

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)鑑定ソリューション沖縄
与那原(県) - 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	14,600,000 円	1㎡当たりの価格	87,000 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 5日	(6) 路線価	[平成31年1月] 68,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年 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	島尻郡与那原町字東浜11番19				地積 (㎡)	168	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現況	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)	
	1:1.5	住宅 RC 2	戸建住宅が建ち並ぶ新興住宅地域	北東6m町道	水道、下水	与原停700m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 150m、南 0m、北 170m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 15m、規模 170㎡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町道	交通施設	与那原停北東方700m	法令 1低専 (50,100) 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は、埋立地に形成された戸建住宅地域で、今後も現状維持で推移していくものと見られる。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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	87,000 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、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、代替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) 公称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/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	100	
	公示価格	円/㎡	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 環境 補正 行政 その他	
	南風原(県) - 2	[]	100	100	[]	83,900	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[106.0]	100	100	[100.0]	83,900	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	76,700 円/㎡	100	[101.0]	[96.0]	100	83,900	0.0 0.0 0.0 +1.0 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		価格変動状況要因	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 80,000 円/㎡			(一般的要因)				
- 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		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、需給動向は活発化。				
代表標準地 標準地		標準地番号		個別的要因に変動はない。				
公示価格		円/㎡						
変動率		年間 +8.8%	半年間 %					

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)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	13,900,000 円	1㎡当たりの価格	60,600 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 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	45,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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湧当原3608番				地積(㎡)	229	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		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	法令規制	1住居(60,200)	
(2)近隣地域	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	60,600 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)公称価示準格	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/㎡)	内訳	街路交通環境補正	街路交通環境行政その他				
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			画地行政その他					
値と格しをた	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100								
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	南風原(県) - 2	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	街路交通環境行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	0.0
	前年指定基準地の価格	76,700 円/㎡	[106.0]	100	100	[103.0]	58,600		画地行政その他	+1.0	0.0	+2.0	+40.0	-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 54,600 円/㎡		価格変動形成要因	変動状況	要因	要因	要因	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/㎡	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、需給動向は活発化。		
変動率		年間 +11.0 %	半年間	%	個別的要因に変動はない。									

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)鑑定ソリューション沖縄. Row 1: 与那原(県) - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 玉那覇 兼雄 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,000 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 令和元年 7月 1日 and 令和元年 7月 5日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1) through (10). Contains detailed descriptions of land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes terms like '標準地', '公示価格', and '鑑定評価額'.

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)鑑定ソリューション沖縄. Row 1: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 74,600 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, [平成31年1月] 58,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, usage, and price adjustments. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public reference prices.