

# 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	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	43,300,000 円	1㎡当たりの価格	90,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 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/㎡
(2)実地調査日	令和 6 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	1.2 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。交通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り、地価は上昇傾向と判断。						
(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	90,300 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、町外からの転入者も散見される。価格高騰が継続する伊覇地区土地画整理事業地域に隣接し、価格も比較的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 4,000 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	地域の画地規模、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。画地条件、居住環境等の環境条件がやや劣る地域であるが、周辺土地画整理地内の取引価格高騰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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	標準地番号	-						
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円/㎡	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							
	前年指定基準地の価格	[108.9]	100	100	[101.0]	90,000	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	96,400 円/㎡	100	[101.0]	[116.6]	100		0.0 +6.0 +10.0 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 86,800 円/㎡			価格変動形状要因	町内人口は増加傾向、世帯数も増加傾向である。感染症終息後の不動産市場の好転が期待される。			
	- 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/㎡							
	変動率	年間 +4.0 %	半年間 %					
					土地画整理地区内の価格高騰が持続し、値頃感のある周辺宅地への需要がスライド傾向にある。			
					角地で効用がやや優る部分を除いて、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	株式会社まるい鑑定所
八重瀬(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	11,100,000 円	1㎡当たりの価格	33,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 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 3 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 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	島尻郡八重瀬町字具志頭伊良武須原374番				地積(㎡)	336	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)	
	1.2:1	住宅 R C 2	農家及び一般住宅が混在する住宅地域	南4m町道	水道	具志頭売店前停270m		
(2)近隣地域	範囲	東 140m、西 100m、南 150m、北 150m			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 16m、			規模	320㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	小学校、中学校に近い既存住宅地域	街路	基準方位北4m町道	交通施設	具志頭売店前停北西方270m	法令
	地域要因の将来予測	具志頭多目的グラウンド付近に商業施設出店の計画が持ち上がっており（契約は未了で当該計画は現時点においては確定的ではない）、その影響からか地価は昨年に比べ上昇幅が拡大している。						
(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 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,000 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、町内の価格帯が下位の既存住宅地。主たる需要者は、町内居住者を中心とし、周辺市町も含めた戸建住宅の購入を目的とする個人と判断した。具志頭多目的グラウンド付近に商業施設出店の計画が持ち上がっており（契約は未了で当該計画は現時点においては確定的ではない）、その影響からか地価は昨年に比べ上昇幅が拡大している。主たる価格帯は、33,000円/㎡前後、総額では1,200万円前後、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、八重瀬町内の事情補正の無い価格帯が下位の既存住宅地域の取引事例を基に求めたものであり、市場実態を反映した実証的なものである。当該地域が市街地から距離のある戸建住宅地域であり、収益性を価格判定の指標にする地域ではないことや、賃貸市場が未成熟であることなどから収益還元法は適用しなかった。本件においては比準価格を採用し、一般的要因からの検証を行い、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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[ ] 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(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 31,500 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	(一般的要因)	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、県内景気の向上から商業地の市場性も堅調である。			
	- 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			(地域要因)	戸建住宅地域であり、地域要因に特に変化はない。周辺において商業施設の開発の計画が持ち上がっている。			
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	個別的要因の比較	(個別的要因) 変動はないが、価格に影響する個別的要因は、方位(南)である。			
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	[ ] 100				
	変動率	年間 +4.8 %	半年間 %					

# 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	株式会社おおい不動産研究所
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	7,700,000 円	1㎡当たりの価格	28,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 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/㎡
(2)実地調査日	令和 6 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 1 0 7 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	
	1:1	住宅 R C 2	一般住宅、農家住宅等が混在する既成住宅地域	南東3.5 m 道路	水道、下水	港川停近接	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 250 m、西 150 m、南 300 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 17 m、		規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	県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 3.5 m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	県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、相対的な値頃感のある当該地域の地価は緩やかな上昇と判断。						
(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 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,500 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、圏外からの転入者も散見される。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。感染症終息後の市場の変化等も念頭に需要は底堅く推移している。土地のみで800万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	対象基準地の地域特性、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。町中心部への交通接近条件、居住環境等の環境条件がやや劣る地域であるが、八重瀬町中心部の取引価格高騰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	標準地番号	-	時点修正	[ ]	標準化補正	100	地域要因の比較	100	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 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格	円/㎡	100	[ ]	[ ]	[ ]	100					28,300	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(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	[104.8]	標準化補正	100	地域要因の比較	100	個別的要因の比較	[102.0]	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	28,300	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	31,500 円/㎡	時点修正	[104.8]	標準化補正	100	地域要因の比較	100	個別的要因の比較	[102.0]	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	28,300	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(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 27,700 円/㎡		- 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 +2.9 %	半年間 %	変動 形状 要因 要因 要因	町内人口は増加傾向、世帯数も増加傾向である。感染症終息後の不動産市場の好転が期待される。	周辺類似地域内の取引価格(更地、分譲宅地)は底堅く推移。	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。

# 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	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	40,700,000 円	1㎡当たりの価格	114,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 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 3 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 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	1.2 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)	
	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	(その他)	
(2)近隣地域	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	標準方位北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、景気の向上に支えられ、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	114,000 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、景気の向上に支えられ、地価の上昇率は昨年を上回った。主たる価格帯は 1 1 4 , 0 0 0 円/㎡前後であり、総額では 3 , 5 0 0 万円前後、面積は 3 0 0 ㎡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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 環境 其他	
	南風原(県) - 2	[108.9]	100	100	[103.0]	114,000	0.0 地 街路 +1.0 域 交通 -1.5 要 環境 -5.0 因 行政 -1.0 其他 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 106,000 円/㎡			価格変動状況要因	一般的な要因	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、県内景気の向上から商業地の市場性も堅調である。		
	- 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/㎡					個別的要因	人気のある土地区画整理地域内の住宅地であり、市場性は相変わらず高いものの、良好な住環境を有する地域特性に特に変化はない。	
変動率		年間 +7.5 %	半年間 %	変動はないが、価格に影響する個別的要因は、方位(南)である。				

# 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	株式会社あおい不動産研究所
八重瀬(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	20,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	35,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 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 <sup>2</sup>	
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 10 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	島尻郡八重瀬町字富盛島之前原 1 5 9 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	580	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	「調区」(60,200)		
	1 : 1.2	住宅 R C 1	中規模一般住宅及び農家住宅が混在する住宅地域	南東 5 m 町道、北東側道	水道	富盛停 250 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 160 m、西 60 m、南 40 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 21 m、奥行 約 27 m、			規模 570 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	富盛中央公園近くの既存住宅地域	街路	標準方位北 5 m 町道	交通施設	富盛停北西方 250 m	法令「調区」(60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	国道 5 0 7 号西側背後の既存住宅地域である。町中心部とのアクセス良好な地域においては、戸建分譲が比較的活動であり、値頃感もあることから、地価は上昇傾向と判断。							
(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	+2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,000 円 / m <sup>2</sup>			角地	+1.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、町内全域に亘る既存住宅地域である。需要者は、町内の居住者を中心とするが、圏外からの転入者も散見される。農家集落地域的な地縁選好性も一定程度認められるが、周辺地域においては、町中心部へのアクセスの良さから、町外の不動産業者が開発分譲した分譲宅地も見られる。感染症終息後に不動産市場が変化しつつある中、需要は底堅く推移している。土地のみで 2, 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	対象基準地の地域特性、最有効使用及び行政的条件等から、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。居住環境等の環境条件はやや劣る地域であるが、町中心部の取引価格高騰の影響及び地域の価格値頃感から価格は上昇傾向にある。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た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 / m <sup>2</sup> )	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
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]			
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	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 / m <sup>2</sup> )	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	31,500 円 / m <sup>2</sup>	[104.8]	100	100	[103.0]	34,700		
	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	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )		
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]			
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	100	[103.0]	[ 95.0 ]	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		価格変動形状要因	要因	町内人口は増加傾向、世帯数も増加傾向である。感染症終息後の不動産市場の好転が期待される。	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
	前年標準価格		32,700 円 / m <sup>2</sup>						
	- 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				要因	要因	近隣地域及び周辺の字新城地区内の取引価格(更地、分譲宅地)は上昇傾向で推移。	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
	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正					
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]			
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	100	[103.0]	[ 95.0 ]	100			
	変動率	年間 +7.0 %	半年間	%					

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, 所属分科会名, 業者名, 株式会社まるい鑑定所. Row 1: 八重瀬(県) 5 - 1, 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, 133,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 148,000 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/㎡, 1.1 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 table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes columns for location, area, shape, surrounding land use, and valuation methods. Row (1) includes location: 島尻郡八重瀬町字伊覇東り大越地原284番1. Row (2) includes area: 東 20m, 西 30m, 南 100m, 北 70m. Row (3) includes valuation method: 取引事例比較法, 比準価格 148,000 円/㎡. Row (4) includes market characteristics: 同一需給圏は、八重瀬町及び周辺市町の商業地域等である. Row (5) includes adjustment of valuation: 比準価格は、町内及び周辺市町の商業地の取引事例に、適切に補修正や比較を行って得たもので、市場における取引実態を反映した規範性が認められる価格が得られた. Row (6) includes comparison of valuation: 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, 対象標準地の規準価格 (円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. Row (7) includes market characteristics: 同一需給圏は、八重瀬町及び周辺市町の商業地域等である. Row (8) includes adjustment of valuation: 比準価格は、町内及び周辺市町の商業地の取引事例に、適切に補修正や比較を行って得たもので、市場における取引実態を反映した規範性が認められる価格が得られた. Row (9) includes comparison of valuation: 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, 対象標準地の規準価格 (円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. Row (10) includes market characteristics: 同一需給圏は、八重瀬町及び周辺市町の商業地域等である.