

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社 平良不動産鑑定事務所. Row 1: 八重瀬(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 平良 修 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 29,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 60,800 円/㎡

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, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 6月 28日, 更地としての鑑定評価, 令和元年 7月 5日, 正常価格, 1.2 倍.

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, 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: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位角地. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、八重瀬町及び隣接する豊見城市並びに糸満市の市街化区域内の既成住宅地域と判断した。... (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。... (8) 公規価示準格: 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, 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, 前年指定基準地の価格, 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, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対年象標の基準検準価討地格の等前か, 継続 新規, 前年標準価格, 代表標準地 標準地, 公示価格, 変動率, 年間, 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	株式会社	パード不動産鑑定所
八重瀬(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人 印

鑑定評価額	9,580,000 円	1 m ² 当たりの価格	28,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 9 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 7 月 2 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	島尻郡八重瀬町字具志頭伊良武須原 3 7 4 番				地積 (m ²)	336	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	都計外		
	1.2 : 1	住宅 R C 2	農家及び一般住宅が混在する地域	南 4 m 町道	水道	具志頭売店前停 270 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 100 m、南 150 m、北 150 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 22 m、奥行 約 15 m、規模 330 m ² 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 m 町道	交通施設	具志頭売店前停 北西 270 m	法令	都計外 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、国道 3 3 1 号北西側背後に位置する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。地価は町内住宅需要の強まりから上方調整過程にある。							
(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 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,500 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	同一需給圏は当町及び隣接市南部に存する既成住宅地域一円。需要者の中心は自己の居住用不動産市場に参入する隣地所有者、地域事情に精通する周辺住民、地元不動産業者等が想定される。旧農家集落地域で歴史的に血縁・親族等の集中する地縁的選好性の強い地域であり、宅地供給は既存集落地域及びその周辺でやや限定的である。土地は 3 3 0 m ² 前後で 9 5 0 万円程度、中古戸建 2 , 2 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	旧具志頭村役場北東側の起伏の多い旧農家集落地域で、住環境は沖縄本島南部圏集落地域において普通程度。近年、周辺幹線道路網の再編に係る県都那覇市への交通アクセスが改善され、通勤圏の拡大から戸建住宅需要の引き合いが強まっている。アパート等の賃貸市場は形成されていないことから収益価格は試算せず、市場の実態を反映した実証的かつ客観的な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) 公称価額と格しをた	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 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100			標準 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 / m ²)	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 ²	[] / 100	100	100	[] / 100			標準 交通 環境 画地 行政 その他
(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 27,500 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	人口約 3 . 1 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県都那覇市のベットタウンとして発展している。			
	- 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					〔地域要因〕	地域要因に格別の変動はない		
変動率 年間 +3.6 % 半年間 %				〔個別的要因〕	接面方位(南) + 3 %				

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	株式会社	パード不動産鑑定所
八重瀬(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人 印

鑑定評価額	33,200,000 円	1㎡当たりの価格	93,000 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 9日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	1.4 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	島尻郡八重瀬町字屋宜原東大越地原169番外(27街区14外)				地積(㎡)	357	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(50,150) (その他)													
(2)近隣地域	1:2	住宅RC1	一般住宅の中に空地も見られる区画整然とした住宅地域	南6m町道	水道	伊覇停300m														
	範囲	東 70m、西 40m、南 30m、北 120m				標準的使用	低層住宅地													
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、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	標準方位北、6m町道	交通施設	伊覇停 北東方300m	法令規制	1低専(50,150)											
地域要因の将来予測	当該地域は、国道507号東側背後の区画整然とした低層住宅地地域で、県都那覇市に延びるバイパス等の波及効果や土地区画整理事業の進捗に伴う地域開発は継続中である。地価は住環境の向上から上方調整過程にある。																			
(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	+3.0												
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	93,000 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	同一需給圏は当町及び隣接市町内の新興住宅地域。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個人需要者及び地元不動産業者等が想定される。近年、県都那覇市や隣接市町に延びるバイパス整備事業等の進捗に伴い表通り沿いは大型店舗の出店等が継続し、背後地域における通勤・通学・買い物等の便等居住環境は年々向上している。土地は300㎡前後で2,800万円程度、中古戸建4,200万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に2DKを中心とするファミリー向けの共同住宅も混在するが、昨今の建築費高騰期の下、元本価格に見合う賃料水準では賃貸経営は困難であるため、収益還元法の適用は現実的でなく、適用しなかった。居住の快適性・利便性を重視する住宅地域であるので、市場の実態を反映する実証的かつ客観的な比準価格を妥当と判断し、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	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/㎡)	内訳	街路交通	0.0	地域要因	+1.0								
	標準地番号	-		100	100	[]			標準化補正		環境		0.0	行政	0.0					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	南風原(県) - 2	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	0.0	地域要因	+1.0								
	前年指定基準地の価格	76,700 円/㎡	[106.0]	100	100	[103.0]	93,300		標準化補正		環境		0.0	行政	0.0					
(10)対年象標の基準価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	80,000 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	+16.3 %	半年間	%	変動形状要因	(一般的要因)	人口約3.1万人、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県都那覇市のベットタウンとして発展している。
	(地域要因)	沖縄本島南部圏を代表する住宅街の一角で、熟成度進展より世評価格・呼び値は高価格帯にあり、売手・貸手市場にある。																		
																		(個別的要因)	接面方位(南)+3%	

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
八重瀬(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修 印

鑑定評価額	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	27,200 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 28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	島尻郡八重瀬町字富盛島之前原159番				地積(㎡)	580	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)	
	1:1.2	住宅RC1	中規模一般住宅及び農家住宅が混在する地域	南東5m町道、北東側道	水道	富盛停250m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 160m、西 60m、南 40m、北 50m			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 27m、			規模	570㎡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5m町道	交通施設 富盛停北西方250m	法令規制	「調区」(60,200)	
	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料される。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	方位角地	+2.0 +1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,200 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、八重瀬町及び隣接する豊見城市並びに糸満市の市街化調整区域内の既成住宅地域と判断した。需要者は町内居住者が中心であるが、周辺市町からの転入者も見られる。旧東風平では区画整理事業に伴う利便性の向上から需要は増加傾向にある。土地は総額1,000万~2,000万円程度、新築戸建物件はあまり見られず、中古住宅で2,000万~2,500万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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	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/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	八重瀬(県) - 2	[103.6] 100	100 [103.0]	100 [106.0]	[103.0] 100	26,900		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
(10)対年象標の基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 26,800 円/㎡		価格変動形成要因	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/㎡				変動率	年間	+1.5 %	半年間
			地域要因	住環境の変化はない。周辺地域の利便性の向上に伴い、旧東風平地区の市街化調整区域内住宅地の需要は増加し、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	株式会社	パード不動産鑑定所
八重瀬(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人 印

鑑定評価額	122,000,000 円	1㎡当たりの価格	136,000 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 9日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.4 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	島尻郡八重瀬町字伊覇東り大越地原2 8 4 番 1 (3 1 街区 6)				地積 (㎡)	900	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 (60,300)	
	台形 1:1.5	店舗兼共同住宅 RC 4	国道沿いに飲食店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並び商業地域	北西30 m 国道、南側道	水道	伊覇停160 m	(その他) (70,300)	
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 100 m、北 70 m				標準的使用	中層店舗兼共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 36 m、規模 900 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	区画整理事業、道路拡張工事進捗中の国道沿線の商業地域	街路 3 0 m 国道	交通施設	伊覇停 北東方160 m	法令 準住居 (60,300) 規制	
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	形状 角地	-2.0 +3.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	136,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	10,900 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	同一需給圏は沖縄本島南部圏、幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域。需要者の中心は自己の業務用不動産市場及び投資用不動産市場に参入する資金調達力に優る個人、県内外の法人事業者等が想定される。都市への交通アクセスに優り、沿道サービス施設、店舗・事務所兼共同住宅、大規模な駐車場設備を擁する郊外型大型店舗等が立地する沖縄本島南部圏の主要商業エリアの一角を形成している。土地 9 0 0 ㎡程度で 1 億 2 千万円程度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	沖縄本島南部圏、幹線道路沿いの自動車関連サービス店舗等の商業床需要を相互補完する位置関係にあり、区画整理事業の進捗による背後地域からの購買力も認められるが、商業経営活動は一階部分のみ認められ中層を留保した土地利用・収益性の制約など収益価格は低い価格となった。商住混在の地域特性により市場の実態を反映した実証的・客観的な比準価格を採用し、収益価格を参考程度に止め、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 交通 環境 補画地 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 交通 環境 補画地 行政 その他	
	糸満(県) 5 - 2 前年指定基準地の価格 104,000 円/㎡	[110.6] 100	100 [100.0]	100 [85.9]	[100.9] 100	135,000	0.0 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 122,000 円/㎡		価格変動状況 要因	(一般的要因)	人口約 3 . 1 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県都那覇市のベットタウンとして発展している。			
	- 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 公示価格 円/㎡			(地域要因)	国道 5 0 7 号等の幹線道路沿いは、商業宣伝効果に優り沿道サービス施設等の商業床需要は底堅く、地域開発の進展が著しい。			
変動率 年間 +11.5 % 半年間 %				(個別的要因)	形状 - 2 % 角地 + 3 %			