

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリューション沖縄
糸満(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行 印

鑑定評価額	24,000,000 円	1㎡当たりの価格	52,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月] 39,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28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	糸満市字潮平潮平原103番				地積(㎡)	459	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(40,80)	
	1:1	住宅RC1	一般住宅及び農家住宅が混在する既成住宅地域	東4m市道、南側道	水道、下水	潮平停600m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 330m、西 220m、南 360m、北 180m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 20m、規模 250㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位北、4m市道	交通 潮平停東方600m	法令 1低専(40,80)		
	地域要因の将来予測	既成住宅地であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価水準は、周辺に比べて割安感が出ており、供給も少ないことから、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	+3.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,300 円/㎡			角地	+1.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			セットバック	-1.0	
	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	同一需給圏是那覇市に求心力が高い中南部都市圏に及ぶ。需要者の中心は市内ほか近隣市町村を職場とする勤労者世帯である。近年では区画整理済の土地などが選好される傾向にあるが、より那覇市に近い地域も選好されており、値頃感が出ている旧来からの住宅地も目が向けられてきている。需要の中心価格帯は土地で2000万円程度まで上昇している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。地価に見合った賃料水準が形成されていないので、収益性は取得動機にならず、収益価格は試算していない。取引は自用目的が中心であるので、比準価格は典型的需要者にとって合理的な試算価格である。したがって、同一需給圏内の他の基準地との秤量的な検討も踏まえ、比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称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 画地 行政 補正 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 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 48,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	景気は個人消費や観光の堅調を背景に拡大が続くとみられるが、本土及び海外経済の動向や資源価格等の変動によるリスクを有する。		
	- 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〕	土地の利用度の進んだ既成住宅地で、特別の変動はない。	
変動率 年間 +9.0% 半年間 %				〔個別的要因〕	効用が南方位と角地で優り、セットバックで劣る点に変動はない。			

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
糸満(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正 印

鑑定評価額	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	75,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 6日	(6)路線価	[平成31年1月]	61,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	糸満市西崎町3丁目279番				地積(㎡)	232	法令上の規制等
(1)基準地	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		
	1:1.2	住宅 RC 2	戸建住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、下水	西崎中学校入口停 500m		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 60m、南 150m、北 80m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14.5m、奥行 約 16m、規模 230㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	西崎中学校西側に存する区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	西崎中学校入口停 南西方 500m	法令 1低専 (50,100) 規制
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	豊見城市豊崎地区、糸満市潮崎地区に見られる本島南部西側の街区整然とした住宅地域の取引価格が高値安定的に推移し、近年の景況も影響して地価水準は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。						
(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 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	75,000 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、糸満市内全域に亘る街区整然とした住宅地域である。需要者の中心は市内居住者のほか、圏外からの転入者も見られる。類似する潮崎地区、豊見城市豊崎地区においては、国道331号とのアクセス良好の影響もあって比較的高価格の取引も散見される。土地で1,700万円前後、中古建物込みで3,000万円前後が取引の中心となる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	低層の戸建住宅を主とする区画整然とした住宅地域である。対象基準地の画地規模においては、居住の快適性を志向する取引が中心であるため、現下の建築費高騰等の理由及び投資採算性の観点から収益性を求める合理性が無く、収益試算は行わなかった。よって、本件では比準価格を標準に、指定基準地との比較による検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	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/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正行政その他	
(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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	豊見城(県) - 4	[106.4]	100	100	[103.0]	74,900		標準化補正行政その他
(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 71,400 円/㎡		価格変動形状要因の	変動状況	要因	市内人口、世帯数は微増傾向。観光入域客数が好調に推移し、県内経済も底堅い動向である。		
	- 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/㎡							
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	変動率	年間 +5.0 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社あおい不動産研究所. Row 1: 糸満(県) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 宇久 信正 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 9,160,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,200 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31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1-10) and columns for location, characteristics, and valuation methods. Includes details on land use, surrounding area, and market conditions.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
糸満(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正 印

鑑定評価額	9,680,000 円	1㎡当たりの価格	20,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 6日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25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	糸満市字喜屋武喜屋武原143番				地積(㎡)	484	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)	
	1.5:1	住宅RC1	農家住宅及び一般住宅が混在する既存住宅地域	北東5m市道	水道	喜屋武停150m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 400m、西 280m、南 450m、北 300m			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 20m、規模 400㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	沖繩本島南端、喜屋武集落内の住宅地域	街路	基準方位北、5m市道	交通施設	喜屋武停 北西方150m	法令「調区」(60,200) 規制
(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	20,000 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、市内及び隣接市内の調整区域内の住宅地域である。需要者は、市内の居住者を中心とし、圏外からの移住者はあまり見られない。農家集落地域的な地縁選好性も一定程度認められる。取引価格水準、公共用地買収価格の水準も概ね安定的に推移している。土地は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	賃貸市場は成熟せず、収益価格を求めることが出来なかった。比準価格の試算に際し、類似地域等において採用した取引事例は、要因比較、各種補修性も妥当なものであり、その信頼性は高いものと判断される。よって、本件においては、比準価格を標準に、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	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	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 20,000 円/㎡		価格変動形状要因の	(一般的要因)	市内人口、世帯数は微増傾向。観光入域客数が好調に推移し、県内経済も底堅い動向である。			
	- 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/㎡			(地域要因)	市内調整区域内宅地は概ね安定的に推移。農家集落地域としての地域特性も大きな変化は無く継続している。			
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				(個別的要因)	規模、形状ともに地域の標準的なものと判断される。			

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリューション沖縄
糸満(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行 印

鑑定評価額	11,300,000 円	1㎡当たりの価格	25,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28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	糸満市字与座大川原4 1 2 番 5 6				地積 (㎡)	450	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)	
	1:2.5	住宅 R C 1	一般住宅及び農家住宅が混在する既成住宅地域	東3.7 m 道路	水道	与座停180 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 110 m、西 110 m、南 150 m、北 120 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、			規模	300 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位北、3.7 m市道	交通 与座停180 m	法令	「調区」(60,200)	
	地域要因の将来予測	既成住宅地であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価水準は、需要が弱いことから、横ばい圏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 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,200 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	同一需給圏是那覇市に求心力が高い中南部都市圏に及ぶが、市場の需要者の中心は地縁者である。近年では区画整理済の土地や那覇市に近い立地が選好される傾向にある。需要の中心価格帯は土地で2000万円程度まで上昇してきており、値頃感が出ている旧来からの住宅地も目が向けられてきている。しかしながら、利便性の劣る地域では、供給はあっても需要が伴わない地域もみられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみであるが、賃貸市場が熟成していないので、収益性は取得動機にならず、収益価格は試算していない。取引は自用目的取引が中心であるので、比準価格は典型的な需要者にとって合理的な試算価格である。したがって、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(8)公称価	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	地 街路
価と	標準地番号	-		100	100	[]		準 交通	域 交通
格し	公示価格	円/㎡	[]	[]	[]	100	内 補	化 環境	要 環境
をた			100	[]	[]		正 行政	画地	因 行政
							他	その他	その他
(9)指か	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	0.0	地 街路
定ら	八重瀬(県) - 2		100	100	[101.0]		準 交通	0.0	域 交通
基の	前年指定基準地の価格	[103.6]	100	100	[101.0]	24,900	化 環境	0.0	要 環境
準検	27,500 円/㎡	100	[103.0]	[112.2]	100		補 画地	+3.0	因 行政
地討							正 行政	0.0	その他
							他	0.0	0.0
(10)対年	- 1 対象基準地の検討			価 変	動 形	状 成	要 因	の	の
象標	継続 新規								
の基	前年標準価格 25,200 円/㎡								
準検	- 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								
準価	代表標準地	標準地							
地格	標準地番号	-							
の等	公示価格	円/㎡							
前か	変動率	年間	0.0 %	半年間	%				

景気は個人消費や観光の堅調を背景に拡大が続くとみられるが、本土及び海外経済の動向や資源価格等の変動によるリスクを有する。

土地の利用度の進んだ既成住宅地で、特別の変動はない。

効用が東方位で優る点に変動はない。

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリューション沖縄
糸満(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行 印

鑑定評価額	15,500,000 円	1㎡当たりの価格	70,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月] 52,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28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	糸満市字糸満南組1261番				地積(㎡)	222	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	近商(80,200)	
	1:1	店舗兼住宅RC2	店舗、事務所、一般住宅等が混在する近隣商業地域	東15m 県道、北側道	水道、下水	糸満市場前停120m	(その他) (90,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 25m、南 70m、北 170m			標準的使用	店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 16m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	15m 県道	交通施設	糸満市場前停南東方120m	法令規制
(3)最有効使用の判定	店舗兼住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	56,900 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	同一需給圏内は中南部都市圏に広域的に及ぶ。モータリゼーションに対応可能なサービス業を中心とする一定規模の土地の需要は堅調であるが、供給は少なく、マンション用地需要も競合する。小規模である場合はやや地縁選好性が強くなる。このように利用形態は純化されておらず多様であり、需要者は多業種が競合し、事業内容により必要とされる画地規模も投資額も異なるため、中心価格帯は明確に存在していない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸需要がないことはないが、賃貸用不動産を前提とする収益性は、建設費の高騰もあり低位となっている。このため、取引される場合は、自用や節税目的が多く、取引価格水準が取引市場を支配し、比準価格を妥当と認めざるを得ない。採用した事例資料の信頼性は認められるので、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	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/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他	
(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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	糸満(県) 5 - 2							標準化補正行政その他
	前年指定基準地の価格	[110.6]	100	100	[103.0]	69,700		0.0 0.0 0.0 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		価格変動要因の	景気は個人消費や観光の堅調を背景に拡大が続くとみられるが、本土及び海外経済の動向や資源価格等の変動によるリスクを有する。				
	継続 新規 前年標準価格 65,000 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			角地で利便性が優る点に変動はない。				
公示価格		変動率		年間 +7.7 %		半年間 %		

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
糸満(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正 印

鑑定評価額	76,100,000 円	1㎡当たりの価格	115,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 6日	(6)路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	86,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	糸満市字兼城浜川原369番1外				地積(㎡)	662	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	準住居(60,200) (その他) (70,200)	
(2)近隣地域	1:2	店舗、教習所兼住宅 R C 3	県道沿いに各種店舗が建ち並ぶ商業地域	北西15m 県道	水道、下水	西崎入口停近接		
	範囲	東 30m、西 50m、南 200m、北 200m		標準的使用	低層店舗、事務所兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 30m、規模 600㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	県道256号線沿線(兼城交差点)近くの商業地域	街路	15m県道	交通施設	西崎入口停近接	法令 準住居(60,200) 規制
地域要因の将来予測	各種低層店舗等が建ち並ぶ県道256号線沿線の商業地域であり、同県道の拡幅事業の進捗状況及び類似地域等の取引価格水準の推移動向から、地価は相対的に上昇傾向と判断した。							
(3)最有効使用の判定	低層店舗、事務所兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	115,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	15,900 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、糸満市内の中心市街地及び幹線道路沿線の商業地域である。需要者は、県内外の法人事業者が中心であるが、個人事業者が含まれる場合もある。周辺には集客力の高い郊外型大型店舗も集積しているため、商業用地としての需要は一定程度見込める地域である。地域特性を反映した画地規模と総額の関連から、中心となる価格帯の把握は困難である。							
(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、数少ない類似の取引事例を適切に補・修正して試算した。収益価格は、地域特性から、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、また、近時の建築費の高騰による影響もあってかなり低位に求められた。周辺郊外型店舗等の存する商業地域との競合の程度、将来の需要予測等も考慮した結果、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を参考として鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		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 104,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	市内人口、世帯数は微増傾向。観光入域客数が好調に推移し、県内経済も底堅い動向である。			
	- 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 糸満 5 - 1 公示価格 107,000 円/㎡				〔地域要因〕	県道256号線拡幅事業及び国道331号の整備もあり、周辺郊外型店舗等の集積度が増しつつあり、繁華性は上向きつつある。		
変動率 年間 +10.6% 半年間 +7.5%				〔個別的要因〕		地域の標準的な画地で、個別的要因としての特段の変動及び優劣は認められない。		

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アルファ不動産鑑定
糸満(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 武富 明夫 印

鑑定評価額	26,100,000 円	1㎡当たりの価格	121,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成31年1月] 100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年 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	糸満市西崎6丁目482番 西崎6-16-6				地積 (㎡)	216	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	商業 (80,400)	
	長方形 1:1.5	店舗兼住宅 RC 3	各種店舗、銀行等が建ち並び新興商業地域。	東20m 市道	水道、下水	西崎入口停120m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 100m、北 200m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 18m、規模 216㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	西崎入口停北方120m	法令規制	商業 (80,400)	
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	122,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	47,300 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	各種店舗、銀行等が建ち並び店舗等の連たん性が良く、商業地としての繁華性は高い。土地需要は今後も強含みで推移すると思われる。需要の中心は県内外の法人、ディベロッパー及び不動産業者である。土地取引の中心となる価格帯は坪当たり37万円～43万円が需要の中心と思われる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	需要者の多くは収益性を重視する法人、不動産業及びディベロッパーである。県経済は好調に推移しているが、先行きの見通しは不透明である。比準価格は市場性を反映し、実証的で説得力のある価格である。収益価格は近年の建設費の高騰等から低位に試算され、比準価格よりやや説得力が弱ると判断される。よって、比準価格を重視し、収益価格を参照して、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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		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 119,000 円/㎡			価格変動形状要因の	(一般的要因)	糸満市は人口・世帯数共増加傾向にある。土地取引も個人を中心に増加傾向で推移している。		
	- 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)	地域要因に格別の変動はないが、店舗の連たん性等繁華性が高く、商業地の需要は強含んでいる。		
	変動率	年間 +1.7 %	半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に特に変動はない。		