

鑑定評価書（令和 4 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
八重瀬(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	38,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	81,100 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 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 (m ²)	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) (その他)	
	1 : 1.5	住宅 R C 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	(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 m ² 程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 標準方位北、6 m 町道	交通 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	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 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	81,100 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が、市場の需要者の中心は地縁者である。近年では区画整理済の土地や那覇市に近い立地が選好される傾向にあるが、価格上昇により、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・建物で 4 0 0 0 万円程度まで上昇してきているが、土地及び建物価格の上昇により取引規模は小さくなってきている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみであるが、賃貸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 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	[]	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	[103.8]	100	100	[101.0]	81,100		
	89,000 円 / m ²	100	[101.0]	[113.9]	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 73,700 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			価格変動形状要因	(一般的) 要因	不動産取引に対する積極さはコロナ禍以前に戻つつあるが、建築費上昇が重荷となっている。		
					(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。		
					(個別的) 要因	効用が角地で優る点に変動はない。		
	変動率	年間 +10.0 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和 4 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, 株式会社あおい不動産研究所. Row 1: 八重瀬(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 宇久 信正

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,600 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 4年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 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 evaluation report 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, 都計外(その他). (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: 低層住宅地, (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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) 公価表示価格と格しをた. (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 4 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, 株式会社あおい不動産研究所. Row 1: 八重瀬(県) - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 宇久 信正

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 36,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 102,000 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 4年1月], 円/㎡, 1.2 倍, 倍率種別, 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, including location, area, surrounding land use, and comparison with standard land prices.

鑑定評価書 (令和 4 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
八重瀬(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	17,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,300 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	島尻郡八重瀬町字富盛島之前原 1 5 9 番				地積 (m ²)	580	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	「調区」(60,200) (その他)	
	1 : 1.2	住宅 R C 1	中規模一般住宅及び農家住宅が混在する地域	南東5 m 町道、北東側道	水道	富盛停250 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 160 m、西 60 m、南 40 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 21 m、奥行 約 27 m、			規模	570 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位北、4 . 2 m町道	交通 富盛停北西方250 m	法令 規制	「調区」(60,200)	
	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	30,300 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が、市場の需要者の中心は地縁者であったが、値頃感により町外県外の取得者も増えてきている。需要の中心価格帯は土地・建物で3000万円程度まで上昇してきているが、新築の場合には、土地及び建物価格の上昇により取引規模が小さいものがみられるようになってきている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみであるが、市街化調整区域のため賃貸市場を前提とする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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 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	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	
	八重瀬(県) - 2 前年指定基準地の価格 30,000 円 / m ²	[102.0] 100	100 [103.0]	100 [101.0]	[103.0] 100	30,300	0.0 0.0 0.0 +3.0 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 27,500 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			価格変動形状要因の	(一般的)	不動産取引に対する積極さはコロナ禍以前に戻りつつあるが、建築費上昇が重荷となっている。		
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域)	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 +10.2 %	半年間 %		(個別的)	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 4 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, 株式会社あおい不動産研究所. Row 1: 八重瀬(県) 5 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 宇久 信正

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 128,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 142,000 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 4年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 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 evaluation report 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 1:1.5, 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 142,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 10,700 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、町内の幹線道路沿線に存する路線商業地域であり、一部隣接市町に及ぶ。需要者は、県内外の法人、個人等である。比較的画地規模の小さい店舗、事務所兼共同住宅のほか飲食店舗等も見られる地域である。町外の商業地との競合はあまり見られず、地域の熟成及び店舗集積に伴って価格が高騰してきた。飲食店舗等を中心にコロナ禍の影響も少なからず残っている状況である。中心となる価格帯は、土地のみで1億円前後と判断される。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 隣接市町内の類似地域等に存する取引事例を採用した比準価格は、各地域特性を適切に把握し試算した。収益価格は、土地価格に見合った賃料水準及び現下の建築費高騰の影響からかなり低位に試算された。コロナ禍明けへの期待感もあるが、一部業種においては売上の減少もあり、コロナ禍前の状況とは言い難い。よって、市場性を反映している比準価格を標準に、収益価格を参考として、指定基準地との比較検討を行い鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (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/㎡), 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 142,000 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 0.0%, 半年間 %