

# 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
南城(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修 印

鑑定評価額	9,030,000 円	1㎡当たりの価格	30,300 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	南城市玉城字當山加良増原 6 番 4				地積 (㎡)	298	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	(都) (70,200) (その他)	
	2:1	住宅 RC 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南西 13 m 県道	水道、下水	富里停近接		
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 340 m、南 40 m、北 180 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 12 m、規模 280 ㎡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	基準方位北 1 3 m 県道	交通施設	富里停北西方近接 法令 (都) (70,200) 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慮される。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 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,300 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、旧玉城地区の既成住宅地域を中心とした南城市の住宅地域全域と判断した。需要者は市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。県内景気の拡大に伴い旧玉城地区においても需要は増加傾向にある。市場の中心となる価格帯は土地が総額 1, 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 3, 0 0 0 万 ~ 4, 0 0 0 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)公称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 画地 行政 其他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]	100	
	公示価格	円/㎡	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 画地 行政 其他	
	八重瀬(県) - 2		100	100	[101.0]	30,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[103.6]	100	100	[103.0]	[93.1]	100	
	27,500 円/㎡	100	[103.0]	[93.1]	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		価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 南城市の人口は増加傾向。南城市内の住宅地の需要は全体的に回復傾向にあり、地価はやや強含み傾向で推移。				
	継続 新規 前年標準価格 29,200 円/㎡			〔地域要因〕 住環境の変化はない。周辺地価と比較による割安感から需要は増加しており地価は回復傾向にある。				
- 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		〔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。				
標準地番号		-						
公示価格		円/㎡						
変動率	年間	+3.8 %	半年間	%				

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, 那覇不動産鑑定株式会社. Row 1: 南城(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲程 通五郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,800 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, 円/㎡, 1.2倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1) through (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for valuation methods and comparison with standard land.

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, 村山不動産鑑定株式会社. Row 1: 南城(県) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 村山 哲志 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,400 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, 円/㎡, 1.2倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, (8) 公称価示準格, (9) 指か定ら基の準検地討, and (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か.

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, (株)松永不動産鑑定事務所. Row 1: 南城(県) - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 松永 力也 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 10,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 3日, (6)路線価, [平成31年1月] 円/㎡, (2)実地調査日, 令和元年 6月 14日, (5)価格の種類, 正常価格, 路線価又は倍率, 1.2 倍, 倍率種別, (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

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, 南城市佐敷字手登根手登根原 8 7 番, 地積 (㎡) ( 422 ), 法令上の規制等 (都) (60,200), (その他) (70,200). (2) 近隣地域: 範囲, 東 70 m、西 140 m、南 150 m、北 220 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 +2.0, 三方路 +2.0, セットバック -2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 25,000 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: 同一需給圏は南城市佐敷地区を中心とした南城市内全域及び隣接町の住宅地域等と判断した. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 収益物件がほとんど見られない旧来からの既成住宅地であり、賃貸市場が熟成しておらず収益価格は試算しなかった. (8) 公規価示標準格と格しをた: 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, 八重瀬(県) - 2, 前年指定基準地の価格, 27,500 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/㎡), 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 23,600 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 +5.9 %, 半年間 %

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
南城(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通五郎 印

鑑定評価額	4,630,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	18,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 / m <sup>2</sup>
(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	南城市知念字知念下知念田原 6 3 0 番 2				地積 ( m <sup>2</sup> )	( 256 )	法令上の規制等	( 都 ) ( 70,200 )
	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		( その他 ) ( 80,200 )	
	1 : 1.2	建築中	中規模一般住宅、農家住宅等が混在する既成住宅地域	南 5 m 市道、背面道	水道、下水	知念停近接			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 m 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 基準方位北 5 m 市道	交通施設 知念停近接	法令 ( 都 ) ( 70,200 ) 規制			
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ旧来からの既成住宅地であり、今後も現状の住環境を維持していくものと予測される。地価は県内の景気動向を反映し、上昇傾向で推移していくものと予測する。							
(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 二方路 +3.0 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,100 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	同一需給圏の範囲は南城市知念地区を中心とする市内の全住宅地域の圏域である。典型的需要者は当市に地縁的選好性を有する当市及び隣接市町村内の居住者が中心である。市内の眺望の良い宅地に対する需要は根強いものがあるが、既存集落内の住宅地に対する需要は低く、取引も少ない傾向にある。中心となる価格帯は、土地は総額 4 0 0 万円 ~ 5 0 0 万円程度、中古住宅で総額 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	近隣地域は戸建住宅が多く建ち並ぶ旧来からの既成住宅地域であり、賃貸市場は熟成していないため、収益還元法の適用を断念した。需要者は自ら居住することを目的に、居住の快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うものと思われる。市場参加者の取引意思決定を分析すると、比準価格は市場特性に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。本件では比準価格を採用し、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 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	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 標準 交通 補正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	八重瀬(県) - 2								
	前年指定基準地の価格	[103.6]	100	100	[104.0]	18,000			
	27,500 円 / m <sup>2</sup>	100	[103.0]	[159.5]	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 17,600 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因	( 一般的 )	県内経済は消費・観光関連、雇用情勢ともに堅調に推移しており、市内の宅地需要は景況感を反映し比較的旺盛である。			
	- 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				( 地域 )	近隣地域及び周辺地域において、特に大きな変化は見られない。			
	代表標準地 標準地				( 個別的 )	対象基準地と他の不動産との優劣及び競争力の程度は同程度である。個別的要因の変動はない。			
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>							
	変動率	年間 +2.8 %	半年間 %						

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, (株)松永不動産鑑定事務所. Row 1: 南城(県) - 6, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 松永 力也 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,000 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31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Row 1: 令和元年 7月 1日, 令和元年 7月 3日, 更地としての鑑定評価, 1.2 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 台形 1:1.2, 敷地の利用の現況, 住宅 RC 2, 周辺の土地の利用の状況, 中規模一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域, 接面道路の状況, 南西4.5m 市道、三方路, 供給処理施設状況, 水道、下水, 主要な交通施設との接近の状況, 知名停170m, 法令上の規制等, (都)(70,200), (その他) 居住環境保全地区 (80,200). (2) 近隣地域: 範囲, 東 50m、西 50m、南 250m、北 100m, 標準的使用, 低層住宅地, 標準的画地の形状等, 間口 約 20m、奥行 約 25m、規模 500㎡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, 基準方位北 4.5m 市道, 交通施設, 知名停 北西方170m, 法令規制, (都)(80,200) 居住環境保全地区, 地域要因の将来予測, 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成しており、今後も現状を維持していくものと思料される。地価は、地域に影響を及ぼす要因は見当たらないが、好調な不動産市況を背景に上昇基調で推移すると予測される。 (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 三方路 セットバック +1.0, +3.0, -1.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 22,000 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: 同一需給圏は南城市知念地区を中心とした市内全域と判断した。需要者の中心は、30～40代の地縁性を有する市内在住者が中心で県外からの転入者も若干見受けられる。あざまサンサンビーチに近く景観の良好な土地や集落外縁では県外からの需要者も認められるが既成住宅地においては地縁性が強く親族間取引も多いため取引は少ない。需要の中心となる価格帯が見い出せない状況であるが、土地は800万～1,200万円程度が取引の中心と推測される。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 収益物件がほとんど見られない旧来からの既成住宅地であり、賃貸市場が熟成しておらず収益価格は試算しなかった。比準価格は、市内の価格形成要因の類似性等の高い事例から試算しており求め得た査定価格の規範性は高い。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決定される事が一般的であると認められるので比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 公規価示標準格と格しをた: 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, 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 21,100 円/㎡, 価格変動状況, (一般的要因) 人口、世帯数は増加傾向で推移し、好調な県内景況に伴う不動産需要の増加も認められ、地価は上昇基調で推移している。 (地域要因) 既存集落内の不動産需要はまだ弱いものの、集落外縁の需要は増加傾向にあり、当該地域の地価は上昇傾向で推移している。 (個別的要因) 個別的要因の変動はない。

# 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	村山不動産鑑定株式会社
南城(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	14,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	42,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 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 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 27 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	南城市大里字古堅東古堅原 3 4 番				地積 (m <sup>2</sup> )	348	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	(都) (60,200)	
	1.2 : 1	住宅 R C 2	一般住宅等のほか畑が介在する既成住宅地域	南東 4 m 市道、背面道	水道	古堅入口停 600 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 50 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 20 m、奥行 約 17.5 m、			規模	350 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	基準方位 北 4 m 市道	交通施設	古堅入口停 北東方 600 m	法令 (都) (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	既成住宅地域であり、地域内に特段の変動要因は見られないものの、近隣に小学校が移転してきたため、住宅需要が高まり、また、周辺では宅地開発もみられ、地価水準は上昇傾向で推移していくものと予測する。						
(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 2 方路 セットバック	+2.0 +4.0 -3.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,800 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	同一需給圏は南城市内の住宅地域及び隣接する与那原町、南風原町の住宅地域の圏域と判断した。近隣地域は地縁の選好性がやや強い地域であるが、相対的な割安感により周辺では宅地分譲も見られ、那覇市等への通勤圏内でもあるため市外等からの転入者も見られ、土地需要は強含んでいる。取引の中心となる価格帯は、標準的な土地で 1 5 0 0 万円前後と推測される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅や一般住宅が中心の既成住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法を適用することが出来なかった。そのため実際の市場において取引された事例を要因比較して試算した信頼性の高い比準価格を採用し、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公称価示準格	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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 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	八重瀬(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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	27,500 円 / m <sup>2</sup>	[103.6] 100	100 [103.0]	100 [ 66.3]	[102.9] 100	42,900	0.0 0.0 0.0 +3.0 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 40,200 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形状要因		(一般的要因)	市内人口の増加や那覇市のベッドタウンとしての住宅需要の高まりから、通勤利便性の高い地区を中心に地価が上昇している。		
	- 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 <sup>2</sup>		価格変動形状要因		(地域要因)	既成住宅地域であるが、周辺では戸建分譲などの宅地開発が見られ、小学校の移転開校もあり、地域内の土地需要は高まっている。		
	変動率 年間 +6.5 % 半年間 %		価格変動形状要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

# 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	村山不動産鑑定株式会社
南城(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	17,200,000 円	1㎡当たりの価格	53,400 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 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	南城市大里字高平高宮城原71番				地積(㎡)	322	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	(都)(60,200)			
	1:1	住宅RC1	中規模戸建住宅が建ち並び既成住宅地域	北東4.8m市道、背面道	水道	高宮城停240m	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 60m、南 50m、北 80m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 17.5m、奥行 約 17.5m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	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4.8m市道	交通施設	高宮城停 北方240m	法令(都)(60,200)規制		
	地域要因の将来予測	既成住宅地域であり、地域内に特段の変動要因は見られないものの、周辺では宅地開発が見られる。当該地域は生活利便性が良好であり、住宅需要も旺盛であるため、地価水準は上昇傾向で推移していくものと予測する。								
(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	+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/㎡			二方路	+2.0			
	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	同一需給圏は南城市内の住宅地域及び隣接する南風原町、八重瀬町の住宅地域の圏域と判断した。近隣地域は地縁の選好性がやや強い地域であるが、周辺では分譲住宅地等の開発により市外等からの転入者も見受けられ、土地需要が高まっている。取引の中心となってる価格帯は、標準的な土地で1600万円前後と推測される。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が中心の既成住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法を適用は断念した。本件では実際の市場において取引された事例を比較分析することにより試算した信頼性の高い比準価格を採用し、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公称価示準格と格しをた	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/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他	
(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	地街路交通環境行政その他
	南風原(県) - 2	[106.0]	100	100	[103.0]	53,500		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[106.0]	100	100	[103.0]		行政	街路交通環境行政その他	地街路交通環境行政その他	
	76,700 円/㎡	100	[101.0]	[155.0]	100		その他	街路交通環境行政その他	地街路交通環境行政その他	
(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 50,800 円/㎡			価格変動形状要因	要因	市内人口の増加や那覇市のベッドタウンとしての住宅需要の高まりから、通勤利便性の高い地区を中心に地価が上昇している。	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	- 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	+5.1 %	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	有限会社 平良不動産鑑定事務所
南城(県) - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修 印

鑑定評価額	9,210,000 円	1㎡当たりの価格	29,600 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	南城市大里字大城真境名原2363番				地積(㎡)	311	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	(都)(60,200)			
	1:1	住宅RC1	農家及び一般住宅が混在する既成住宅地域	南西3.5m道路、三方路	水道、下水	真境名停近接	(その他)(70,200)			
(2)近隣地域	範囲	東 140m、西 100m、南 70m、北 240m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 17m、規模 300㎡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3.5m道路	交通施設	真境名停南東方近接	法令(都)(60,200)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回復傾向にあり地価は上昇傾向にあ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	方位三方路	+1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,600 円/㎡		セットバック	-4.0				
	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、旧大里の住宅地域を中心とした南城市の住宅地域全域と判断した。需要者は市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。県内景気の拡大に伴い旧大里地区においても需要は増加傾向にある。市場の中心となる価格帯は土地が総額1,000万円程度、新築戸建住宅は3,000万~4,000万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)公称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/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正行政その他		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	八重瀬(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	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	27,500 円/㎡	[103.6]	100	100	[102.8]	29,400	標準化補正行政その他	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		価格変動形状要因	要件	要件	要件	- 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	時点修正	標準化補正					地域要因の比較	個別的要因の比較
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正行政その他	0.0	0.0
	変動率	年間 +2.1%	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)松永不動産鑑定事務所	
南城(県) - 10	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也	印

鑑定評価額	9,490,000 円	1㎡当たりの価格	57,500 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 3日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 14日	(5)価格の種類	正常価格			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	南城市大里字仲間後原1010番5				地積(㎡)	165	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	(都)(60,200)	
	長方形 1:2	住宅 RC2	一般住宅のほか共同住宅や店舗が介在する住宅地域	西6.5m 県道	水道	仲程停250m	(その他) 居住環境保全地区	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 60m、南 200m、北 200m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 18m、規模 160㎡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 6.5m 県道	交通施設	仲程停 北方250m	法令(都)(60,200) 居住環境保全地区
(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 0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,500 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、南城市大里地区を中心に、市内全域を圏域とする。需要者の中心は、30～40代の市内居住者が主で、近隣市町からの転入者も比較的多く見られる。中学校に近接する旧来からの住宅地域で、周辺地域では大型商業施設の出店により小規模分譲住宅地の開発が多数見受けられるなど、需給は徐々に増しつつある。土地は150～200㎡程度で概ね700～1,000万円前後、新築住宅で2,500万円前後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 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、敷地規模がやや小さく、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	対象基準地の標準価格(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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	南風原(県) - 2	[106.0] 100	100 [101.0]	100 [140.2]	[100.0] 100	57,400	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 +35.0 -3.0 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 52,900 円/㎡			価格変動状況要因	《一般的要因》 好調な県内景況に加え、大型スーパー出店に伴い新規分譲住宅地が増加しており、地価は引き続き上昇基調で推移している。	《地域要因》 地域要因に特に変動はないが、周辺では小規模分譲住宅地の開発多く見られ、宅地需要は増している。	《個別的要因》 個別的要因の変動はない。	
	- 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 +8.7 %	半年間 %					