別記様式第６

鑑定評価書（令和　3年地価調査）

令和 3 年 7 月 6 日提出
中城(県) － 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
中城(県) － 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士　関根　俊雄　印

鑑定評価額	22,100,000 円	1㎡当たりの価格	122,000 円／㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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	①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）		②地積(㎡)	181 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	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6 m 区画街路	水道、下水	第一南上原停230 m

⑨法令上の規制等：1低専 (50,150)　（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東 70ｍ、西 100ｍ、南 60ｍ、北 70ｍ				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 10 ｍ、奥行 約 18 ｍ、規模 180 ㎡程度、形状 長方形							
	④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230 ｍ	法令規制	1低専 (50,150)
	⑤地域要因の将来予測	区画整理された住宅地域。既に住宅が建ち並び、地域要因に変動はなく、当面は現状維持と予測する。人気のエリアで、新型コロナウイルス感染症の流行下でも比較的引き合いは強く、地価は上昇で推移と予測する。							

(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 0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 122,000 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	同一需給圏は中城村及びその周辺市町の住宅地域一円であり、需要者には居住経験者等の地縁的選好性を有する個人に加え、転入者も比較的多くみられる。土地区画整理事業により街並みは整然としており、また、各種施設が整い利便性も良好であるため人気が高く、新型コロナウイルス感染症の流行で景気は後退しているが、近隣地域及びその周辺住宅地の引き合いは強い。取引の中心価格帯は、基準地と同程度の規模で２２００～２７００万円程度となる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は住宅地域であり一般住宅の敷地等、土地の取引は自用目的が多く、収益性に着目した取引は少ない。近隣地域の周辺では遊休不動産の活用等で土地所有者が賃貸住宅等を建築するケースもあるが、投資採算性が低く賃貸住宅の建築を前提に土地取引が行われるのは稀である。そこで本件では、市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準準地との均衡及び近時の市場動向等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正: 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因: 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100				
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 宜野湾(県) － 8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正: 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因: 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 +1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 122,000 円／㎡	[101.6]/100	100/[101.0]	100/[101.0]	[100.0]/100	122,000			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①－1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 117,000 円／㎡ ①－2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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：県内景気の拡大に伴い不動産市況も堅調に推移してきたが、令和２年以後は感染症流行の影響もあって県内景気は後退している。
			地域要因：閑静な住宅地域。琉球大学医学部が他へ移転予定だが、地域要因に大きな変動はない。感染症流行の影響による地価下落は確認できない。
	②変動率　年間 +4.3 ％　半年間 ％		個別的要因：個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（ 令和　３年地価調査）

令和 3 年　7 月　6 日提出
中城(県)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
中城(県)　－ 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士　関根　俊雄　印

鑑定評価額	19,500,000 円	1㎡当たりの価格	40,500 円／㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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	①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			②地積(㎡)	481 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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7.9 m 村道	水道、下水	吉の浦会館停160 m	（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東 200 m、西 0 m、南 30 m、北 50 m　②標準的使用　低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 28 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形
	④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160 m／法令規制：「調区」(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内の住宅地域。村役場の移転等、周辺に便益施設が増えつつあり、発展が期待される。感染症流行下でも値頃感のある住宅地の取引は比較的堅調で、かつ、発展期待もあり地価は上昇で推移と予測する。

(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 0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 40,500 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一円で、基準地と同じく市街化調整区域内の住宅地域との代替・競争関係が特に強い。需要者は地縁的選好性を有する個人が中心だが、一部転入者もみられる。感染症の流行で景気は後退しているが、良好な住環境を有する立地に対して価格には値頃感があり、付近への村役場移転等による発展期待も加わり土地需要は比較的堅調である。取引の中心価格帯は、基準地と同程度の規模で２０００万円前後である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は住宅地域であり一般住宅の敷地等、土地の取引は自用目的がほとんどで収益性に着目した取引は見られない。また、現状においても賃貸住宅はほとんど見当たらず、賃貸市場を把握することは困難である。そこで本件では、市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地との均衡及び近時の市場動向等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(9)指定基準地から検討	①指定基準地番号 中城(県) － 3 前年指定基準地の価格 41,600 円／㎡	[100.0]/100	100/[102.0]	100/[101.1]	[100.0]/100	40,300	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -2.8 交通 0.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象標準地の前年からの検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 39,600 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	県内景気の拡大に伴い不動産市況も堅調に推移してきたが、令和２年以後は感染症流行の影響もあって県内景気は後退している。
	①－２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	市街化調整区域の住宅地域。付近に村役場が移転し、当地域の発展が期待される。感染症流行の影響による地価下落は確認できない。
	②変動率 年間 +2.3 % 半年間 %		個別的要因	個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（ 令和　 3年地価調査）

令和 3 年　7 月　6 日提出
中城(県)　 － 3　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
中城(県)　 － 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士　　関根　俊雄　　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 3 年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和 3 年　7月　5日	(6)路線価	[令和 3年1月]路線価又は倍率	円／㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3 年　7月　2日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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	①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		②地積(㎡)	209 ( )		⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200) （その他） (70,200)
	1：1	住宅 ＲＣ 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	

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　60ｍ、南　90ｍ、北　90ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 ｍ、　奥行　約　14.5 ｍ、　規模　200 ㎡程度、　形状　正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 ５ｍ村道	交通施設	和宇慶停北東方250 m	法令規制：「調区」(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内の旧来からの住宅地域。地域要因に変動はなく、当面は現状維持と予測する。需給はともに小さく、新型コロナウイルス感染症の流行による特段の影響も見られず、地価は概ね横ばいで推移と予測する。						

(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 +2.0 三方路 +2.0 セットバック -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一円で、基準地と同じく市街化調整区域内の住宅地域との代替・競争関係が特に強い。需要者は居住経験者等の地縁的選好性を有する個人が中心となる。新型コロナウイルス感染症の流行で景気は後退しているが、比較的良好な住環境を有しながらも価格に値頃感があるため、一定の土地需要が認められる。取引の中心価格帯は、基準地と同程度の規模で８００～１０００万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は住宅地域であり一般住宅の敷地等、土地の取引は自用目的がほとんどで収益性に着目した取引は見られない。また、現状においても賃貸住宅はほとんど見当たらず、賃貸市場を把握することは困難である。そこで本件では、市場の実態を反映した比準価格を採用し、近時の市場動向等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　41,600 円／㎡ ①－２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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	県内景気の拡大に伴い不動産市況も堅調に推移してきたが、令和２年以後は感染症流行の影響もあって県内景気は後退している。
			地域要因	旧来からの住宅地域で成熟しており、地域要因に大きな変動はない。感染症流行の影響による地価下落は近隣地域では確認できない。
	②変動率　年間　0.0 %　半年間　%		個別的要因	個別的要因に変動はない。