

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
八重瀬(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行 印

鑑定評価額	32,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	67,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 倍率種別	円 / m ² 1.6 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	島尻郡八重瀬町字伊覇西大越地原 6 7 番 1				地積 (m ²)	479	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)	
	ほぼ整形 1 : 1.5	住宅 RC 2	中規模一般住宅のほか空地が残る住宅地域	北東 6 m 町道、北西側道	水道	伊覇停 110 m		(その他) (60,100)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 60 m、北 20 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 26 m、規模 420 m ² 程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記 特になし		街 標準方位北、6 m 町道	交通 伊覇停北西方 110 m	法令 1 低専 (60,100)	規制		
地域要因の将来予測	既成住宅地であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価水準は、需要に対応する供給が少ないことから、特別な経済的抑制が生じない限りはやや強含みで推移するものと予測する。								
(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	方位角地 0.0 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,000 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	同一需給圏是那覇市に求心力が高い中南部都市圏に及ぶが、市場の需要者の中心は地縁者である。近年では区画整理済の土地や那覇市に近い立地が選好される傾向にあるが、価格上昇により、値頃感が出ている旧来からの住宅地も目が向けられてきている。需要の中心価格帯は土地・建物で 4 0 0 0 万円程度まで上昇してきているが、土地及び建物価格の上昇により取引規模は小さくなってきている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみであるが、賃貸市場が熟成していないので、収益性は取得動機にならず、収益価格は試算していない。取引は自用目的取引が中心であるので、比準価格は典型的な需要者にとって合理的な試算価格である。したがって、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	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	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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	南風原(県) - 2		100	100	[101.0]	66,900			
	前年指定基準地の価格	[105.5]	100	100	[101.0]	66,900			
(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	60,800 円 / m ²	価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	新型コロナウイルス感染症の影響により、観光等の経済活動が抑制されているため、先行きに厳しさがみられる。		
	- 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	代表標準地 標準地	標準地番号	-			土地の利用度の進んだ既成住宅地で、特別の変動はない。		
	公示価格	円 / m ²	-	効用が角地で優る点に変動はない。					
変動率	年間 +10.2 %	半年間 %							

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	株式会社あおい不動産研究所
八重瀬(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正 印

鑑定評価額	9,880,000 円	1㎡当たりの価格	29,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

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/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	1.2 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	島尻郡八重瀬町字具志頭伊良武須原 3 7 4 番				地積 (㎡)	336	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	都計外	
	1.2 : 1	住宅 R C 2	農家及び一般住宅が混在する地域	南4 m 町道	水道	具志頭売店前停270 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 140 m、西 100 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 15 m、規模 330 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	具志頭中学校東側に隣接する既成の住宅地域	街路	標準方位北、4 m 町道	交通施設	具志頭売店前停 北西 270 m	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	旧具志頭村役場周辺の既成住宅地域としての地域特性に大きな変動はない。字伊覇、字東風平、字屋宜原の地価高騰により、相対的な値頃感が出ており、コロナ禍の影響下にあっても地価は緩やかな上昇傾向。						
(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 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,400 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、町内及び隣接市に亘る住宅地域である。需要者は、町内の居住者を中心とするが、圏外からの移住者も散見される。農家集落地域的な地縁選好性も一定程度認められるが、類似地域内には、町外の不動産業者が開発分譲した分譲宅地（建物建築条件付）も見られるようになってきた。直近のコロナ禍の影響による土地の需給動向は未知数の状態である。土地のみで1,000万円前後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	対象基準地の画地規模、標準的使用、最有効使用等から、自用地として居住快適性を志向して取引が行われる地域であって、経済合理性の認められないと判断された収益価格は試算しなかった。交通接近条件、居住環境等の環境条件がやや劣る地域であるが、伊覇、屋宜原地区の取引価格上昇の影響を受け、徐々に地域の取引価格水準が上昇している。よって、比準価格を標準にコロナ禍の影響を考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	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 補正 画地 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 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 28,500 円/㎡			価格変動形状要因	変動状況	要因	町内人口等は緩やかに増加している。コロナ禍の影響は県内様々な分野で大きな影響を与えており、不動産取引も先行不透明感が漂う。	
	- 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 +3.2 %	半年間 %					

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
八重瀬(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行 印

鑑定評価額	7,320,000 円	1 m ² 当たりの価格	27,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 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	島尻郡八重瀬町字港川上港原 1 0 7 番				地積 (m ²)	(270)	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		都計外	
	ほぼ整形 1:1	住宅 RC 2	一般住宅、農漁村住宅等が混在する既成住宅地域	南東 3.5 m 道路	水道、下水	港川停近接		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 150 m、南 300 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、規模 250 m ² 程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位北、2.4 m 農道	交通 港川停北方近接	法令 都計外			
	地域要因の将来予測	既成住宅地であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価水準は、需要が弱いことから、横ばい圏で推移するものと予測する。							
(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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,100 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	同一需給圏是那覇市に求心力が高い中南部都市圏に及ぶが、市場の需要者の中心は地縁者であったが、値頃感により町外県外の取得者も増えてきている。需要の中心価格帯は土地・建物で 3 0 0 0 万円程度まで上昇してきているが、新築の場合には、土地及び建物価格の上昇により取引規模が小さいものがみられるようになってきている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみであるが、賃貸市場が熟成していないので、収益性は取得動機にならず、収益価格は試算していない。取引は自用目的取引が中心であるので、比準価格は典型的な需要者にとって合理的な試算価格である。したがって、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準地と格しをた	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 / 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	
	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 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	
	八重瀬(県) - 2								
	前年指定基準地の価格	[103.2]	100	100	[102.0]	26,700			
	28,500 円 / m ²	100	[103.0]	[109.2]	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 27,100 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染症の影響により、観光等の経済活動が抑制されているため、先行きに厳しさがみられる。			
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域要因)	土地の利用度の進んだ既成住宅地で、特別の変動はない。			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)	効用が南東方位で優る点に変動はない。			

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	株式会社あおい不動産研究所
八重瀬(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正 印

鑑定評価額	35,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	99,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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	円 / m ² 1.6 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	島尻郡八重瀬町字屋宜原東大越地原 1 6 9 番外 (2 7 街区 1 4 外)				地積 (m ²)	357	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)	
	1 : 2	住宅 R C 1	一般住宅の中に空地も見られる区画整然とした住宅地域	南 6 m 町道	水道	伊覇停 300 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 40 m、南 30 m、北 120 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 m 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	町役場近くの土地区画整理事業地区内の住宅地域	街路	標準方位北、6 m 町道	交通施設	伊覇停 北東方 300 m	法令 1 低専 (50, 150) 規制	
	地域要因の将来予測	屋宜原土地区画整理事業地区内の住宅地域であり、地域特性に大きな変動はない。交通接近条件、居住環境等が良好であることから新築建物付きの業者分譲が盛んであり、コロナ禍の影響下においても上昇傾向と判断。							
(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 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	99,000 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、町内全域に亘る区画整然とした住宅地域である。需要者は、町内居住者のみならず、那覇市への交通アクセスの改善から、圏外移住者も散見される。類似地域内には、町外の不動産業者が開発分譲した分譲宅地（建物建築条件付）も数多く見られる。直近のコロナ禍の影響による土地の需給動向は未知数の状態である。土地のみで 3, 5 0 0 万円前後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	対象基準地の画地規模、標準的使用、最有効使用等から、居住快適性を志向して取引が行われる地域であって、経済合理性の認められないと判断された収益価格は試算しなかった。町内では交通接近条件、居住環境等の環境条件が最も優る地域であり、不動産業者の素地取得、宅地開発分譲（建築条件付）も盛んな地域である。直近のコロナ禍の影響も考慮し、本件では、比準価格を標準に指定基準地との比較による検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他	
	南風原(県) - 2	[105.5] 100	100 [101.0]	100 [89.0]	[103.0] 100	98,300			
	前年指定基準地の価格 81,300 円 / m ²								
(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 93,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	町内人口等は緩やかに増加している。コロナ禍の影響は県内様々な分野で大きな影響を与えており、不動産取引も先行不透明感が漂う。			
	- 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 〕	住宅地域としての熟成度は徐々に増している。コロナ禍の影響下であっても周辺類似地域内の取引価格(更地、分譲宅地)は底堅く推移。		
	変動率	年間 +6.5 %	半年間 %		〔 個 別 的 要 因 〕		規模、形状ともに地域の標準的なものと判断され、個別的要因に変動はない。		

