

鑑定評価書（令和 5 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, アプレイザルタックスラボ(株). Row 1: 南風原(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 松永 力也

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 34,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 96,400 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, [令和 5年1月], 73,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (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)代表標準地, (9)指定標準地, (10)対年対象標準地格の等前か. Contains detailed text and numerical data regarding land valuation.

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 | 大城不動産鑑定事務所 |
| 南風原(県) - 3 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 大城 直哉 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 19,400,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 107,000 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 1 日 | (6) 路線価 | [令和 5 年1月] 路線価又は倍率 | 81,000 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 5 年 6 月 20 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 倍率種別 | | 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 | 島尻郡南風原町字本部仕増原 4 6 1 番 2 5 | | | | 地積 (m ²) | 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 (60,150) | |
| | 1 : 1 | 住宅 R C 2 | 中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域 | 南6 m 町道 | 水道、ガス、下水 | 印刷団地前停500 m | (その他) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50 m、西 130 m、南 140 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 13 m、奥行 約 14 m、規模 180 m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 | 標準方位 北 6 m町道 | 交通施設 | 印刷団地前停 南東方 500 m | 法令 1 低専 (60,150) 規制 |
| | 地域要因の将来予測 | 戸建住宅を中心とする住宅地域で、地域要因の大きな変動は見られない。県内景況回復感が広がる中、相対的値頃感から需要の波及が認められ、地価は上昇基調で推移するものと予測する。 | | | | | | |
| (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 +3.0 | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 107,000 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 27,800 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、南風原町及び隣接市町を含む住宅地域の存する圏域である。主たる需要者は南風原町及び周辺市町の居住者を中心とする一次取得者層である。県内景況回復に伴う不動産市況回復感が強まる中、相対的な値頃感がみられ、宅地需要は堅調である。土地は総額で 1 5 0 0 万円から 2 5 0 0 万円程度、戸建は 3 5 0 0 万円から 4 5 0 0 万円程度が需要の中心と判断される。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、規範性を有する取引事例に基づき試算しており、市場の実態を反映し実証的である。一方、共同住宅の賃賃を想定し収益価格を試算したが、投下資本に見合う賃料水準が形成されておらず低位となった。近隣地域は自己使用目的の需要が中心となる地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が重視されるものと判断される。以上より、比準価格を重視し、収益価格は参考に止め、指定基準地との検討を踏まえ上記の通り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 | 対象基準地の規準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 その他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 |
| | 標準地番号 | - | [] | 100 | 100 | [] | | |
| | 公示価格 | 円 / m ² | 100 | [] | 100 | 109,000 | | |
| (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 画地 正 行政 その他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 |
| | 南風原(県) - 2 | [104.3] | 100 | 100 | [103.0] | 109,000 | | |
| | 前年指定基準地の価格 | 92,400 円 / m ² | 100 | [101.0] | 100 | 109,000 | | |
| (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 103,000 円 / m ² | | | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | (一 般 的) | 南風原町の人口及び世帯数は増加傾向が継続している。県内景況の回復傾向が継続し土地需要の堅調さは強まりつつある。 | | |
| | - 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) | 地域要因に特段の変動はない。不動産市況回復感の強まり、及び相対的値頃感から宅地需要は堅調である。 | | |
| | 代表標準地 標準地 | 標準地番号 | - | | (個 別 的) | 個別的要因に変動はない。 | | |
| | 公示価格 | 円 / m ² | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 +3.9 % | 半年間 % | | | | | |

鑑定評価書（令和 5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, 大城不動産鑑定事務所. Row 1: 南風原(県) - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大城 直哉

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 101,000 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 5年1月], 78,000 円/㎡, 倍

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 price determination factors.

鑑定評価書（令和 5 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, アプレイザルタックスラボ(株). Row 1: 南風原(県) - 5, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 松永 力也

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 78,000 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 5年1月], 62,000 円/㎡, 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 price determination reasons. Includes sub-tables for (2) 近隣地域 and (8) 公規価示標準地.

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 | 大城不動産鑑定事務所 |
| 南風原(県) 3 - 1 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 大城 直哉 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 48,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 32,600 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

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 1 日 | (6)路線価 | [令和 5年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 5 年 6 月 20 日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価 | | | | | |

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 | 島尻郡南風原町字与那覇御山武原 4 1 8 番 | | | | 地積 (㎡) | 1,491 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 土地の利用の現況 | 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) | |
| | 台形 1:1.2 | 原野 | 低層住宅地域として周辺が開発されつつある地域 | | - | 第一与那覇停 350 m | (その他) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 50 m、西 10 m、南 0 m、北 0 m | | | 標準的使用 | 原野 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 35 m、奥行 約 42 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 ほぼ整形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない | 道 接面道路なし | 交通施設 | 第一与那覇停 南東方 350 m | 法令 1 低専 (50,100) 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | 周辺は漸次宅地化が進行する熟成度が高い宅地見込地地域で、景況回復感や周辺市町からの宅地需要波及により、宅地開発市況は堅調さを増しつつあると判断され、地価は上昇基調で推移するものと予測する。 | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 転換後・造成後の低層住宅地 | | | | (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 | | 32,600 円/㎡ | | | | |
| | 控除法 | 控除後価格 | | 34,000 円/㎡ | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、南風原町を中心に隣接市町の畑・原野等から宅地に転換しつつある宅地見込地地域の存する圏域。主たる需要者は、県内で宅地開発・分譲を手掛ける県内外の開発業者である。熟成度が高く、県内景気回復に伴う不動産市況回復感が強まる中、宅地開発市況は堅調さが広がりつつある。取引の価格帯は、地勢や開発条件等によりばらつきが大きく、中心となる価格帯は見出せない状況である。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は規範性を有する宅地見込地の取引事例により試算したもので、市場の実態を反映し実証的である。控除法による価格は開発業者による宅地開発の投資採算性に着目した価格で、需要者の意思決定のプロセスを反映する価格であるが、造成費及び販売費等の費用や計画期間等の想定要素を多く含んでおり、相対的に信頼性に劣る。よって、本件では実証的な比準価格を重視し、控除法による価格を参考として鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8)公示価格を標準 | 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 | |
| | 公示価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | 標準化補正 画地 行政 その他 | |
| (9)対象基準地からの検討 | 対象基準地の検討 | | | 価格状況 要因の変 | （一般的要因）南風原町の人口及び世帯数は増加傾向が継続している。県内景気回復傾向が継続し土地需要の堅調さは強まりつつある。 | | | |
| | 前年基準地 | 新規 | | | （地域要因）景況回復感や宅地需要の波及から、宅地開発市況は堅調である。 | | | |
| | 前年標準価格 | 32,000 円/㎡ | | | （個別的要因）個別的要因に変動はない。 | | | |
| | 変動率 | | | | | | | |
| | 年間 | +1.9 % | | | | | | |

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 | アプレイザルタックスラボ(株) |
| 南風原(県) 5 - 1 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 松永 力也 |

| | | | |
|-------|---------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 152,000,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 177,000 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 1 日 | (6) 路線価 | [令和 5 年1月] | 140,000 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 5 年 6 月 16 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍率種別 | 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 | 島尻郡南風原町字兼城下茂原 6 0 4 番外 | | | | 地積 (m ²) | (857) | 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 | | 近商 (80,200) |
| | 台形 1.5 : 1 | 店舗兼共同住宅 RC 3 | 各種店舗、事務所等が建ち並び路線商業地域 | 南東 18 m 国道 | 水道、下水 | 印刷団地前停 180 m | | (その他) (90,200) |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 150 m、西 130 m、南 50 m、北 15 m | | | 標準的使用 | 低層店舗兼住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 35 m、奥行 約 26 m、 | | | 規模 | 900 m ² 程度、形状 ほぼ長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 町内中心部の国道沿線商業地域 | 街路 | 1 8 m 国道 | 交通施設 | 印刷団地前停 北東方 180 m | 法令規制 |
| (2) 近隣地域 | 地域要因の将来予測 | 国道沿線の商業地域として概ね熟成しており、今後も現在の環境を維持するものと予測する。繁華性の比較的高い商業地として需要は高く、コロナ渦の影響も限定的で地価は上昇傾向で推移している。 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層店舗兼住宅地 | | | | (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 | 177,000 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 94,800 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、国道 3 2 9 号兼城交差点沿線を中心とする町内主要幹線道路沿いの路線商業地域と認められる。需要者の中心は地元の小売事業者や県内中小法人等が主である。国道沿線の旧来からの路線商業地で交通量は比較的多く兼城十字路周辺の街路整備もほぼ完了し新規店舗も見受けられ、アフターコロナによる県経済回復による不動産市況改善により地価は上昇傾向にある。市場の中心となる価格帯については、坪当たり 5 5 ~ 6 5 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 | 比準価格は、町内商業地事例が少なく隣接する那覇市の事例も含む主要幹線沿いの価格形成要因の類似した事例から求めており、規範性、類似性が高く実証性は高いものと判断される。収益価格は、近年高騰する建築費や土地価格に見合う賃料水準が形成されていない事等からやや低位に算定された。よって鑑定評価額は、規範性が高く市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考程度に留め、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公価表示価格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 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 標準 交通 補正 画地 行政 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 | 対象基準地の規準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円 / m ² | [] / 100 | 100 | 100 | [] / 100 | | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 |
| (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 172,000 円 / m ² | | | 価格変動状況要因の | 〔一般的要因〕 | アフターコロナで県内景気は回復傾向にあり、南風原町の不動産市況においても地価は底固く引き続き上昇傾向で推移している。 | | |
| | - 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 ² | | | | | 〔地域要因〕 | 地域要因は特に変動はないが、周辺では商業施設も増加し交通量も多く需要は安定的である。 | |
| 変動率 年間 +2.9 % 半年間 % | | | | 〔個別的要因〕 | 個別的要因の変動はない。 | | | |

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 | 大城不動産鑑定事務所 |
| 南風原(県) 5 - 2 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 大城 直哉 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 40,800,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 172,000 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 1 日 | (6) 路線価 | [令和 5 年1月] | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 5 年 6 月 20 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍率種別 | 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 | 島尻郡南風原町字津嘉山志良堂原 1 4 9 9 番 4 外 (1 1 2 街区 4、9) | | | | 地積 (m ²) | 237 | 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 | 近商 (80,200) 準防 | |
| 1 : 1 | 店舗兼共同住宅 R C 5 | 店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域 | 北東 20 m 国道 | 水道、下水 | 翔南製糖前停 70 m | (その他) 地区計画等 (100,200) | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50 m、西 30 m、南 240 m、北 200 m | | | 標準的使用 | 中層店舗兼共同住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 15 m、奥行 約 16 m、規模 240 m ² 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 2.0 m 国道 | 交通施設 | 翔南製糖前停 南方 70 m | 法令 近商 (100,200) 準防 地区計画等 | |
| 地域要因の将来予測 | 中小規模の店舗等が存する国道沿いの路線商業地域で、区画整理の進捗に伴う商環境の向上から需要超過が継続しており、景況回復感の強まりを背景に地価は上昇傾向で推移するものと予測する。 | | | | | | | |
| (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 | ない | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 172,000 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 59,700 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 | 同一需給圏は南風原町内を中心に那覇市南東部及び隣接市町の主要街路及びこれに準ずる街路沿いの商業地域の存する圏域。主たる需要者は県内外の法人及び個人事業者である。県内景況の回復感や区画整理の進捗に伴う周辺地域の熟成等、地域性の向上から商業床需要は堅調である。供給が少なく、立地、商環境、業種等によるばらつきが大きいことから総額面の価格帯の把握は難しいが、土地単価で坪あたり 50 万円から 70 万円程度が需要の中心と思料される。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、商業地として規範性を有する取引事例により試算したもので、収益性等も考慮した上で成約に至ったものと思料され、市場の実態を反映し実証的である。収益価格は賃貸用店舗兼共同住宅を想定し試算したが、投下資本に見合う賃料水準に至っていないことから低位となった。以上より、取引の実態を反映し実証的な比準価格を重視し、収益価格は参考として止め、指定基準地からの検討を踏まえ、上記の通り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 | 対象基準地の規準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 環境 画地 行政 その他 | |
| | 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 | 対象基準地の規準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 環境 画地 行政 その他 | |
| | 南風原(県) 5 - 1 | [102.9] | 100 | 100 | [100.0] | 167,000 | 0.0 0.0 0.0 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 162,000 円 / m ² | | 価格変動形状要因の | 一般的要因 | 南風原町の人口及び世帯数は増加傾向が継続している。県内景況の回復傾向が継続し土地需要の堅調さは強まりつつある。 | | | |
| | - 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 / m ² | | | | 地域要因 | 区画整理の進捗に伴う地域性の向上や景況回復感の影響から、収益性向上期待の高まりもあり、需要超過が継続している。 | | |
| 変動率 年間 +6.2 % 半年間 % | | | | 個別的要因 | | 個別的要因に変動はない。 | | |

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 | 大城不動産鑑定事務所 |
| 南風原(県) 9 - 1 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 大城 直哉 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 53,900,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 68,600 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 1 日 | (6) 路線価 | [令和 5 年1月] 路線価又は倍率 | 54,000 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 5 年 6 月 20 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 倍率種別 | | 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 | 島尻郡南風原町字津嘉山川下原 1 6 9 0 番 1 | | | | 地積 (m ²) | 786 | 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 | 工業 (60,200) | | |
| | 台形 1 : 1.5 | 倉庫兼事務所 R C 2 | 作業所や事務所兼倉庫等が混在する工業地域 | 南東 4 m 町道、北側道 | 水道、下水 | 川下原停 230 m | (その他) | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 120 m | | | 標準的使用 | 低層事務所兼倉庫地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 23 m、奥行 約 35 m、 | | | 規模 | 800 m ² 程度、形状 ほぼ長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特記すべき事項はない | | 街路 | 4 m 町道 | 交通施設 | 川下原停 南方 230 m | 法令 工業 (60,200) 規制 | |
| 地域要因の将来予測 | 作業所、倉庫等のほか、住宅地としての需要も見られる地域で、隣接区画整理区域の事業進捗に伴う強含みな周辺宅地需要の影響を受け、地価は上昇傾向で推移すると予測する。 | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層事務所兼倉庫地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 角地 0.0 | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 68,600 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 | 同一需給圏は本島中南部の工業地域や流通業務地域の存する圏域。主たる需要者は県内外の法人事業者である。県内工業地は、南部地区西海岸側を中心に需要超過が継続し、交通インフラ整備の進捗に伴い、工業利用が可能な周辺地域へ需要の波及が見られる。供給が低位で取引が少ない中、取引規模、業種等による価格のばらつきもあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。 | | | | | | | | |
| (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、工業地の取引事例が少ないことから、広域的な類似地域の価格牽連性を有する取引事例に基づき試算したもので、市場性を反映し実証的に規範性が認められる。周辺は自用目的の小規模な工場のほか、住宅等も見られ、工業地としての賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用しなかった。したがって、取引の実態を反映し実証的な比準価格を採用し、不動産市場動向等にも留意して上記の通り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 / m ²) | 内 街路 標準 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 標準 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 | |
| | 前年指定基準地の価格 円 / m ² | [] / 100 | 100 [] | 100 [] | [] / 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 65,600 円 / m ² | | | 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の | 〔 一 般 的 要 因 〕 | 南風原町の人口及び世帯数は増加傾向が継続している。県内景気の回復傾向が継続し土地需要の堅調さは強まりつつある。 | | | |
| | - 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 / m ² | | | | | 〔 地 域 要 因 〕 | 工業地としての環境は劣るが、町内主要街路との接近性や周辺宅地需要の波及から土地需要は堅調さを維持している。 | | |
| 変動率 年間 +4.6 % 半年間 % | | | | 〔 個 別 的 要 因 〕 | 個別的要因に変動はない。 | | | | |