

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)鑑定ソリューション沖縄. Row 1: 与那原(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 玉那覇 兼雄 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 13,400,000 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. Includes dates like 平成 30 年 7 月 1 日 and 平成 30 年 6 月 30 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) through (10). (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 島尻郡与那原町字東浜 1 1 番 1 9. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性. (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. (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/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、当町を中心として隣接市町等の中南部を圏域とする. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 自己使用の戸建住宅で占められた埋立地の戸建住宅地域にあって、収益物件は皆無に近く賃貸市場は成立していないため. (8) 公称価示準格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正. (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. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 72,200 円/㎡.

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)鑑定ソリューション沖縄
与那原(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄 印

鑑定評価額	12,500,000 円	1㎡当たりの価格	54,600 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 5 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	39,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 30 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	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	島尻郡与那原町字与那原湧当原3608番				地積 (㎡)	229	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住居 (60,200)		
	1:1.5	住宅 RC1	中規模一般住宅のほか空地等も介在する旧来の住宅地域	南東5.5m 町道、東側道	水道、下水	第二与那原停400m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70m、西 90m、南 30m、北 70m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 20m、規模 240㎡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 5.5m 町道	交通施設 第二与那原停 南東方 400m	法令 1住居 (60,200)	規制		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅で占められた既成住宅地域で、今後も現状維持で推移していくものと思料される。需給動向は活発化の様相を呈しており、地価水準は、上昇傾向で推移していくと予測される。							
(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	+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	54,600 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、当町を中心として隣接市町等の中南部を圏域とする。需要者の中心は、地縁者、那覇市を通勤圏とする戸建住宅志向の中所得者層がメインで、町外からの転入者もある。人気のある東浜マリントウンは飽和状態になっており、周辺市街地の需給動向は活発化の様相を呈している。土地は1,500万円前後、新築建売物件は3,500万円前後、中古物件は2,000万円前後が中心価格帯である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用の戸建住宅で占められた既成住宅地域にあって、収益物件は皆無に近く賃貸市場は成立していないため、収益価格は試算しなかった。よって、指定基準地との検討を踏まえて、類似性等を吟味して求めた市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 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 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他	
	南風原(県) - 2		100	100	[103.0]	53,400	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 +2.0 +45.0 -1.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 73,400 円/㎡	[104.5] 100	100 [101.0]	100 [146.4]	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 49,600 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	県内景気は、観光を中心に全体として拡大しており、不動産市場の需給動向に好影響を及ぼしている。				
	- 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)	東浜マリントウンは飽和状態にあり、既成市街地にて宅地開発が見られ、需給動向は強含み。				
	変動率	年間 +10.1 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				

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)鑑定ソリューション沖縄
与那原(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄 印

鑑定評価額	18,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	39,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 5 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 30 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	島尻郡与那原町字与那原大見武原 2 6 8 5 番				地積 (m ²)	468	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) (70,200)	
(2) 近隣地域	1.5 : 1	住宅 R C 1	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南西 4 m 町道、三方路	水道	与那覇停 850 m		
	範囲	東 100 m、西 100 m、南 70 m、北 40 m			標準の使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 28 m、奥行 約 18 m、			規模		500 m 程度、形状 ほぼ長方形	
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 4 m 町道	交通 与那覇停 北方 850 m	法令 規制	「調区」(60,200)	
地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅地としての使用が標準的使用で、今後も現状維持で推移していくものと思料される。地縁的選好による需要者が中心で、需給動向は安定的に推移している。							
(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 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	39,000 円 / m ²			セットバック	-1.0	
	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、当町を中心として隣接市町等の中南部を圏域とする。需要者の中心は、地縁者、那覇市を通勤圏とする戸建住宅志向の中所得者層がメインで、町外からの転入者もある。当町市街地の住宅需要は東浜マリントウンを筆頭に需給動向は活発化の様相を呈している。近隣地域は調区内宅地のため、地縁的選好による需要者が中心で、需給動向は安定的に推移している。土地は 1, 5 0 0 万円前後、中古物件は少ない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用の戸建住宅で占められた既成住宅地域にあって、収益物件は皆無で賃貸市場は成立していないため、収益価格は試算しなかった。価格形成は自己使用目的の取引が支配的で、取引価格の水準を指標に価格決定がなされるため、市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 因 行政 其他
	公示価格	[]	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 / 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 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(10) 対年象標の基準検査価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 38,800 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	県内景気は、観光を中心に全体として拡大しており、不動産市場の需給動向に好影響を及ぼしている。			
	- 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)	既成市街地内では宅地開発が見られるが、調区内宅地の需給動向は安定的に推移。			
変動率 年間 +0.5 % 半年間 %				(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。			

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)鑑定ソリューション沖縄
与那原(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄 印

鑑定評価額	12,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	70,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 5 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	53,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 30 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	島尻郡与那原町字与那原新島原 5 3 9 番 1				地積 (m ²)	175	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	商業 (80,400)	
	1:2	店舗兼住宅 RC 3	各種小売店舗のほか一般住宅、共同住宅が混在する既成商業地域	南西 6 m 町道	水道、下水	与那原停 230 m	(その他) (80,360)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 150 m、南 30 m、北 20 m			標準の使用	低層の店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 19 m、			規模	170 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	6 m 町道	交通 与那原停 北東方 230 m	法令 商業 (80,360) 規制	
	地域要因の将来予測	店舗兼住宅併用地としての使用が標準的使用で、今後も現状の使用方法を維持していくと思料される。需給動向は活発化の様相を呈しており、地価水準は、上昇傾向で推移していくと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地				(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	70,000 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、与那原町、西原町の商業地を中心として、中南部の幹線沿線等を圏域とする。需要者は、県内法人・個人事業者が中心となる。圏内商業地は、好調な観光に支えられた景気動向により、全般的に地価は堅調に推移している。土地は規模にもよるが 2 千万円前後、土地・建物総額は、物件の状態・業種等によりバラツキがあり中心価格帯は明確ではない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	投資採算性に見合った収益を確保できる賃貸市場は成立しておらず、自己使用目的の取引が支配的であるため、収益価格は試算しなかった。比準価格は、類似性を吟味して求めており実証的である。本件では、指定基準地との検討を踏まえて、市場性を反映した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 / 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
	系満(県) 5 - 2							
	前年指定基準地の価格	[104.0]	100	100	[100.0]	68,700		+8.0
	100,000 円 / m ²	100	[100.0]	[151.4]	100			0.0
								0.0
								+43.0
								-2.0
								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		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕		県内景気は、観光を中心に全体として拡大しており、不動産市場の需給動向に好影響を及ぼしている。		
	継続 新規 前年標準価格 65,700 円 / m ²			〔地域要因〕		周辺住宅地の需給動向は活発化しており、相対的な割安感が見られる。		
	- 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			〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		
	代表標準地 標準地							
	標準地番号							
	公示価格							
	円 / m ²							
	変動率	年間 +6.5 %	半年間 %					