

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
中城（県） - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅 印

鑑定評価額	17,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	94,000 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 2 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円/m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 5 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中頭郡中城村字南上原中坂田原 8 4 0 番 4 (115 街区 1-4)				②地積 (m ²)	181	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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範囲	東 70 m、西 100 m、南 60 m、北 70 m		②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 m ² 程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 6 m 区画街路	交通施設	第一南上原停 南東方 230 m	法令 1 低専 (50, 150) 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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	94,000 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、宜野湾市や中城村、北中城村の住宅地域で、特に街路の区画整然とした住宅地との間に強い代替・競争関係が認められる。区画整理事業地であり、大学病院や大学付属小中学校にも近いため、地縁者以外の需要者も多い。新築戸建と合わせ 3 5 百万円程度の物件が需要の中心である。同一区画整理事業地内においても、商業施設への接近性や良好な景観等で、価格差も見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内では、規模の大きな画地では共同住宅の利用も見受けられるが、標準的な画地規模においては、個人住宅の取得を目的とした取引がほとんどで、収益不動産の取得を目的とした取引は相対的に少なく、賃貸市場は未熟成である。さらに近年の高騰する建築費を前提とすると、収益価格の適用は不確定な部分が多大となるため、適用を断念した。よって比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準値と格しをた	① 代表標準地 標準地番号	□ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳	標準 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	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	宜野湾（県） - 8		100	100	[100.0]	93,800		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	+1.0 -1.0 +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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 84,000 円/m ²		③ 価格変動形状要因の	④ 一般的要因	好調な県内景気によって、住宅取得意欲の高まりは当村にも及んでおり、不動産の引き合いも強まっている。				
	①-2 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				⑤ 地域要因	平成 3 6 年度末を目的に琉大病院の移転が決まったが、地価への影響はまだ顕在化していない。			
② 変動率 年間 +11.9 % 半年間 %				⑥ 個別的要因		接面方位は北東向き。個別的要因に変動はない。			

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, 株式会社はまもと不動産鑑定. Row 1: 中城（県） - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 濱元 毅 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,300,000 円, 1 m²当たりの価格, 38,000 円/m²

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/m², 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Includes details on land location (中頭郡中城村字当間浜原669番), area (481 m²), and various valuation methods and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
中城（県） - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅 印

鑑定評価額	8,380,000 円	1 m ² 当たりの価格	40,100 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 2 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円/m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 5 月 30 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中頭郡中城村字和宇慶宇志真原 7 9 1 番					②地積 (m ²)	209	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(60,200) (その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 60 m、南 90 m、北 90 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 14.5 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5 m 村道	交通施設	和宇慶停 北東方 250 m	法令	「調区」(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	+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	40,100 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	同一需給圏は、中城村及び周辺の住宅地域で、特に既存集落内の住宅地との間に比較的強い代替・競争関係が認められる。需要者は地縁者を中心とするが、集落外からの引き合いも弱いながら散見される。近隣地域は、幹線とのアクセスが比較的優れており、需要はそれほど強くはないものの、概ね底堅い。土地は 8 百万円～1 0 百万円程度の物件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	地域内は、行政条件によって自ら居住する建物の建築が基本となるので、賃貸アパートの建設を想定した収益還元法の適用は現実的ではないと判断し、適用を断念した。したがって、本件では代替性を有する取引事例に基づく比準価格を採用し、市場の特性等に基づく検証を加え、鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳	標準 街路 交通 補正 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳	標準 街路 交通 補正 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 39,300 円/m ²		③ 価 変 格 動 形 状 成 要 因 の	{ 一般的 } 要因	好調な県内景気によって、住宅取得意欲の高まりは当村にも及んでおり、不動産の引き合いも強まっている。				
	①-2 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²			{ 地域 } 要因	既存集落であり、大きな変動要因はないが、周辺の住宅取得意欲の高まりが、徐々に及んで、引き合いが強まっている。				
② 変動率		年間 +2.0 %	半年間 %	{ 個別的 } 要因	接面方位は南東で、三方路、セットバック部分を有する。個別的要因に大きな変動はない。				