

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイズおきなわ
南城(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	10,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	34,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 1 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	南城市玉城字當山加良増原 6 番 4				地積 (m ²)	298	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) (70,200)	
	2 : 1	住宅 R C 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南西13 m 県道	水道、下水	富里停近接		(その他) (80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 340 m、南 40 m、北 180 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 24 m、奥行 約 12 m、			規模		280 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北、13 m 県道	交通施設	富里停近接	法令 (都) (80,200) 規制	
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	既存住宅地であり、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、値頃感があり、需要に対応する供給が少ないことから、特別な社会的経済的制約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	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,500 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、需要者は地域に地縁の選好性を有する者が中心となる傾向がある。市場では集落外縁や眺望の良い未利用地の需要が強く供給が少ないため取引価格水準が上昇し、既存集落中心部へも波及している。需要の中心価格帯は、土地で 1 0 0 0 万円程度までであるが、眺望が良いと単価は上昇し、面積の大きい需要もあり、総額は多様化している。								
(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	標準地番号	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 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 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	八重瀬(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 ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	30,600 円 / m ²	[102.9] 100	100 [103.0]	100 [90.2]	[101.0] 100	34,200	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	-6.0 0.0 -4.0 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		32,500 円 / m ²		価格変動 形状 形成 要因 の	〔 一般的 要因 〕	回復している県内景気を背景に不動産取引も堅調であるが、建築費上昇が重荷となっている。		
	- 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		-				〔 地域 要因 〕	土地の利用度の進んだ既存住宅地で、特別の変動はない。	
公示価格		円 / m ²		〔 個別的 要因 〕	効用が南西方位で優る点に変動はない。				
変動率	年間	+6.2 %	半年間		%				

鑑定評価書（令和 5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, アプレイズおきなわ. Row 1: 南城(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 及川 季行

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,000 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, [令和 5年1月], 円/㎡, 1.2 倍, 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

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns for land details, neighboring areas, market characteristics, and price adjustments. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public reference prices.

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)仲本不動産鑑定研究所
南城(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	13,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	24,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 21 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	南城市玉城字前川西 1 2 番				地積 (m ²)	565	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) (70,200) (その他) (80,200)		
1 : 1	住宅 R C 2	農家住宅のほか一般住宅が見られる既成住宅地域	南西 4 m 市道、背面道	水道、下水	前川停 120 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 90 m、南 80 m、北 110 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 23 m、規模 530 m ² 程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位 北 4 m 市道	交通施設	前川停北方 120 m 法令 (都) (70,200) 規制		
地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅等が多い、古くからの集落地域であり、特に地域にかかる変動要因はない。地価は、昨今の経済情勢及び、地域的特性等を反映して、当分の間、上昇傾向で推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地としての使用				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,500 円 / m ²			二方路	+1.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²			セットバック	-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、南城市玉城地区内の住宅地域全域と考えられ、主な需要者は、玉城地区を中心とした居住者である。基準地の存する地域は、既成住宅地域ということもあり、地縁の嗜好性も反映し、また、土地の需給関係についても、以前から活発な地域ではなく、概ね、需給バランスは保たれている。ただ、南城市の住宅地域では、近年、小規模分譲開発等も見え始めており、需要が惹起しつつある。地価は、更地価格で 1500 万円前後が需要の中心と史料される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映する価格として精度高く求められたものと考えられる。収益価格は、近隣地域が、既成の住宅地域ということもあり、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場の成熟度等も考慮すると、収益価格の採用は、合理的な意味合いが小さい為、今回は、収益還元法の採用を見送った。従って、本件では、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案し、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	
	公示価格	[] 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 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	
	八重瀬(県) - 2	[102.9] 100	100 [103.0]	100 [125.8]	[100.0] 100	24,300			0.0 0.0 0.0 +3.0 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 継続 新規 前年標準価格 23,600 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	南城市は、隣接する町等からの宅地需要は増幅しているものの、既成集落内への需要は、今のところ強くない。			〔 地 域 要 因 〕	近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。
	- 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				〔 個 別 的 要 因 〕	地域的需の属性との関連からも、単価と総額との兼ね合いは、大きな意味を持つ。			
変動率	年間 +3.8 %	半年間 %							

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプリールス株式会社
南城(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	12,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	28,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	南城市佐敷字手登根手登根原 8 7 番				地積 (m ²)	422	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) (60,200)	
	1 : 1	住宅 R C 2	中規模一般住宅が多い旧来の住宅地域	北西 4.5 m 市道、三方路	水道、下水	第二手登根停 260 m	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 140 m、南 150 m、北 220 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模 400 m ² 程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位 北 4.5 m 市道	交通施設	第二手登根停南東方 260 m	法令 (都) (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は市立佐敷小学校東側の旧来からの住宅地域であり、南城市全般の旺盛な住宅需要、柔軟な融資姿勢、分譲戸建住宅供給状況から地価は強含みで変動と予測する。						
(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	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,500 円 / m ²			三方路	+2.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²			セットバック	-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、南城市東部等に存する住宅地域一円と考えられる。主な需要者は、同地域に地縁的選好性を有する個人であり、戸建住宅分譲業者等が相続等で地元の個人等から素地を仕入れ戸建て住宅を開発し供給している。これまでの柔軟な融資姿勢により分譲住宅の販売は堅調で、主要価格帯は土地約 4 0 0 m ² 建物込で 3 千万円台である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域要因が類似し、市場の特性を反映する事例から適切に比準を行って求めており規範性が高い。特に対象不動産の存する地域と代替・競争関係にある地域の取引時点の比較的新しい事例を採用しており説得力を有する。従って本件では、比準価格を採用し、指定基準地との均衡に留意し、昨今の経済情勢等も念頭におき、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	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	対象基準地の規準価格 (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
	公示価格	[]	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 交通 要 環境 行政 其他
	八重瀬(県) - 2	[102.9]	100	100	[102.0]	27,500		
	前年指定基準地の価格	[102.9]	100	100	[102.0]			
	30,600 円 / m ²	100	[103.0]	[113.2]	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 26,800 円 / m ²			価格変動形状要因の	要因	生産年齢人口、取引件数等は増加傾向で推移しており、大型商業施設や道路等のインフラ整備が進む等、居住環境が向上している。		
	- 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 ²					要因	近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。	
	変動率	年間 +6.3 %	半年間 %		要因	特に大きな変化は認められない。		

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイズおきなわ
南城(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	5,120,000 円	1㎡当たりの価格	20,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 1 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	南城市知念字知念下知念田原630番2				地積(㎡)	256	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)(70,200)		
	1:1.2	住宅 B1	中規模一般住宅、農家住宅等が混在する既成住宅地域	南5m市道、背面道	水道、下水	知念停近接	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 50m、北 150m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北、5m市道	交通施設	知念停近接	法令(都)(70,200)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、値頃感があり、需要に対応する供給が少ないことから、特別な社会的経済的制約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	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	20,000 円/㎡			二方路	+1.0		
	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	同一需給圏是那覇市に求心力が高い中南部都市圏に及ぶが、需要者は地域に地縁の選好性を有する者が中心となる傾向がある。市場では集落外縁や眺望の良い未利用地の需要が強く供給が少ないため取引価格水準が上昇し、既存集落中心部へも波及している。需要の中心価格帯は、土地で1000万円程度までであるが、眺望が良いと単価は上昇し、面積の大きい需要もあり、総額は多様化する。								
(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/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域交通環境行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			
	公示価格	円/㎡	100	[]	100	20,000			
(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/㎡)	内訳	標準化環境補正行政その他	地域交通環境行政その他
	八重瀬(県) - 2	[102.9]	100	100	[104.0]	20,000		0.0	0.0
	前年指定基準地の価格	[102.9]	100	100	[104.0]	20,000	0.0	0.0	+3.0
	30,600 円/㎡	100	[103.0]	[159.1]	100		+3.0	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			価格変動形状要因	要因	回復している県内景気を背景に不動産取引も堅調であるが、建築費上昇が重荷となっている。	内訳	標準化環境補正行政その他	地域交通環境行政その他
	継続 新規	前年標準価格 19,000 円/㎡							
	- 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			要因	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。			
代表標準地 標準地	標準地番号 -								
	公示価格 円/㎡			要因	要因	効用が南方位と二方路で優る点に変動はない。			
変動率	年間	+5.3 %	半年間						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプリールス株式会社
南城(県) - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	12,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,400 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 1 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	南城市知念字知名知名原 1 2 4 番				地積 (m ²)	492	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			
	台形 1 : 1.2	住宅 RC 2	中規模一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域	南西 4.5 m 市道、三方路	水道、下水	知名停 170 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 250 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、			規模 500 m ² 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位 北 4.5 m 市道	交通施設	知名停北西方 170 m	法令 (都) (70,200) 規制	
(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	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,400 円 / m ²		三方路		+3.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²		セットバック		-1.0		
	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、南城市東部等に存する住宅地域一円と考えられる。主な需要者は、同地域に地縁的選好性を有する個人であり、戸建住宅分譲業者等が相続等で地元の個人等から素地を仕入れ、戸建て住宅を開発し供給している。これまでの柔軟な融資姿勢により分譲住宅の販売は堅調で、主要価格帯は土地約 4 0 0 m ² ・建物込みで 3 千万台が中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域要因が類似し、市場の特性を反映する事例から適切に比準を行って求めており規範性が高い。特に対象不動産の存する地域と代替・競争関係にある地域の取引時点の比較的新しい事例を採用しており説得力を有する。従って本件では、比準価格を採用し、指定基準地との均衡に留意し、昨今の経済情勢等も念頭に置き、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 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	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 交通 要 環境 行政 其他	
	八重瀬(県) - 2	[102.9]	100	100	[103.0]	24,700			
(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 23,900 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	南城市は生産年齢人口、取引件数等は増加傾向で推移し、大型商業施設や道路等のインフラ整備が進む等、居住環境が向上している。			〔 地 域 要 因 〕	近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。
	- 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				〔 個 別 的 要 因 〕	特に大きな変化は認められない。			
変動率 年間 +6.3 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)仲本不動産鑑定研究所
南城(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	16,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	48,400 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 21 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	南城市大里字古堅東古堅原 3 4 番				地積 (m ²)	(348)	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) (60,200)	
	1.2 : 1	住宅 R C 2	一般住宅等のほか畑が介在する既成住宅地域	南東 4 m 市道、背面道	水道	古堅入口停 600 m	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 200 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 17.5 m、			規模	350 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 4 m 市道	交通施設	古堅入口停北東方 600 m 法令 (都) (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅等が多い、古くからの集落地域であり、特に地域にかかる変動要因はない。地価は、昨今の経済情勢及び、地域的特性等を反映して、当分の間、上昇傾向で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地としての使用				(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	48,400 円 / m ²			二方路	+2.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²			セットバック	-3.0	
	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、南城市大里地区内の住宅地域全域と考えられ、主な需要者は、大里地区を中心とした居住者である。大里地区は、農業等を中心とする一方、県都那覇市のベッドタウンとしての性格も比較的有しており、市内及び、隣接する町より、良質なミニ分譲地が放出されていることもあり、既成集落地域でも、かかる宅地供給圧力の影響を受けている感は否めない。地価は、昨今の経済情勢等を反映して、更地価格で 1 8 0 0 万円前後が需要の中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映する価格として精度高く求められたものと考えられる。収益価格は、近隣地域が、既成の住宅地域ということもあり、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場の成熟度等も考慮すると、収益価格の採用は、合理的な意味合いが小さい為、今回は、収益還元法の採用を見送った。従って、本件では、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案し、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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	八重瀬(県) - 2	[102.9]	100	100	[100.9]	47,600	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[102.9]	100	100	[100.9]	47,600	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
	30,600 円 / m ²	100	[103.0]	[64.8]	100		0.0 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 継続 新規 前年標準価格 46,800 円 / m ²			価格変動形状要因	(一般的)	南城市は、隣接する町等からの宅地需要は増幅しているものの、既成集落内への需要は、今のところ強くない。		
	- 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)	近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。		
	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 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
	変動率	年間 +3.4 %	半年間 %					
					(個別的)	地域的需の属性との関連からも、単価と総額との兼ね合いは、大きな意味を持つ。		

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプリールス株式会社
南城(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	19,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	60,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	南城市大里字高平高宮城原 7 1 番				地積 (m ²)	322	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) (60,200)	
	1 : 1	住宅 R C 1	中規模戸建住宅が建ち並び既成住宅地域	北東 5 m 市道、背面道	水道	高宮城停 240 m	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 60 m、南 50 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17.5 m、奥行 約 17.5 m、			規模 300 m ² 程度、		形状 ほぼ正方形	
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北 5 m 市道	交通施設	高宮城停北方 240 m 法令 (都) (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	イオンモール大里背後の旧来からの住宅地域。周辺地域内の規模のまとまった土地は戸建分譲住宅地として開発されており、このような新興分譲住宅地の影響で地価は強含みで推移している。						
(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 二方路	+1.0 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	60,000 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、市立大里南小学校を起点に半径約 3 km の住宅地域一円。主な需要者は、同地域に地縁的選好性を有する個人であり、戸建住宅分譲業者等が相続等で地元の個人等から素地を仕入れ戸建て住宅を開発し供給している。これまでの柔軟な融資姿勢により分譲住宅の販売は堅調で、主要価格帯は土地は約 3 0 0 m ² 、建物込みで 3 千万台である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域要因が類似し、市場の特性を反映する事例から適切に比準を行って求めており規範性が高い。特に対象不動産の存する地域と代替・競争関係にある地域の取引時点の比較的新しい事例を採用しており、説得力を有する。従って本件では、比準価格を採用し、指定基準地との均衡に留意し、昨今の経済情勢等も念頭におき、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 ²)	内 街路 交通 環境 補画地 正行政 その他	地 街路 交通 要 環境 因 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円 / m ²	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 交通 0.0 地 街路 +2.0	
	南風原(県) - 2						内 街路 交通 0.0 域 交通 0.0	
	前年指定基準地の価格	[104.3]	100	100	[103.0]	59,500	内 街路 交通 0.0 要 環境 +62.0	
	92,400 円 / m ²	100	[101.0]	[165.2]	100	59,500	内 街路 交通 0.0 要 環境 +62.0	
(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 57,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的)	南城市は生産年齢人口、取引件数等は増加傾向で推移し、大型商業施設や道路等のインフラ整備が進む等、居住環境が向上している。		
	- 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)	近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。		
	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 0.0 域 交通 0.0	
	標準地番号	-	[]	100	[]	100	内 街路 交通 0.0 要 環境 +62.0	
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100	内 街路 交通 0.0 要 環境 +62.0	
	変動率	年間 +5.3 %	半年間 %		(個別的)	特に大きな変化は認められない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)仲本不動産鑑定研究所
南城(県) - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	9,730,000 円	1 m ² 当たりの価格	31,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 21 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	南城市大里字大城真境名原 2 3 6 3 番				地積 (m ²)	311	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) (60,200)	
	1 : 1	住宅 R C 1	農家及び一般住宅が混在する既存住宅地域	南西 3.5 m 道路、三方路	水道、下水	真境名停 330 m	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 70 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 18 m、奥行 約 17 m、規模 300 m 程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 3.5 m 道路	交通施設	真境名停南東 270 m	法令 (都) (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅等が多い、古くからの集落地域であり、特に地域にかかる変動要因はない。地価は、昨今の経済情勢及び、地域的特性等を反映して、当分の間、緩やかな上昇傾向で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地としての使用				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,300 円 / m ²			三方路	+3.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²			セットバック	-4.0	
	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、南城市大里地区内の住宅地域全域と考えられ、主な需要者は、大里地区を中心とした居住者である。基準地の存する地域は、既存住宅地域ということもあり、地縁の選好性も反映し、また、土地の需給関係についても、以前から活発な地域ではなく、概ね、需給バランスは保たれている。ただ、南城市の住宅地域では、近年、小規模分譲開発等も見え始めており、需要が惹起しつつある。地価は、更地価格で 1 0 0 0 万前後が需要の中心と史料される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映する価格として精度高く求められたものと考えられる。収益価格は、近隣地域が、既成の住宅地域ということもあり、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場の成熟度等も考慮すると、収益価格の採用は、合理的な意味合いが小さい為、今回は、収益還元法の採用を見送った。従って、本件では、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案し、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 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	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 交通 要 環境 行政 其他
	八重瀬(県) - 2	[102.9]	100	100	[99.8]	30,900		
	前年指定基準地の価格	[102.9]	100	100	[99.8]	30,900		
	30,600 円 / m ²	100	[103.0]	[98.6]	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 30,900 円 / m ²			価格変動形状要因	〔 一般的要因 〕	南城市は、隣接する町等からの宅地需要は増幅しているものの、既存集落内への需要は、今のところ強くない。		
	- 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 〕	近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。	
	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		対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	変動率	年間 +1.3 %	半年間 %					
					〔 個別的要因 〕	地域的需の属性との関連からも、単価と総額との兼ね合いは、大きな意味を持つ。		

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプリールス株式会社
南城(県) - 10	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	11,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	68,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	南城市大里字仲間後原 1 0 1 0 番 5				地積 (m ²)	165	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) (60,200)			
	1 : 2	住宅 R C 2	一般住宅のほか共同住宅や店舗が介在する住宅地域	西6.5 m 県道	水道	仲程停250 m	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 200 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 18 m、規模 160 m ² 程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位 北 6 . 5 m 県道	交通	仲程停北方250 m	法令 (都) (60,200)		
(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	68,000 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、南城市内幹線道路沿いの商住混在地域と考えられる。主な需要者は、同市に地縁的選好性もつ、または商売を営む個人や法人であり、相続や代替わり等で市場にでる物件を取得している。規模のまとまった土地であれば、県内外に関わらず分譲住宅販売業者が購入して開発する事例もある。これまでの柔軟な融資姿勢により商業用新規投資及び分譲住宅の販売は堅調で、主要価格帯は土地で坪 2 0 ~ 3 0 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	比準価格は地域要因が類似し、市場の特性を反映する事例から適切に比準を行って求めており規範性が高い。特に対象不動産の存する地域と代替・競争関係にある地域の取引時点の比較的新しい事例を採用しており説得力を有する。従って本件では、比準価格を採用し、指定基準地との均衡に留意し、昨今の経済情勢等も念頭におき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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他			
	公示価格 円 / m ²	[] 100	[] 100	[] 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他			
	南風原(県) - 2	[104.3]	100	100	[100.0]	66,000	0.0 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他			
(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 63,200 円 / m ²		価格変動形状要因	一般的 要因	南城市は生産年齢人口、取引件数等は増加傾向で推移し、大型商業施設や道路等のインフラ整備が進む等、居住環境が向上している。					
	- 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 ²				変動率 年間 +7.6 % 半年間 %	地域 要因	近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。			
									個別的 要因	特に大きな変化は認められない。