

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
中城(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅 印

鑑定評価額	21,200,000 円	1㎡当たりの価格	117,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.6 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	中頭郡中城村字南上原中坂田原840番4 (115街区1-4)				地積 (㎡)	181	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 (50,150) (その他)	
(2)近隣地域	1:2	住宅 RC 2	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	北東6m 区画街路	水道、下水	第一南上原停230m		
	範囲	東 70m、西 100m、南 60m、北 70m		標準的使用	戸建住宅地			
	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						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 6m区画街路	交通施設	第一南上原停 南東方 230m	法令 1低専 (50,150) 規制
地域要因の将来予測	高台の区画整理地として人気エリアとなっており、引き合いの強い状態が続いてきた。新型コロナウイルスの影響で先行き不透明感が強まっており、同じ区画整理地内でも引き合いに濃淡が出始めている。							
(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	117,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	18,700 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、当村南上原地区や隣接市町の住宅地域で、特に街路の区画整然とした住宅地との間に強い価格の牽連性が認められる。区画整理事業地であるためコミュニティが開放的で、商業施設等も近いため、村内だけでなく、村外からの需要者も多い。新築戸建と合わせ4千万円前後の物件が需要の中心である。新型コロナウイルスの影響等で引き合いの強さに濃淡が生じ、同一事業地内においても、利便施設への接近性や良好な景観等で、価格差が出始めている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内では、共同住宅の利用も見受けられるが、標準的な画地規模においては、個人住宅の取得を目的とした取引がほとんどで、収益不動産の取得を目的とした取引は相対的に少なく、賃貸市場は未成熟である。近年の高騰する建築費を前提とすると、収益価格の適用は不確定部分が多大となるため、収益還元法の規範性は劣ると判断した。よって比準価格を採用し、収益価格を参考に、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。							
(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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-	[]	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 補画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	宜野湾(県) - 8	[106.1]	100	100	[100.0]	115,000	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	+1.0 -1.0 +3.0 +2.0 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 110,000 円/㎡		価格変動形状要因	変動率	年間	+6.4 %	半年間	%
	- 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/㎡							
<p>〔一般的要因〕 新型コロナウイルスの影響で不動産市場の先行き不透明感が強まった。村内人口・世帯数は増加傾向にある。</p> <p>〔地域要因〕 琉大病院の移転が決まったが、地価への影響はまだ顕在化していない。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。</p>								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
中城(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅 印

鑑定評価額	19,000,000 円	1㎡当たりの価格	39,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 15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	中頭郡中城村字当間浜原669番				地積(㎡)	481	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)		
	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7.9m 村道	水道、下水	吉の浦会館停160m	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 0m、南 30m、北 50m			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 28m、規模 500㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、7.9m村道	交通施設	吉の浦会館停 北東方 160m	法令「調区」(60,200) 規制	
(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	39,600 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、中城村及び隣接町村の住宅地域で、特に既成集落内の住宅地との間に強い代替・競争関係が認められる。需要者は地縁者を中心に、村外からの引き合いも散見される。近隣地域は、運動公園や図書館等に近接し、需要はそれほど強くはないものの、概ね底堅い。土地は更地総額で1千5百万円～2千万円程度の物件が需要の中心である。新型コロナウイルスの影響で、個別不動産によって、引き合いの強さに差が生じてくる可能性がある。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内は、行政条件によって自ら居住する建物の建築が基本となる上、賃貸市場は未成熟で、賃貸アパートの建設を想定した収益還元法の適用は現実的ではないと判断し、適用を断念した。したがって、本件では代替性を有する取引事例に基づく比準価格を採用し、指定基準地との均衡や市場の特性等に基づく検討を加え、鑑定評価額を決定した。								
(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	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/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	中城(県) - 3	[101.2]	100	100	[100.0]	39,200		0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 39,100 円/㎡		価格変動状況要因	〔一般的要因〕			新型コロナウイルスの影響で不動産市場の先行き不透明感が強まった。村内人口・世帯数は増加傾向にある。		
	- 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			〔地域要因〕			北西側の当間地区内への村役場移転工事が進んでいる。周辺地価への影響はまだ健在化していない。		
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔個別的要因〕			個別的要因に大きな変動はない。		
変動率		年間 +1.3 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
中城(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅 印

鑑定評価額	8,690,000 円	1㎡当たりの価格	41,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 15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	中頭郡中城村字和宇慶宇志真原791番				地積(㎡)	209	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)				
	1:1	住宅RC2	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	(その他) (70,200)				
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 60m、南 90m、北 90m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 14.5m、規模 200㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北5m村道	交通施設	和宇慶停北東方250m	法令「調区」(60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	幹線背後の既存集落に位置し、比較的利便性は良好である。新型コロナの影響で、先行き不透明感が強まっており、地価への影響が徐々に生じてくると予測する。									
(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	方位三方路セットバック	+2.0 +2.0 -2.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,600 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、中城村及び周辺市町村の住宅地域で、特に既存集落内の住宅地との間に比較的強い代替・競争関係が認められる。需要者は居住者や地縁者を中心とするが、村外からの引き合いも弱いながら散見される。近隣地域は、幹線とのアクセスが比較的優れており、需要はそれほど強くはないものの、概ね底堅い。土地総額で800万円～1000万円程度の物件が需要の中心である。新型コロナの影響は今後徐々に顕在化すると思われる。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内は、行政条件によって自ら居住する建物の建築が基本となっている上、賃貸市場が未成熟で建築費も高騰しているため、賃貸アパートの建設を想定した収益還元法の適用は現実的ではないと判断し、適用を断念した。したがって、本件では代替性を有する取引事例に基づく比準価格を採用し、市場の特性等に基づく検証を加え、鑑定評価額を決定した。										
(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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	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	地域要因行政その他
	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 41,100 円/㎡		価格変動状況要因	変動率	年間	+1.2 %	半年間	%	要因	新型コロナの影響で不動産市場の先行き不透明感が強まった。村内人口・世帯数は増加傾向にある。	
	- 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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡									一般的な要因	