

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 あい総合研究所
中城（県） - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	23,500,000 円	1㎡当たりの価格	130,000 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 1日	(6) 路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 28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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 中頭郡中城村字南上原中坂田原840番4 (115街区1-4)	②地積(㎡)	181	⑨法令上の規制等	1低専(50,150)(その他)		
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 住宅RC2	⑤周辺の土地の利用の状況 戸建住宅のほか共同住宅等も見られる区画整然とした住宅地域	⑥接面道路の状況 北東6m村道	⑦供給処理施設状況 水道、下水		
(2) 近隣地域	①範囲 東 50m、西 80m、南 60m、北 50m		②標準的使用 低層住宅地				
	③標準的画地の形状等 間口 約 10m、奥行 約 18m、規模 180㎡程度、形状 長方形		④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、6.0m村道		
	⑤地域要因の将来予測 空地はほぼ見られず、住宅地域として成熟。近年区画整理による整備されたエリアで、建物は比較的新しい。用途変更は見られず、今後も地域は現状の閑静な住環境を維持しつつ推移すると予測。		交通 第一南上原南東方230m		法令 1低専(50,150)		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ低層住宅地			(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	130,000 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	同一需給圏は中城村及び隣接市町村に亘る住宅地域。特に南上原、上原、野嵩等の比較的区画整然とした住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は資金力がやや高い圏内の一次取得者が主で、隣接市町村からも見られる。居住環境が良好な人気エリアであり需要は高い他、開発素地を求める動きも強い。一方、供給は極めて低位に止まる。土地は200㎡程度で2600万円前後が需要の中心だが、近時では従来水準を上回る木造分譲取引も周辺で認められる。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸需要は認められるが近年の建築費や画地規模を考慮し、経済合理性の観点から収益還元法は非適用とした。比準価格については、特に区画整然とした環境条件に留意し、事例を収集、選択の上、典型的な需要者の観点により適切に手法を適用しており、実証的で市場特性との適合性及び説得力は高い。よって本件では、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	①代表標準地 標準地番号 -	②時点修正 [] 100	③標準化修正 100 []	④地域要因の比較 100 []	⑤個別的要因の比較 [] 100	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準 街路 交通 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 宜野湾（県） - 8	②時点修正 [100.8] 100	③標準化修正 100 [101.0]	④地域要因の比較 100 [97.0]	⑤個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡) 128,000	⑦内訳 標準 街路 0.0 交通 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 その他 其他 0.0
(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 122,000 円/㎡ 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/㎡		③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	R2以降の村内不動産取引面積、件数は減少傾向。ただし件数はR3以降微増に転じ、取引規模の小口化が認められる。 近年周辺区画整理エリアの空地にて戸建住宅新築や木造住宅建売分譲等が見られ、住居系用途を中心に地域成熟度が高まりつつある。 対象標準地が属する地域の標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。			
	②変動率	年間 +6.6 %	半年間 %				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 あい総合研究所
中城（県） - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	20,700,000 円	1㎡当たりの価格	43,000 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 1日	(6) 路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中頭郡中城村字当間浜原669番					②地積 (㎡)	481	⑨法令上の規制等
	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		「調区」(60,200) (その他)	
	台形 1:1.5	住宅 RC 2	一般住宅の中に事務所等が見られる住宅地域	北西7.9 m 村道	水道、下水	吉の浦会館停160 m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 20 m、南 20 m、北 120 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 26.5 m、規模 480 ㎡程度、形状 ほぼ台形							
	④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、7.9 m 村道	交通施設	吉の浦会館停北方160 m	法令規制	「調区」(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域の為、周辺には畑も多く地域の熟成度は低位。新築や建替、敷地集約化、用途変更等は特段見られない。しかし近年、村役場や図書館が付近に移転し、熟成度を緩やかに高めつつ推移すると予測。							
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ低層住宅地					(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	43,000 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	同一需給圏は中城村内に亘る住宅地域。特に安里、当間等の役場周辺の既存エリアとの代替競争関係が強い。地縁の嗜好性がやや働き、需要者は圏内居住の一次取得者が中心だが、近年は圏外転入者や不動産業者も一部認められる。役場移転やインフラ整備により利便性や人気は向上しており、需要は高まる傾向にある。土地は500㎡程度で2100万円前後が需要の中心だが、周辺では近時に従来水準を上回る取引も増えつつある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内に存し、自己所有の戸建住宅が中心の土地利用の為、収益還元法を非適用とした判断は概ね妥当である。一方、比準価格は典型的需要者の観点である居住の利便性等に留意し、適切に事例選択、各種補修正及び要因比較を行った上で試算されており、市場特性との適合性及び説得力は高い。よって本件では、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 地 街路 -2.0	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準 交通 0.0 域 交通 -2.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 環境 0.0 要 環境 0.0	
	中城（県） - 3	[101.9] / 100	100 / [102.0]	100 / [96.0]	[100.0] / 100	43,300	補画地 +2.0 因行政 0.0		
	前年指定基準地の価格 41,600 円/㎡						正行政 0.0 其他 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 40,500 円/㎡		③ 価格変動形成要因	④ 一般的要因	R2以降の村内不動産取引面積、件数は減少傾向。ただし件数はR3以降微増に転じ、取引規模の小口化が認められる。				
	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/㎡				⑤ 地域要因	R3. 1の村役場移転等、インフラの整備が進み、地域の利便性は向上。これに伴い取引市場でも選別化傾向が見られつつある。			
②変動率 年間 +6.2% 半年間 %			⑥ 個別的要因	対象標準地が属する地域の標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 あい総合研究所
中城（県） - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	8,860,000 円	1㎡当たりの価格	42,400 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 1日	(6) 路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中頭郡中城村字和宇慶宇志真原791番					②地積(㎡)	209	③法令上の規制等
	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		「調区」(60,200) (その他)	
	1:1	住宅 RC 2	農家住宅や一般住宅が多い農家集落地域	南東5m 村道、三方路	水道、下水	和宇慶停250m		(70,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 100m、北 50m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 14m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	④地域的特性	特記事項	旧来からの集落地域。	街路	標準方位北、5.0m村道	交通施設	和宇慶停北東方250m	法令規制	「調区」(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	旧来の集落地域として、一部空地や小工場も介在するが概ね成熟。経年建物が多いが建替、用途変更等は見られない。その他、特段の変動要因も認められない為、地域は今後も現状を維持しつつ推移するものと予測。							
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,400 円/㎡		三方路		+2.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡		要セットバック		-2.0		
	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	同一需給圏は中城村内に亘る住宅地域。特に津覇、和宇慶、北浜等の既存集落との代替競争関係が強い。地縁的選好性がやや強く、需要者は圏内居住の一次取得者が中心。ただし近年は圏外転入者や不動産業者も一部見られる。需要は地元の居住目的が元々底堅い。加えて値頃な地価水準である当エリアへの需要はやや高まっている。土地は200㎡程度で850万円前後が需要の中心。近時では周辺で従来水準を上回る取引が散見される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸需要は低位に認められるが、市街化調整区域内に存し、自己所有の戸建住宅が中心の土地利用の為、収益還元法を非適用とした。比準価格は、地縁的選好性に留意しつつ事例を収集・選択し、典型的需要者の観点である居住環境等に留意して適切に各種補修正及び要因比較を行った上で試算され実証的であり、市場特性との適合性及び説得力は高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	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	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			地域交通環境行政その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	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対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦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/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			地域交通環境行政その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 41,600 円/㎡		③ 価格変動形成要因	④ 一般的要因	R2以降の村内不動産取引面積、件数は減少傾向。ただし件数はR3以降微増に転じ、取引規模の小口化が認められる。	⑤ 地域要因	市街化区域と市街化調整区域の区分のない中部広域都市計画区域への移行も視野に、村は都市計画区域の変更を現在検討中。	⑥ 個別的要因	三方路、要セットバックで選好性への影響はやや認められるも、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。
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/㎡		②変動率 年間 +1.9% 半年間 %							