

# 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	有限会社 平良不動産鑑定事務所
八重瀬(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修 印

鑑定評価額	25,600,000 円	1㎡当たりの価格	53,400 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]	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	島尻郡八重瀬町字伊覇西大越地原 6 7 番 1				地積 (㎡)	479	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 RC 2	中規模一般住宅のほか空地が残る住宅地域	北東 6 m 町道、北西側道	水道	伊覇停 110 m	(その他) (60,100)	
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 60 m、北 20 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 26 m、			規模	420 ㎡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 6 m 町道	交通施設 伊覇停 北西方 110 m	法令 1 低専 (50,100)	規制	
	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堅調に推移してお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 0.0 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,400 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、旧東風平地区の住宅地域を中心とした八重瀬町全域の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 2,000 万~3,000 万円程度、新築戸建住宅は 3,500 万~4,000 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	南風原(県) - 2	[104.5]	100	100	[101.0]	52,900	0.0 地 街路 +1.0 0.0 域 交通 +1.0 0.0 要 環境 +42.0 +1.0 因 行政 0.0 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 47,600 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	県内景気は、人口増加、観光需要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始めている。			
	- 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〕	住環境の変化はない。周辺地域の利便性が向上しており、需要は増加傾向にあり地価は上昇傾向にある。		
変動率 年間 +12.2 % 半年間 %				〔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（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	9,240,000 円	1㎡当たりの価格	27,500 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 9 日	(6)路線価	[平成30年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 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	1.1 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	島尻郡八重瀬町字具志頭伊良武須原 3 7 4 番				地積 (㎡)	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 ㎡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	27,500 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の選好性の強い地域であり、宅地供給は既存集落地内及びその周辺でやや限定的である。土地は 3 3 0 ㎡前後で 9, 1 0 0 万円程度、中古戸建 1, 9 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	起伏の多い旧農家集落地域で未利用地は概して少なく、住環境は普通程度。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)公称価表示価格と格しをた	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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	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 標準 交通 補正 行政 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/㎡	[ ] / 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 26,800 円/㎡			価 変 格 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/㎡					〔地域要因〕	地域要因に格別の変動はない		
変動率 年間 +2.6 % 半年間 %				〔個別的要因〕	接面方位(南) + 3 %				

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社 パード不動産鑑定所. Row 1: 八重瀬(県) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,290,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,000 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, [平成30年1月], 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public reference prices.

鑑定評価書 (平成 30 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, 株式会社 パード不動産鑑定所. Row 1: 八重瀬(県) - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 28,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 80,000 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, [平成30年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.2 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (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 1 6 9 番外 (2 7 街区 1 4 外), 地積 (㎡) ( 357 ), 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 東 70 m、西 40 m、南 30 m、北 120 m, 標準的使用, 低層住宅地. (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 80,000 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. (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 2 D K を中心とするファミリー向けの共同住宅も混在するが. (8) 公称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, 対象基準地の規準価格 (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, 南風原(県) - 2, 前年指定基準地の価格, 73,400 円/㎡, 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/㎡), 79,800, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準価の等前か: 対年象標の基準価の等前か, 変動率, 年間 +15.9 %, 半年間 %, 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.

鑑定評価書（平成 30 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) - 5, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 平良 修 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,800 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30年1月] 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1-10) detailing land characteristics, comparison methods, and market analysis. Includes sub-tables for public value indicators and year-to-year comparison.

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社 パード不動産鑑定所. Row 1: 八重瀬(県) 5 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 110,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 122,000 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, [平成30年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.2 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1) to (10). (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 台形 1:1.5, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 北面道路の状況, 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), (その他) (70,300). (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: 中層店舗兼共同住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 122,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 21,300 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900㎡程度で1億1千万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堅めの価格となった。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: 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, 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, 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 106,000 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 +15.1%, 半年間 %