化が期待される。地価は相対的に値頃感がでており、堅調な不動産投資需要により強含みの傾向にある。						
(3)最有効使用の判定	低層の店舗住宅併用地				(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	63,000 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	同一需給圏内は中南部都市圏に広域的に及ぶが、小規模である場合はやや地縁選好性が強くなる。モータリゼーションに対応可能なサービス業を中心とする一定規模の土地の需要は堅調であるが、供給は少なく、マンション用地需要も競合する。このように利用形態は純化されておらず多様であり、需要者の業種は純化されていないので、事業内容により必要とされる画地規模も投資額も異なるため、中心価格帯は明確に存在していない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸需要がないことはないが、不動産賃貸を前提とする収益性が著しく低く取引指標となっていないため、収益価格は試算していない。自己使用目的を中心に価格形成が支配されており、比準価格に妥当性を認めざるを得ない。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等との均衡も踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称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 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	読谷 5 - 1	[102.5]	100	100	[102.0]	62,800	地 街路 -2.5 域 交通 0.0 要 環境 +5.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(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 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	-	[]	100	100	[]		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +5.0 因 行政 0.0 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		価格変動状況要因	一般的要因	景気は個人消費や観光の堅調を背景に拡大が続くとみられるが、海外経済の動向や資源価格、為替市場等によるリスクを有する。			
	継続 新規	前年標準価格			59,500 円/㎡	地域要因	既存の商業地で、特別の変動はない。	
- 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		個別的要因	三方路で利便性が優る点に変動はない。			
標準地番号	-	公示価格	円/㎡					
変動率	年間	+5.9 %	半年間	%				

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリューション沖縄
読谷(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行 印

鑑定評価額	8,650,000 円	1 m ² 当たりの価格	52,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 29 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	中頭郡読谷村字高志保苗代原 1 3 1 9 番 3 外				地積 (m ²)	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)	
	正方形 1:1	店舗 RC 2	店舗、一般住宅等が混在する近隣商業地域	西12 m 県道、南側道	水道	高志保入口停近接	(その他) (90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 40 m、北 90 m			標準的使用	低層の店舗住宅併用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、			規模	150 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 1 2 m 県道	交通 高志保入口停北方近接	法令 (都) 近商 (80,200)	規制	
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗住宅併用地				(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	52,400 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	同一需給圏内は中南部の市町村に広域的に及ぶが、小規模である場合はやや地縁選好性が強くなる。利用形態は純化されておらず多様である。モータリゼーションに対応可能なサービス業を中心とする一定規模の土地の需要はあるが、供給は少ない。なお、需要者の業種は純化されていないので、事業内容により必要とされる画地規模も投資額も異なるため、中心価格帯は明確に存在していない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸需要がないことはないが、不動産賃貸を前提とする収益性が著しく低く取引指標となっていないため、収益価格は試算していない。自己使用目的を中心に価格形成が支配されており、比準価格に妥当性を認めざるを得ない。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均衡も踏まえ、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	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 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	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 49,400 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 景気は個人消費や観光の堅調を背景に拡大が続くとみられるが、海外経済の動向や資源価格、為替市場等によるリスクを有する。	〔地域要因〕 既存の商業地で、特別の変動はない。	〔個別的要因〕 角地で利便性が優る点に変動はない。	
	- 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 +6.1 %	半年間 %					