

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイズおきなわ
与那原(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	17,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	106,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価 [令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	83,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	島尻郡与那原町字東浜 1 1 番 1 9				地積 (m ²)	168	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 (50,100)	
	1 : 1.5	住宅 R C 2	戸建住宅が建ち並ぶ新興住宅地域	北東 6 m 町道	水道、ガス、下水	与原停 700 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 0 m、北 170 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 15 m、規模 170 m 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北、6 m 町道	交通 与那原北東方 700 m	法令 1 低専 (50,100)	規制	
	地域要因の将来予測	既成住宅地であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価水準は、値頃感があり、需要に対応する供給が少ないことから、特別な社会的経済的制約が生じない限りはやや強含みで推移するものと予測する。						
(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	106,000 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。需要者の中心は町内ほか近隣市町村を職場とする勤労者世帯である。区画整理済の土地などが選好される傾向が強いが、那覇方面にアクセスの良い地域で、値頃感が出ている旧来からの住宅地も目が向けられてきている。需要の中心価格帯は土地で 1 5 0 0 万円 ~ 2 0 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみであるが、賃貸用不動産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、指定基準地との検討を踏まえ、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 / 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	対象基準地の比準価格 (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
	南風原(県) - 2 前年指定基準地の価格 92,400 円 / m ²	[104.3] 100	100 [101.0]	100 [89.7]	[100.0] 100	106,000	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	-2.0 -0.5 -8.0 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 100,000 円 / m ² - 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			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	{ 一 般 的 要 因 }	回復している県内景気を背景に不動産取引も堅調であるが、建築費上昇が重荷となっている。		
	変動率 年間 +6.0 % 半年間 %				{ 地 域 要 因 }	土地の利用度の進んだ新興住宅地域で、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。		

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイズおきなわ
与那原(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	16,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	70,900 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価 [令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	54,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	島尻郡与那原町字与那原湧当原 3 6 0 8 番				地積 (m ²)	(229)	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 住居 (60,200) (その他)
	1 : 1.5	住宅 R C 1	中規模一般住宅のほか空地等も介在する旧来の住宅地域	南東 5.5 m 町道、東側道	水道、下水	第二与那原停 220 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 90 m、南 30 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、			規模		240 m ² 程度、形状 ほぼ長方形	
	地域的特性	特記 特になし		街 標準方位北、5 . 5 m 町道	交通 第二与那原南東方 220 m	法令 1 住居 (60,200)	規制	
	地域要因の将来予測	既成住宅地であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価水準は、値頃感があり、需要に対応する供給が少ないことから、特別な社会的経済的制約が生じない限りはやや強含みで推移するものと予測する。						
(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	70,900 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。需要者の中心は町内ほか近隣市町村を職場とする勤労者世帯である。区画整理済の土地などが選好される傾向が強いが、那覇方面にアクセスの良い地域で、値頃感が出ている旧来からの住宅地も目が向けられてきている。需要の中心価格帯は土地で 1 5 0 0 万円 ~ 2 0 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみであるが、賃貸用不動産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、指定基準地との検討を踏まえ、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) 公規価示標準価格と格しをた	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 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
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	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 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
	南風原(県) - 2							
	前年指定基準地の価格	[104.3]	100	100	[103.0]	70,500		
	92,400 円 / m ²	100	[101.0]	[139.5]	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 68,100 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	回復している県内景気を背景に不動産取引も堅調であるが、建築費上昇が重荷となっている。		
	- 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〕	土地の利用度の進んだ既成住宅地で、特別の変動はない。	
	変動率	年間 +4.1 %	半年間 %		〔個別的要因〕		効用が南東方位と角地で優る点に変動はない。	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイズおきなわ
与那原(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	15,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	90,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価 [令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	69,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	島尻郡与那原町字与那原新島原 5 3 9 番 1				地積 (m ²)	175	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	商業 (80,400)				
	1 : 2	店舗兼住宅 R C 3	各種小売店舗のほか一般住宅、共同住宅が混在する既成商業地域	南西 6 m 町道	水道、下水	与那原停 230 m	(その他) (80,360)				
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 150 m、南 30 m、北 20 m			標準的使用	低層の店舗兼住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 19 m、			規模 170 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 町道	交通施設	与那原停北東方 230 m 法令 商業 (80,360) 規制				
	地域要因の将来予測	既成商業地であるが、住宅地需要と競合しているため、今後は住宅利用の混在度が増す可能性があると思料される。地価水準は、周辺住宅地価が高いため、特段の事情がない限りはやや強含みで推移していくと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地				(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	90,000 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格	52,100 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、町内商業地を中心として、近隣市町村に及び、需要者は、土地が小規模で、幹線背後で商圏が狭いため、町内に地縁のある事業者が中心と考えられる。需要の中心価格帯は土地 1 5 0 0 万円 ~ 2 0 0 0 万円程度である。このため、住宅地需要とも競合している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸用不動産を前提とする収益性は、建設費が高水準にあり低位である。このため、取引される土地は、自用や節税目的が多く、取引価格水準が取引市場を支配し、比準価格を妥当と認めざるを得ない。採用した事例資料の信頼性は認められるので、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他	+8.0 0.0 +46.0 -8.0 0.0	
	系満(県) 5 - 2	[107.4]	100	100	[100.0]	89,600					
	前年指定基準地の価格	[107.4]	100	100	[100.0]						
	121,000 円 / m ²	100	[100.0]	[145.1]	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 85,000 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的) 要 因	回復している県内景気を背景に不動産取引も堅調であるが、建築費上昇が重荷となっている。					
	- 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	土地の利用度の進んだ既成商業地で、現状では特別の変動はない。					
	変動率	年間	+5.9 %	半年間	%	(個 別 的) 要 因	標準的である点に変動はない。				