

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 平良不動産鑑定事務所
南城(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修 印

鑑定評価額	8,700,000 円	1㎡当たりの価格	29,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6)路線価	[平成30年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 6 月 29 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	南城市玉城字當山加良増原 6 番 4				地積 (㎡)	298	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)	
	2:1	住宅 R C 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南西 13 m 県道	水道、下水	富里停近接		
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 340 m、南 40 m、北 180 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 12 m、			規模	280 ㎡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 1 3 m 県道	交通 富里停 北西方 近接	法令 (都) (70,200) 規制		
	地域要因の将来予測	熟成した既成住宅地域で、今後も現在の住環境を維持するものと思料される。県内景気の拡大に伴い需要は回復傾向にあり地価は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	戸建住宅地				(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	29,200 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、旧玉城の住宅地域を中心とした南城市の住宅地域全域と判断した。需要者は市内居住者が中心であるが、周辺市町からの転入者も見られる。県内景気の拡大に伴い旧玉城地区においても需要は増加傾向にある。市場の中心となる価格帯は土地が総額 5 0 0 万 ~ 1, 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 2, 5 0 0 万 ~ 3, 0 0 0 万円程度の取引が中心である。							
(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、類似地域から規範性の高い取引事例を採用し、適正に補正され信頼性は高いと認められる。近隣地域及びその周辺は戸建住宅が多く見られる地域で、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格の試算は行なわなかった。自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に取引が成立することが一般的と認められる。従って比準価格を採用し、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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	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 行政 画地 環境 行政 其他	
	八重瀬(県) - 2 前年指定基準地の価格 26,800 円/㎡	[102.6] 100	[103.0] 100	[93.1] 100	[101.0] 100	29,000	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 27,600 円/㎡		価格変動状況要因	一般的要因	南城市の人口は増加傾向。南城市内の住宅地の需要は全体的に回復傾向にあり、地価はやや強含み傾向で推移。			
	- 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	住環境の変化はない。周辺地価と比較による割安感から需要は増加しており地価は回復傾向にある。		
変動率 年間 +5.8 % 半年間 %				個別的要因		代替・競争関係にある他の不動産と比較した個別的要因の優劣、競争力は同程度で、変動はない。		

鑑定評価書（平成 30 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)松永不動産鑑定事務所. Row 1: 南城(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 松永 力也 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 17,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,700 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, [平成30年1月] 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including land characteristics, market conditions, and comparative analysis.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
南城(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	12,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,800 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 27 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)	
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	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 50 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 25 m、奥行 約 24 m、規模 550 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 基準方位 北 4 m 市道	交通 前川停 北西方 120 m	法令 (都) (70,200)	規制	
地域要因の将来予測	既成住宅地域であり、地域内に特段の変動要因は見られないものの、好調な県内景気や住宅需要の高まり等により強含みで推移していくものと予測する。							
(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 二方路 +1.0 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	21,800 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の住宅地域及び隣接する八重瀬町の住宅地域の圏域と判断した。周辺は地縁的選好性が強い地域であるが、眺望や景観等の画地条件によっては県外からの需要も認められ、土地需要は強含んでいる。取引の中心となる価格帯は、標準的な土地で 1 0 0 0 万円から 1 2 0 0 万円程度と推測される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅のほかに一般住宅も見られる既成住宅地域であり、賃貸物件が殆ど見られず賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法を適用することが出来なかった。そのため実際に取引された事例を適切に要因比較することにより試算した信頼性の高い比準価格を採用し、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	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 其他	
	標準地番号	-	[]	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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	
	八重瀬(県) - 2	[102.6]	100	100	[100.0]	21,900	0.0 0.0 0.0 +3.0 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	21,300 円 / m ²		価格変動状況	要因	市内の人口増加や那覇市のベッドタウンとして、住宅需要が高まっており、通勤利便性の高い地区を中心に地価は上昇傾向にある。		
	- 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	
変動率	年間	+2.3 %	半年間	%	要因	地縁的選好性が比較的強い農家住宅が多い地域であるが、県外等からの転入も見受けられ、値頃感から土地需要が強含んでいる。		
					要因	個別的要因に変動はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)松永不動産鑑定事務所
南城(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也 印

鑑定評価額	9,960,000 円	1㎡当たりの価格	23,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6)路線価	[平成30年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 6 月 29 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	南城市佐敷字手登根手登根原 8 7 番				地積 (㎡)	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)	
	ほぼ正方形 1:1	住宅 RC 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 ㎡程度、形状 ほぼ正方形			交通施設	第二手登根停 260 m	法令 (都) (60,200) 居住環境保全地区	
	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 260 m	
地域要因の将来予測	低層住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成しており、今後も現状を維持していくものと思料される。地価は、地域に影響を及ぼす要因は見当たらないが、好調な県内景気を背景に上昇基調で推移すると予測される。							
(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 三方路 セットバック	+2.0 +2.0 -2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,600 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	同一需給圏は南城市佐敷地区を中心とした南城市内全域及び隣接町の住宅地域等と判断した。需要者の中心は、30～40代の市内在住者か地縁性を有する個人等が中心で市外からの転入者も見受けられる。地縁性が比較強いことから取引も比較的少ないうえに親族間取引も多く、個別性等も含め価格帯の開差がやや大きいため、需要の中心となる価格帯が見い出せない状況であるが、土地は800万～1,200万円程度が取引の中心と推測される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件がほとんど見られない旧来からの既存住宅地であり、賃貸市場が熟成しておらず収益価格は試算しなかった。比準価格は、市内の価格形成要因の類似性等の高い事例から試算しており求め得た査定価格の規範性は高い。よって快適性を重視する住宅地域であることから、自己使用目的で取引され取引価格の水準を指標に価格決定される事が一般的であると認められるので比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準格と格しをた	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/㎡)	内 街路 交通 環境 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 交通 環境 画地 行政 その他	
	八重瀬(県) - 2	[102.6]	100	100 [117.0]	[101.9]	23,300	0.0 0.0 0.0 +3.0 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 22,700 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕		人口、世帯数は増加で推移し、好調な県内景況に伴う不動産需要の増加も認められ、地価は上昇基調で推移している。		
	- 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/㎡			〔地域 要因〕		既存集落内の不動産需要はまだ弱いものの、集落外縁の需要は増加傾向にあり、当該地域の地価は上昇傾向で推移している。		
変動率 年間 +4.0 % 半年間 %				〔個別的 要因〕		個別的要因の変動はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)松永不動産鑑定事務所
南城(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也 印

鑑定評価額	4,510,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 29 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	南城市知念字知念下知念田原 6 3 0 番 2				地積 (m ²)	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 RC 1	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) 居住環境保全地区 (80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 50 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 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 m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 5 m市道	交通施設 知念停近接	法令 規制 (都) (80,200) 居住環境保全地区		
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成しており、今後も現状を維持していくものと思料される。地価は、地域に影響を及ぼす要因は見当たらないが、好調な不動産市況を背景に上昇基調で推移すると予測される。						
(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	+3.0 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,600 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知念地区を中心とした南城市内全域及び隣接町の住宅地域等と判断した。需要者の中心は、30～40代の地縁性を有する市内在住者が中心で県外からの転入者も見受けられる。景観の良好な地域では県外移住者等の需要者が認められるが既成住宅地は地縁性が強いことから土地取引は少ない。親族間取引も多く、土地の個別性も含め需要の中心となる価格帯が見い出せない状況であるが土地は400万～600万円程度が取引の中心と推測される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件のほとんど見られない旧来からの既成住宅地であり、賃貸市場が熟成しておらず収益価格は試算しなかった。比準価格は、価格形成要因の類似性等の高い事例を採用しており、求め得た査定価格の規範性は高い。よって快適性を重視する住宅地域であることから、自己使用目的で取引され取引価格の水準を指標に価格決定される事が一般的であると認められるので比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	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 画地 行政 その他	
	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 交通 環境 画地 行政 その他	
	八重瀬(県) - 2 前年指定基準地の価格 26,800 円 / m ²	[102.6] 100	100 [103.0]	100 [159.6]	[104.0] 100	17,400	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 16,900 円 / m ²		価格変動要因の	〔一般的要因〕		人口、世帯数は増加傾向で推移し、好調な県内景況に伴う不動産需要の増加も認められ、地価は上昇基調で推移している。		
	- 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			〔地域要因〕		既存集落内の不動産需要はまだ弱いものの、集落外縁の需要は増加傾向にあり、当該地域の地価は上昇傾向で推移している。		
	変動率	年間 +4.1 %	半年間 %	〔個別的要因〕		特に変動はない。		

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱松永不動産鑑定事務所	
南城(県) - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也	印

鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	21,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6)路線価	[平成30年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	南城市知念字知名知名原124番				地積(㎡)	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	(都)(70,200)	
	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4.5m 市道、三方路	水道、下水	知名停170m	(その他) 居住環境保全地区 (80,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 250m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 25m、規模 500㎡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 4.5m 市道	交通施設	知名停 北西方170m	法令(都)(80,200) 居住環境保全地区
(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	方位三方路 セットバック +1.0 +3.0 -1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,100 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	同一需給圏は南城市知念地区を中心とした市内全域と判断した。需要者の中心は、30～40代の地縁性を有する市内在住者が中心で県外からの転入者も若干見受けられる。あざまサンサンビーチに近く景観の良好な土地や集落外縁では県外からの需要者も認められるが既成住宅地においては地縁性が強く親族間取引も多いため取引は少ない。需要の中心となる価格帯が見い出せない状況であるが、土地は800万～1,200万円程度が取引の中心と推測される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件がほとんど見られない旧来からの既成住宅地であり、賃貸市場が熟成しておらず収益価格は試算しなかった。比準価格は、市内の価格形成要因の類似性等の高い事例から試算しており求め得た査定価格の規範性は高い。よって快適性を重視する住宅地域であることから、自己使用目的で取引され取引価格の水準を指標に価格決定される事が一般的であると認められるので比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準格と格しをた	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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 画地 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 行政 画地 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 画地 その他
	八重瀬(県) - 2	[102.6]	100	100 [131.3]	[103.0]	20,900	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 +5.0 +25.0 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 20,300 円/㎡		価格変動状況 要因	一般的な要因	人口、世帯数は増加傾向で推移し、好調な県内景況に伴う不動産需要の増加も認められ、地価は上昇基調で推移している。			
	- 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/㎡				個別的要因	既存集落内の不動産需要はまだ弱いものの、集落外縁の需要は増加傾向にあり、当該地域の地価は上昇傾向で推移している。		
変動率 年間 +3.9% 半年間 %								

鑑定評価書（平成 30 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, 村山不動産鑑定株式会社. Row 1: 南城(県) - 7, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 村山 哲志 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,200 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, [平成30年1月], 円/㎡, 1.1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 location, area, price, and reasons. Includes details on land use, surrounding area, and price determination factors.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
南城(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	16,400,000 円	1㎡当たりの価格	50,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6)路線価	[平成30年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 6 月 27 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 (㎡)	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 RC 1	中規模戸建住宅が建ち並び既成住宅地域	北東4.8 m 市道、背面道	水道	高宮城停240 m	(その他)		
(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 ㎡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	基準方位 北 4.8 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	既成住宅地域であり、地域内に特段の変動要因は見られないものの、周辺では宅地開発が見られる。当該地域は生活利便性が良好であり、旺盛な住宅需要から、地価水準は上昇傾向で推移していくものと予測する。							
(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 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	50,800 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	同一需給圏は南城市内の住宅地域及び隣接する南風原町、八重瀬町の住宅地域の圏域と判断した。近隣地域は地縁の選好性がやや強い地域であるが、周辺では分譲住宅地等の開発により市外等からの転入者も見られ、土地需要が高まっている。取引の中心となる価格帯は、標準的な土地で 1 4 0 0 万円から 1 6 0 0 万円程度と推測される。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が中心の既成住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法を適用は断念した。本件では実際の市場において取引された事例を比較分析することにより試算した信頼性の高い比準価格を採用し、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 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/㎡)	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	円/㎡	[] 100	100 []	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/㎡)	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	73,400 円/㎡	[104.1] 100	100 [101.0]	100 [153.0]	[103.0] 100	50,900		
(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 48,800 円/㎡		価格変動形状要因の	変動状況	要因	市内の人口増加や那覇市のベッドタウンとして、住宅需要が高まっており、通勤利便性の高い地区を中心に地価は上昇傾向にある。	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	
	- 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 +4.1 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 平良不動産鑑定事務所
南城(県) - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修 印

鑑定評価額	9,020,000 円	1㎡当たりの価格	29,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6)路線価	[平成30年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 6 月 29 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	南城市大里字大城真境名原 2 3 6 3 番				地積 (㎡)	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)	
	正方形 1:1	住宅 RC 1	農家及び一般住宅が混在する既成住宅地域	南西 3.5 m 道路、三方路	水道、下水	真境名停近接	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 140 m、西 100 m、南 70 m、北 240 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 17 m、規模 300 ㎡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	真境名停南東方近接	法令 (都) (60,200) 規制
(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 三方路 セットバック	+1.0 +6.0 -4.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,000 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、旧大里の住宅地域を中心とした南城市全域の住宅地域と判断した。需要者は市内居住者が中心であるが、周辺市町からの転入者も見られる。県内景気の拡大に伴い旧大里地区においても需要は増加傾向にある。市場の中心となる価格帯は土地は総額 5 0 0 万 ~ 1, 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 2, 5 0 0 万 ~ 3, 0 0 0 万円程度の取引が中心である。							
(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、類似地域から規範性の高い取引事例を採用し、適正に補正され信頼性は高いと認められる。近隣地域及びその周辺は戸建住宅が多く見られる地域で、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格の試算は行なわなかった。自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に取引が成立することが一般的と認められる。従って比準価格を採用し、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/㎡)	内 街路 交通 環境 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 交通 環境 画地 行政 その他	
	八重瀬(県) - 2 前年指定基準地の価格 26,800 円/㎡	[102.6] 100	100 [103.0]	100 [94.8]	[102.8] 100	28,900	標 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +3.0 化 環境 0.0 要 環境 -8.0 補 画地 +3.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 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 28,400 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	南城市の人口は増加傾向。南城市内の住宅地の需要は全体的に回復傾向にあり、地価はやや強含み傾向で推移。			
	- 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)	住環境の変化はない。周辺地価と比較による割安感から需要は増加しており地価は回復傾向にある。			
変動率 年間 +2.1 % 半年間 %				(個別的要因)	代替・競争関係にある他の不動産と比較した個別的要因の優劣、競争力は同程度で、変動はない。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)松永不動産鑑定事務所	
南城(県) - 10	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也	印

鑑定評価額	8,730,000 円	1㎡当たりの価格	52,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6)路線価	[平成30年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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 (㎡)	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)	
	長方形 1:2	住宅 RC 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) 居住環境保全地区	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 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 ㎡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	交通施設	仲程停 北方250 m	法令 (都) (60,200) 居住環境保全地区
(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	52,900 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、南城市大里地区を中心に、市内全域を圏域とする。需要者の中心は、30～40代の市内居住者が主で、近隣市町からの転入者も比較的多く見られる。中学校に近接する旧来からの住宅地域で、周辺地域では大型商業施設の出店により小規模分譲住宅地の開発が多数見受けられるなど、需給は徐々に増しつつある。土地は150～200㎡程度で概ね700～1,000万円前後、新築住宅で2,500万円前後の取引が中心である。							
(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 価格形成要因の類似性の高い事例を採用しており、求め得た査定価格の規範性は高い。収益価格は、敷地規模がやや小さく、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益還元法は非適用とした。よって快適性を重視する住宅地域であることから自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ、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/㎡)	内 街路 交通 環境 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 交通 環境 画地 行政 その他	
	南風原(県) - 2	[104.5]	100	100	[100.0]	52,600	0.0 0.0 0.0 +1.0 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 49,200 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	好調な県内景況に加え、大型スーパー出店に伴い新規分譲住宅地が増加しており、地価は引き続き上昇基調で推移している。				
	- 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/㎡			地域要因に特に変動はないが、周辺では小規模分譲住宅地の開発多く見られ、宅地需要は増している。				
変動率 年間 +7.5 % 半年間 %				個別的要因の変動はない。				