

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, 大城不動産鑑定事務所. Values include 南風原(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大城 直哉.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 89,000 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, [令和 3年1月], 68,000 円/㎡, 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. Includes location (島尻郡南風原町字宮平宮平原16番), area (358㎡), and various valuation methods and market characteristics.

# 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	大城不動産鑑定事務所
南風原(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 印

鑑定評価額	18,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	100,000 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 1 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率	75,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		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	島尻郡南風原町字本部仕増原 4 6 1 番 2 5				地積 ( m <sup>2</sup> )	181	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 (60,150)		
	1 : 1	住宅 R C 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南6 m 町道	水道、ガス、下水	印刷団地前停500 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 130 m、南 140 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 14 m、規模 180 m程度、形状 正方形							
	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 6 m町道	交通 印刷団地前停 500 m	法令 1 低専 (60,150)	規制		
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする住宅地域で、地域要因の大きな変動は見られない。新型コロナウイルス感染症の影響は小さく、値頃感から需要は堅調で地価水準は上昇基調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 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	100,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	15,700 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、南風原町及び隣接市町を含む住宅地域の存する圏域である。主たる需要者は南風原町及び周辺市町の居住者を中心とする一次取得者層である。新型コロナウイルス感染症の影響は小さく、相対的値ごろ感や町内街路事業の進捗に伴う交通利便性の向上により底堅い宅地需要が継続している。土地は総額で1000万円~2000万円程度、戸建は3000万円から4000万円程度が需要の中心と判断される。								
(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、規範性が認められる取引事例に基づき試算したもので、市場の実態を反映し実証的である。一方、共同住宅の賃貸を想定し収益価格を試算したが、投下資本に見合う賃料水準が形成されておらず低位となった。近隣地域は自己使用目的の需要が中心となる地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が主導的役割を果たすと判断される。よって比準価格を重視し収益価格は参考に留め、指定基準地との検討を踏まえ上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	標準地番号								
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]				
	円 / m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	南風原(県) - 2								
	前年指定基準地の価格	[103.7]	100	100	[103.0]	101,000			
	85,800 円 / m <sup>2</sup>	100	[101.0]	[ 90.2 ]	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		価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	南風原町の人口及び世帯数は増加傾向で推移している。町内では、国道や県道の街路整備事業等により利便性の向上が継続している。				
	継続 新規 前年標準価格 96,600 円 / m <sup>2</sup>				〔地域要因〕	地域要因に特段の変動はない。相対的値頃感による宅地需要は継続している。			
	- 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					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。		
	代表標準地 標準地 標準地番号								
公示価格 円 / m <sup>2</sup>									
変動率	年間 +3.5 %	半年間 %							

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, アプレイザルタックスラボ(株). Values include 南風原(県) - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 松永 力也.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 93,300 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, [令和 3年1月], 73,000 円/㎡, 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. Includes information on location (島尻郡南風原町字宮平内原430番8), area (175㎡), and various valuation methods and market characteristics.

# 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	アプレイザルタックスラボ(株)
南風原(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也 印

鑑定評価額	16,100,000 円	1㎡当たりの価格	74,200 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 2日	(6)路線価	[令和 3年1月]	59,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	島尻郡南風原町字喜屋武仲里原 4 4 番				地積 (㎡)	217	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	2 低専 (50,100)	
	1.2:1	住宅 RC 1	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南西4.5 m 町道、背面道	水道	照屋停60 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 40 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 13.5 m、規模 210 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	南風原町中心部に近接する既成住宅地域	街路	標準方位 北 4.5 m 町道	交通施設	照屋停 東方60 m	法令 2 低専 (50,100) 規制
(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 二方路 +2.0 セットバック -4.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,200 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	同一需給圏は喜屋武地区を中心とする町内既成住宅地域全域である。需要者の中心は40代前後の町内居住者が中心で那覇市等隣接市町からの転入者も比較的多い。町役場に比較的近接する既成住宅地域で各種施設等へのアクセスも比較的良好いため、コロナ禍においても需要は根強い地域である。市場取引の中心価格帯は、200㎡程度の土地で2000万円前後、新築物件はほとんどなく中古住宅で3000~3500万円程度が取引の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は 価格形成要因の類似性の高い事例を採用しており、求め得た査定価格の規範性は高い。収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益還元法は非適用とした。よって快適性を重視する住宅地域であることから自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ、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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	南風原(県) - 2	[103.7] 100	100 [101.0]	100 [118.1]	[98.9] 100	73,800	0.0 0.0 0.0 +1.0 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 72,600 円/㎡		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕 コロナ禍の影響で県内景気は停滞しているが当町の不動産市況への影響は比較的小さく地価は横這い若しくは上昇傾向で推移している。				
	- 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〕 地域要因に変動は特に見られず、地縁性のある既成住宅地域であることから取引も少なく地価は安定している。				
変動率 年間 +2.2 % 半年間 %				〔個別的要因〕 個別的要因の変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
南風原(県) 3 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 印

鑑定評価額	47,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	31,700 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 1 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	比準	
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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	島尻郡南風原町字与那覇御山武原 4 1 8 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	1,491	法令上の規制等
	形状	土地の利用の現況	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)	
	台形 1 : 1.2	原野	低層住宅地域として周辺が開発されつつある地域			第一与那覇停 350 m	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 10 m、南 0 m、北 0 m			標準的使用	原野		
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 42 m、規模 1,500 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	道 接面道路なし	交通 第一与那覇停 350 m	施設	法令 1 低専 (50,100) 規制	
	地域要因の将来予測	周辺は漸次宅地化が進行する熟成度が高い宅地見込地地域で、宅地需要の波及から宅地開発市況は底堅さを維持している。新型コロナウイルス感染症の影響は限定的で、今後も上昇基調で推移していくと判断される。						
(3) 最有効使用の判定	転換後・造成後の低層住宅地				(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		31,700 円 / m <sup>2</sup>				
	控除法	控除後価格		33,100 円 / m <sup>2</sup>				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、南風原町を中心に那覇市南東部及び隣接市町の畑・原野等から宅地に転換しつつある宅地見込地地域の存する圏域。主たる需要者は、県内で宅地開発・分譲を手掛ける県内外の開発業者である。熟成度が高く、宅地需要の波及から宅地開発市況は底堅さを維持しており、新型コロナウイルス感染症の影響は限定的である。取引の価格帯は、地勢や開発条件等によりバラつきが大きく、中心となる価格帯は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性を有する宅地見込地の取引事例により試算したもので、市場の実態を反映し実証的である。控除法による価格は開発業者による宅地開発の投資採算性に着目した価格で、需要者の意思決定のプロセスを反映する理論的な価格であるが、造成費及び販売費等の費用や計画期間等の想定要素を多く含んでおり、相対的に信頼性が欠ける。よって、控除法による価格を参考に止め、より実証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) 公示価格を規準	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 <sup>2</sup> )	内 画地 行政 標準化補正 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			
(9) 対象基準地からの検討	対象基準地の検討			価 動 格 状 形 成 要 因 の 変	( 一般的 要 因 ) 南風原町の人口と世帯数は増加傾向にあり、また、新型コロナウイルス感染症の影響は限定的とみられ、需要は比較的堅調である。 ( 地 域 要 因 ) 新型コロナウイルス感染症の影響は限定的で、宅地需要の波及から、宅地開発市況は底堅さを維持している。 ( 個別的 要 因 ) 個別的要因に変動はない。			
	前年基準地	新規						
	前年標準価格	31,400 円 / m <sup>2</sup>						
	変動率							
	年間	+1.0 %						

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, アプレイザルタックスラボ(株). Values include 南風原(県) 5 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 松永 力也.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 146,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 170,000 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, [令和 3年1月] 路線価又は倍率, 135,000 円/㎡, 倍率種別.

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. Includes information on location (島尻郡南風原町字兼城下茂原604番外), land characteristics, comparison methods (取引事例比較法, 収益還元法, etc.), and market analysis.

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, 大城不動産鑑定事務所. Values include 南風原(県) 5 - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大城 直哉.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 36,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 155,000 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, [令和 3年1月], 円/㎡, 倍, 個別評価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (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, 近商(80,200)準防, (その他)地区計画等(100,200). (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, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公規価示標準格と格しをた, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

# 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	大城不動産鑑定事務所
南風原(県) 9 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 印

鑑定評価額	49,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	63,000 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 1 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率	50,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		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	島尻郡南風原町字津嘉山川下原 1 6 9 0 番 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	786	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	工業 (60,200)	
	台形 1 : 1.5	倉庫兼事務所 R C 2	作業所や事務所兼倉庫等が混在する工業地域	南東 4 m 町道、北側道	水道、下水	川下原停 230 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 120 m			標準の使用	低層事務所兼倉庫地		
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 35 m、			規模	800 m <sup>2</sup> 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	4 m 町道	交通施設	川下原停 南方 230 m 法令 工業 (60,200) 規制	
地域要因の将来予測	作業所や倉庫等が見られる地域で、地域要因に特段の変動はない。新型コロナウイルス感染症の影響は小さく、工業地の環境は劣るが都心部に近い希少性から底堅い需要を維持し、地価は上昇傾向で推移すると予測される。							
(3) 最有効使用の判定	低層事務所兼倉庫地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(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 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 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	同一需給圏は本島中南部の工業地域や流通業務地域の存する圏域。主たる需要者は県内外の法人事業者である。新型コロナウイルス感染症による工業地市場への影響は相対的に小さく、道路等の交通インフラ整備の進捗や極端に少ない県内工業地の希少性から強含みの市況が継続している。少ない取引の中、取引規模、業種等による価格のばらつきもあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。							
(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、工業地の取引事例が少ないことから、広域的な類似地域の価格牽連性を有する取引事例に基づき試算したもので、市場性を反映し実証的で信頼性は高いと認められる。周辺は自用目的の小規模な工場等が殆どであり、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用しなかった。したがって、取引の実態を反映し説得力を有する比準価格を採用し、市場動向等にも留意して上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(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	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 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 <sup>2</sup> )	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 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			
(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 62,000 円 / m <sup>2</sup>		価 変 動 形 状 成 要 因 の	( 一 般 的 )	南風原町の人口と世帯数は増加傾向にあり、新型コロナウイルス感染症の影響は限定的とみられ、需要は比較的堅調である。			
	- 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 <sup>2</sup>			( 地 域 )	新型コロナウイルス感染症の影響は小さく、工業地としての環境は劣るが、都心部に近い希少性から底堅い需要を維持している。			
	変動率	年間 +1.6 %		半年間 %	( 個 別 的 )	個別的要因に変動はない。		