

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

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
与那原(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	19,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	114,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	88,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		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	島尻郡与那原町字東浜 1 1 番 1 9				地積 (m ²)	168	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	戸建住宅が建ち並ぶ新興住宅地域	北東 6 m 町道	水道、ガス、下水	与原停 700 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 0 m、北 170 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 15 m、規模 170 m 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、6 m 町道	交通施設	与那原停北東方 700 m	法令 1 低専 (50,100) 規制
	地域要因の将来予測	埋立地に形成された居住環境が良好な住宅地域であり、地域特性に影響を及ぼす要因等はみられないが、高い住宅需要に対して供給が少ないため、今後も地価水準は強含みで推移すると予測する。						
(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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	114,000 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	同一需給圏は与那原町内を中心に、隣接市町村の住宅地域も含まれる。需要者は町内又は近隣市町村へ通勤する居住目的の個人等が中心とみられる。周辺は区画整然とした環境の良好な住宅地域で、那覇市内へのアクセスも良く、ファミリー層からの引き合いが強く、地価は上昇傾向で推移している。取引の中心となる価格帯は、170 m ² 程度の標準的な土地で総額 2000 万円前後とみられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は自用の住宅地が需要の中心であり、係る需要者は居住の快適性や生活利便性等に着目して取引の意思を決定するため、不動産の収益性を志向しないことが一般的である。また、周辺は賃貸市場の成熟度が低いため、投資採算性の観点から価格を試算する収益還元法は非適用とした。本件では実際に取引された事例の成約価格から要因比較を行って求めた信頼性の高い比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえて、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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	補正 行政 その他	
(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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	南風原(県) - 2	[108.9]	100	100	[100.0]	114,000	標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[108.9]	100	100	[100.0]	114,000	補正 行政 その他	
	96,400 円 / m ²	100	[100.0]	[92.3]	100	114,000	正 行政 その他	
(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 106,000 円 / m ²			価格変動状況要因	(一般的)	県内地価の全般的な上昇により、中心市街地への通勤も可能で相対的に割安感のある与那原町にも需要が流入している。		
	- 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)	新興住宅地であるが、戸建住宅地域として熟成しており、地域要因に特別の変動はない。		
	変動率	年間 +7.5 %	半年間 %	(個別的)	個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

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
与那原(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	16,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	73,800 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	57,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	島尻郡与那原町字与那原湧当原 3 6 0 8 番				地積 (m ²)	(229)	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 住居 (60,200)	
	1 : 1.5	住宅 R C 1	中規模一般住宅のほか空地等も介在する旧来の住宅地域	南東 5.5 m 町道、東側道	水道、下水	第二与那原停 220 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 90 m、南 30 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街路 基準方位北、5.5 m 町道	交通施設 第二与那原停南東方 220 m	法令 1 住居 (60,200)	規制	
	地域要因の将来予測	傾斜地に形成された既存住宅地であり、地域要因に特段の変化はみられないため、当面の間、現況を維持していくものと思料する。地価水準は相対的な割安感から、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	+2.0 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,800 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	同一需給圏は与那原町内を中心に、隣接市町村の住宅地域にも及び、需要者は町内又は近隣市町村へ通勤する居住目的の個人等が中心とみられる。周辺は既存住宅地域であり、区画整然とした新興の住宅地域と比較して値頃感が出ているため、地価は強含みで推移している。取引の中心となる価格帯は、2000 ~ 2700 m ² 程度の標準的な土地で総額 1500 万円 ~ 2000 万円程度とみられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は自用の住宅地が需要の中心であり、係る需要者は居住の快適性や生活利便性等に着目して取引の意思を決定するため、不動産の収益性を志向しないことが一般的である。また、周辺は賃貸市場の熟成度が低いため、投資採算性の観点から価格を試算する収益還元法は非適用とした。本件では実際に取引された事例の成約価格から要因比較を行って求めた信頼性の高い比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準地	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 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
	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 環境 画地 行政 その他	
	南風原(県) - 2							
	前年指定基準地の価格	[108.9]	100	100	[103.0]	73,800	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0	
	96,400 円 / m ²	100	[101.0]	[145.0]	100		0.0 0.0 -3.0 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 70,900 円 / m ² - 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		価格変動状況	(一般的要因) 県内地価の全般的な上昇により、中心市街地への通勤も可能で相対的に割安感のある与那原町にも需要が流入している。 (地域要因) 既存住宅地域として熟成しており、地域要因に特別の変動はないが、値頃感から需要は安定している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。				
	代表標準地 標準地	公示価格	円 / m ²	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	株式会社国土鑑定センター
与那原（県） - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広

鑑定評価額	13,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	49,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 4 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	島尻郡与那原町与那原大見武原2692番					②地積 (m ²)	265	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) 地区計画等 (50, 100)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 230 m、南 110 m、北 120 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 13.5 m、奥行 約 21 m、規模 265 m ² 程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	令和4年10月に与那原町大見武地区地区計画（低層住宅地区）告示	街路	基準方位北、10 m町道	交通施設	与那覇停北方800 m	法令	「調区」(50, 100) 地区計画等
(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 二方路 +1.0 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	49,000 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	同一需給圏は与那原町を中心とする住宅地域である。市街化調整区域内の既成住宅地域で、これまでの需要者は地域内の居住者が中心であったと考えられるが、地区計画が定められたことにより、宅地開発や住宅建設が進むと予測され、需要者は与那原町内や那覇市内の居住者等、より広域になると見込まれる。地価の上昇傾向も強まっており、基準地と同程度の規模を想定した場合には総額で1,300万円程度の水準となる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。一方、地区計画による建築制限、現時点における建築費や収受可能な賃料水準を考慮すると合理的な賃貸用建物の想定が困難と判断し、収益還元法は適用しなかった。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、近時の市場動向や指定基準地からの検討等も踏まえ、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 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対象基準地の規準価格 (円/m ²)	⑦内訳	標準 街路 0.0	地 街路 -4.0
	公示価格 円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		準 交通 0.0	域 交通 +1.0	
(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	化 環境 0.0	要 環境 +8.0
	中城（県） - 3 前年指定基準地の価格 46,000 円/m ²	[108.7] / 100	100 / [99.9]	100 / [104.7]	[102.0] / 100	48,800	補 画地 -0.1	因 行政 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 44,500 円/m ²		③ 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的〕 金利上昇等が市況に影響を与える懸念もあるが、県内の不動産市況は総じて好調を維持している。					
	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			〔地域〕 戸建住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域であるが、地区計画により今後の宅地開発等が期待される。					
②変動率 年間 +10.1 % 半年間 %		〔個別的〕 個別的要因の変動はない。							

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分会名, 業者名, 株式会社国土鑑定センター. Row 1: 与那原（県） 5 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 桶田 邦広

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 96,000 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 6年1月], 74,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (㎡), 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公規価示標準価格と格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.