

# 鑑定評価書 (令和 2 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	15,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	90,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	71,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 24 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	島尻郡与那原町字東浜 1 1 番 1 9				地積 (m <sup>2</sup> )	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)	
	1 : 1.5	住宅 RC 2	戸建住宅が建ち並ぶ新興住宅地域	北東 6 m 町道	水道、下水	与原停 700 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 0 m、北 170 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 15 m、規模 170 m 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 6 m 町道	交通施設	与那原停 北東方 700 m	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思料される。コロナ禍による市場の混沌、不安感から、地価水準は、上昇幅縮小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	90,800 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(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。東浜マリンタ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きたが、コロナ禍による購入意欲の減退が懸念されている。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、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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]	100	
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	
	南風原(県) - 2	[105.5]	100	100	[100.0]	88,500	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[105.5]	100	100	[100.0]	88,500	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	81,300 円 / m <sup>2</sup>	100	[101.0]	[ 96.0]	100	88,500	0.0 0.0 0.0 +1.0 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 87,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因	(一般的要因)	コロナ感染症の終息を期待しつつも、経験のない状況に様子見、不安感により不動産市場は混沌としている。		
	- 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 <sup>2</sup>				(地域要因)	飽和状態にあって売り物件は突発的であるが、コロナ禍による購買意欲の減退が懸念され、上昇幅縮小。		
	変動率	年間 +4.4 %	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 2 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	14,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	63,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率	49,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	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 3 6 0 8 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	( 229 )	法令上の規制等
(2) 近隣地域	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 R C 1	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 5.5 m 町道、東側道	水道、下水	第二与那原停 400 m		( その他 )
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 90 m、南 30 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、			規模	240 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北 5.5 m 町道	交通 第二与那原停 南東方 400 m	法令 1 住居 (60,200)	規制	
(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。コロナ禍による市場の混沌、不安感から、地価水準は、上昇幅縮小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	63,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(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。東浜マリンタ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きたが、コロナ禍による購入意欲の減退が懸念されている。土地は 1, 5 0 0 万円前後、新築建売物件は 3, 5 0 0 万円前後、中古物件は 2, 0 0 0 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	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 <sup>2</sup> )	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
	標準地番号	-	[ ]	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 / m <sup>2</sup> )	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
	前年指定基準地の価格	81,300 円 / m <sup>2</sup>	[105.5]	100	100	[103.0]	60,800		
(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		変 動 形 状 成 立 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕		コロナ感染症の終息を期待しつつも、経験のない状況に様子見、不安感により不動産市場は混沌としている。			
	- 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			〔 地 域 要 因 〕		住宅購入者の動きの鈍化が懸念され、上昇幅は縮小。			
代表標準地 標準地		〔 個 別 的 要 因 〕		個別的要因に変動はない。					
標準地番号	-	変 動 率		年間	+4.0 %	半年間	%		
公示価格	円 / m <sup>2</sup>								

# 鑑定評価書 ( 令和 2 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	10,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	41,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 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 9 2 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	265	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		「調区」(60,200)
	1 : 1.5	住宅 R C 1	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南西 10 m 町道、背面道	水道	与那覇停 700 m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 230 m、南 110 m、北 120 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 21 m、			規模 265 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 10 m 町道	交通 与那覇停 北方 700 m	法令 規制	「調区」(60,200)	
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	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史料される。市街地からの外延的影響は注視する必要があるが、地縁的選好による需要者が中心である。						
(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 二方路 +1.0 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(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。東浜マリントウンを筆頭に市街地の需給動向は活発化の様相を呈し、調区内宅地へ外延的影響を及ぼす勢いであったが、コロナ禍の影響により、需給動向は低位で推移。土地は 1,500 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 <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号							
(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 <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
中城(県) - 3								
	前年指定基準地の価格	[ 101.2 ]	100	100	[ 102.0 ]	40,900		
	41,100 円 / m <sup>2</sup>	100	[ 102.0 ]	[ 101.8 ]	100			
(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 41,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因	( 一般的 )	コロナ感染症の終息を期待しつつも、経験のない状況に様子見、不安感により不動産市場は混沌としている。		
	- 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 <sup>2</sup>				( 地域 )	調整区域内の宅地で、需給動向は低く、地価は横ばい。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	( 個別的 )	個別的的要因に変動はない。			

