

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 特にない		街 標準方位北、6 m 町道	交通 与那原北東方 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 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	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 補正 画地 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	南風原(県) - 2							
	前年指定基準地の価格	[108.9]	100	100	[100.0]	114,000		
	96,400 円 / m ²	100	[100.0]	[92.3]	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 106,000 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(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。			
	変動率 年間 +7.5 % 半年間 %			(地 域 要 因)	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。			
				(個 別 的 要 因)	個別的要因に変動はない。			

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） - 4, 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, 13,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 49,000 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], 円/㎡, 1.2 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. 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) 公規価示標準地と格しをた (Public standard land and grading), (9) 指か定ら基の準検地討 (Designated standard land and price check), (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か (Annual trend of standard price check and land grade comparison).

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.