

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	19,900,000 円	1㎡当たりの価格	110,000 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 7日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.4 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RC2	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	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	基準方位北6m区画街路	交通施設	第一南上原停南東方230m	法令規制 1低専(50,150)					
地域要因の将来予測	高台の区画整理事業地として人気エリアとなっている。幹線沿いの商業施設も充実してきており、今後しばらくは引き合いの強い状態が続くものと予測する。												
(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	0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	110,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	17,600 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、宜野湾市や中城村、北中城村の住宅地域で、特に街路の区画整然とした住宅地との間に強い代替・競争関係が認められる。区画整理事業地であり、大学病院や大学附属小中学校、商業施設も近い。居住者や地縁者以外の需要者も多い。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。同一区画整理事業地内においても、商業施設への接近性や良好な景観等で、価格差も見られる。												
(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、賃貸市場は未熟成である。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な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、収益価格を参考に止め、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公称価額と格しをた	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	107,000	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他		
	宜野湾(県) - 8	[116.8]	100	100	[100.0]				0.0	0.0	0.0	+1.0	-1.0
(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 94,000 円/㎡		価格変動形状要因	変動状況	要因	好調な県内景気によって、住宅取得意欲の高まりは当村にも及んでおり、不動産の引き合いも強まっている。	- 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/㎡	変動率	年間 +17.0 %	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												標準地番号

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, 株式会社はまもと不動産鑑定. Values include 中城(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 濱元 毅 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,100 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], 円/㎡, 1.2倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) through (10) detailing land characteristics, usage, and price determination. Includes sub-tables for (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, and (8) 公規価示準格.

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	8,590,000 円	1 m ² 当たりの価格	41,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 7 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	中頭郡中城村字和宇慶宇志真原 7 9 1 番				地積 (m ²)	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 R C 2	農家住宅や一般住宅が多い農家集落地域	南東 5 m 村道、三方路	水道、下水	和宇慶停 250 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 60 m、南 90 m、北 90 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 14.5 m、			規模	200 m 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 5 m 村道	交通 和宇慶停 北東方 250 m	法令	「調区」(60,200)	
	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。村外からの需要は少なかったが、今後引き合いは強まると予測する。						
(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	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,100 円 / m ²		三方路	セットバック	+2.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²				-2.0	
	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、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。土地は 8 百万円～ 1 0 百万円程度の物件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	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ので、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、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 行政 画地 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 40,100 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	{ 一般 的 要 因 }	好調な県内景気によって、住宅取得意欲の高まりは当村にも及んでおり、不動産の引き合いも強まっている。			
	- 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 }	既存集落であり、大きな変動要因はないが、周辺の住宅取得意欲の高まりが、徐々に及んで、引き合いが強まっている。			
	変動率	年間 +2.5 %	半年間 %	{ 個 別 的 要 因 }	接面方位は南東で、三方路、セットバック部分を有する。個別的要因に大きな変動はない。			