

# 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	株式会社あおい不動産研究所
八重瀬(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	41,600,000 円	1㎡当たりの価格	86,800 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 6 月 10 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.4 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	島尻郡八重瀬町字伊覇西大越地原 6 7 番 1				地積 (㎡)	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)	
	1 : 1.5	住宅 R C 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	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 26 m、			規模	420 ㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記事項	土地画整理事業地区に隣接する既成住宅地域	街路	基準方位北 6 m 町道	交通施設	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	伊覇土地画整理事業地区に隣接する既成住宅地域である。接近条件等が良好であることから、優良な住宅地と比較して割安感があることから、価格は上昇傾向と判断。						
(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	86,800 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、特に旧東風平町内全域に亘る既成住宅地域である。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、町外移住者も散見される。価格高騰が見られる伊覇地区土地画整理事業地域に近く、価格も値頃感があることから、需要は底堅く推移している。土地のみで 4, 0 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、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。街路条件、居住環境等の環境条件がやや劣る地域であるが、土地画整理地内の取引価格高止まりの影響及び地域の価格値頃感からやや価格が上昇している。よって、比準価格を標準に、指定基準地との比較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/㎡)	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	南風原(県) - 2	[104.3]	100	100	[101.0]	87,500	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 92,400 円/㎡	100	[101.0]	[110.2]	100		地 街路 0.0 域 交通 +6.0 要 環境 +4.0 因 行政 0.0 その他 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 81,100 円/㎡			価格変動形状要因	〈一般的要因〉 町内人口はやや微増した。コロナウィルス感染症終息の期待感もある中、不動産関連経済指標は好転の兆しも見える。	〈地域要因〉 地域特性に大きな変動はない。土地画整理地区内の価格高騰が持続し値頃感のある土地に需要がスライド傾向にある。	〈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。	
	- 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 +7.0 %	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, 株式会社まるい鑑定所. Row 1: 八重瀬(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大嶺 克成

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,500 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 table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of valuation methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices), (8) 公規価示準格と格しをた (Public valuation standards), (9) 指か定ら基の準検地討 (Index determination and ground inspection), (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か (Annual comparison of valuation standards).

# 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	株式会社あおい不動産研究所
八重瀬(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	7,480,000 円	1㎡当たりの価格	27,700 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 6月 10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	島尻郡八重瀬町字港川上港原107番				地積(㎡)	270	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  (その他)				
	1:1	住宅RC2	一般住宅、農漁村住宅等が混在する既成住宅地域	南東3.5m道路	水道、下水	港川停近接					
(2)近隣地域	範囲	東 250m、西 150m、南 300m、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 17m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	東立向陽高校東側に近接する既成住宅地域	街路	標準方位北2.4m農道	交通施設	港川停 北方近接 法令 都計外 規制				
	地域要因の将来予測	東立向陽高校東側に近接する既成住宅地域としての地域特性に大きな変動はない。町中心部の住宅地高騰により、相対的な値頃感が出ており、分譲案件も比較的多く地価は底堅い。									
(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	27,700 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、特に旧具志頭村内全域に亘る既成住宅地域である。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、町外の不動産業者が開発分譲した分譲宅地も見られる。コロナウィルス感染症終息への期待感も膨らむ中、需要は底堅く推移している。土地のみで750万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、旧東風平町内の取引価格高止まりの影響及び地域の価格値頃感から価格は緩やかに上昇している。よって、比準価格を標準に、指定基準地との比較検討を行っ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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	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	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	30,600 円/㎡	[102.9] 100	100 [103.0]	100 [113.4]	[102.0] 100	27,500				
(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 27,400 円/㎡		価格変動形状要因の	変動	要因	要因	要因	要因	要因	要因	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 標準地番号 公示価格 円/㎡										
	変動率	年間 +1.1 %	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	株式会社まるい鑑定所
八重瀬(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	37,800,000 円	1㎡当たりの価格	106,000 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 6 月 23 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	島尻郡八重瀬町字屋宜原東大越地原 1 6 9 番外 (27街区14外)				地積 (㎡)	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)	
(2)近隣地域	1:2	住宅 RC 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6m町道	水道	伊覇停300m		
	範囲	東 70m、西 40m、南 30m、北 120m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 25m、			規模 350㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	区画整理地域内の住宅地域	街路	基準方位北6m町道	交通施設	伊覇停 北東方300m	法令 1 低専 (50,150) 規制
地域要因の将来予測	人気の高い伊覇、屋宜原地区の土地区画整理地域内の住宅地域であり、新型コロナウイルス感染症の影響の低下を受け、地価の上昇率は昨年を上回った。							
(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	106,000 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、八重瀬町内の街区が整然とし、価格帯が上位に位置する住宅地域である。主たる需要者は、住宅を取得する目的の個人が中心となる。人気の高い伊覇、屋宜原地区の土地区画整理地域内の住宅地域であり、新型コロナウイルス感染症の影響の低下を受け、地価の上昇率は昨年を上回った。主たる価格帯は106,000円/㎡前後であり、総額では3,600万円前後、面積は350㎡前後となっている。							
(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、八重瀬町内の区画整然とした住宅地域及び既存住宅地の取引価格に適切な補修正を行ったものであり、市場実態を反映し実証的で精度が高いと判断する。近年建物建築費が高止まりしており収益価格が極端に低位になり価格判定の指標にならないことから収益還元法の適用は断念した。本件においては比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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 行政 画地 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100		地 街路 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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	南風原(県) - 2	[104.3]	100	100	[103.0]	106,000	0.0 地 街路 +1.0 0.0 域 交通 -1.5 0.0 要 環境 -6.0 +1.0 因 行政 -1.0 0.0 其他 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 102,000 円/㎡			価格変動状況要因の	変動要因	直近の八重瀬町の人口は増加しており、潜在的な宅地需要が強い。また、県内景気の回復から商業地の市場性も堅調である。	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	- 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 +3.9 %	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, 株式会社あおい不動産研究所. Row 1: 八重瀬(県) - 5, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 宇久 信正

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,700 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 table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors of the subject standard land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of valuation methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices and reasons for determination), (8) 公価表示価格と格しをた (Public price and adjustment), (9) 指か定ら基の準検地討 (Indexing and price check), (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か (Annual comparison of standard price check and ground price level).

