

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
南城(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	9,390,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	31,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 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	南城市玉城字富山加良増原 6 番 4				地積 ( m <sup>2</sup> )	298	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		
	ほぼ整形 2 : 1	住宅 R C 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南西 13 m 県道	水道、下水	富里停近接		
						( 都 ) ( 70,200 ) ( その他 ) ( 80,200 )		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 340 m、南 40 m、北 180 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 24 m、奥行 約 12 m、規模 280 m 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北、13 m 県道	交通施設	富里停近接	
	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、値頃感があり、需要に対応する供給が少ないことから、特別な経済的抑制が生じない限りは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	低層住宅地				(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	31,500 円 / m <sup>2</sup>					
	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	同一需給圏是那覇市に求心力が高い中南部都市圏に及ぶが、需要者は地域に地縁の選好性を有する者が中心である。既存集落中心部からは供給が少ないが、需要も弱く、集落外縁や眺望の良い未利用地の需要が強い。需要の中心価格帯は、土地で 1 0 0 0 万円程度までであるが、眺望が良いと単価は上昇し、面積の大きい需要もあり、総額は多様化する。							
(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) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他
	公示価格		[ ]	100	100	[ ]			
	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 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格		[102.0]	100	100	[101.0]	31,400		
	29,400 円 / m <sup>2</sup>		100	[103.0]	[ 93.7 ]	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 30,900 円 / m <sup>2</sup>				価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	( 一 般 的 要 因 )	コロナ禍のなか、値頃感ある住宅地を中心とした需要と低金利を背景に取引が堅調に推移したが、商業地では停滞感が漂う。		
	- 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 <sup>2</sup>					( 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	+1.9 %	半年間	%	( 個 別 的 要 因 )	効用が南西方位で優る点に変動はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリュート沖縄
南城(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行 印

鑑定評価額	18,800,000 円	1㎡当たりの価格	25,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 28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	南城市玉城字垣花和名盤原124番				地積(㎡)	739	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		
	ほぼ整形1.2:1	住宅RC2	農家及び一般住宅が混在する既成住宅地域	南東12m市道	水道、下水	垣花停250m		
						(都)(70,200) (その他)(80,200)		
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 250m、南 150m、北 50m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 25m、規模 750㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北、12m市道	交通施設	垣花停北東方250m	
	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、値頃感があり、需要に対応する供給が少ないことから、特別な経済的抑制が生じない限りは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	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	25,400 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、需要者は地域に地縁の選好性を有する者が中心である。既存集落中心部からは供給が少ないが、需要も弱く、集落外縁や眺望の良い未利用地の需要が強い。需要の中心価格帯は、土地で1000万円程度までであるが、眺望が良いと単価は上昇し、面積の大きい需要もあり、総額は多様化する。							
(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)公称価示準格	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]					
	公示価格	円/㎡	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	29,400 円/㎡	[102.0]	100	100	[102.0]	25,400				
			100	[103.0]	[116.7]	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 25,400 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/㎡				価格変動形状要因	(一般的要因)	コロナ禍のなか、値頃感ある住宅地を中心とした需要と低金利を背景に取引が堅調に推移したが、商業地では停滞感が漂う。				
						(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。				
						(個別的要因)	効用が南東方位で優る点に変動はない。				
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%						

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
南城(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成 印

鑑定評価額	12,900,000 円	1㎡当たりの価格	22,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30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	南城市玉城字前川西12番				地積(㎡)	565	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現況	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)(70,200)					
	1:1	住宅RC2	農家住宅のほか一般住宅が見られる既成住宅地域	南西4m市道、背面道	水道、下水	前川停120m	(その他)(80,200)					
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 200m、南 50m、北 200m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 23m、奥行 約 23m、			規模	530㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北4m市道	交通施設	前川停 北方120m	法令(都)(70,200)規制				
	地域要因の将来予測	市街地から距離のある既成集落であり、市場性はあまり高くないがコロナ禍前の地価は上昇傾向にあった。新型コロナウイルス感染症の影響が広がった後は徐々に上昇率は低下している。										
(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	+1.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,800 円/㎡		二方路	+1.0						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡		セットバック	-2.0						
	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	同一需給圏は、南城市において価格水準が低位の既成住宅地域。主たる需要者は、当該地域に地縁を持つ戸建住宅を購入する目的の個人であると判断した。南城市は、人口が増加し続けており潜在的な宅地需要は堅調であるものの新型コロナウイルス感染症の影響から昨年、今年と地価上昇率が鈍ってきている。主たる価格帯は、23,000円/㎡前後であり、総額では1,300万円前後、面積は500㎡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、南城市の事情補正のない戸建住宅地及び農家住宅地の取引価格に適切な補正を行ったものであり、市場における取引実態を反映し規範性が高いと判断する。収益還元法は、当該集落にアパートがなく賃貸市場がないため適用を断念した。本件では、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)公規価示標準地と格しをた	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	29,400 円/㎡	[102.0]	100	[103.0]	[127.7]	100		22,800	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因
(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 22,700 円/㎡			価格変動状況要因	一般的な要因	直近の南城市の人口は県平均より高い伸びを示している。新型コロナウイルス感染症による土地取引への影響は大きくない。						
	- 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/㎡					一般的な要因	戸建住宅が建ち並ぶ既成集落であり、特に地域要因の変化はない。					
	変動率	年間	+0.4 %	半年間	%		個別的要因	価格に影響する個別的要因は、方位(南西)、二方路、セットバックがある。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社	パード不動産鑑定所
南城(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人 印

鑑定評価額	11,000,000 円	1㎡当たりの価格	26,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 2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	南城市佐敷字手登根手登根原 8 7 番				地積 (㎡)	422	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) (60,200) (その他) (70,200)	
(2)近隣地域	1:1	住宅 RC 2	中規模一般住宅が多い旧来の住宅地域	北西 4.5 m 市道、三方路	水道、下水	第二手登根停 260 m		
(3)最有効使用の判定	範囲	東 70 m、西 140 m、南 150 m、北 220 m				標準的使用	低層住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北、4.5 m 市道	交通施設	第二手登根停 260 m	法令 (都) (60,200) 規制
(4)対象基準地の個別的要因	地域要因の将来予測	当該地域は、市立佐敷小学校東側の旧農家住宅地域で、地域要因に格別の変動はないため、当分の間は現状を維持すると予測する。新型コロナ禍の影響は弱いが将来不安等需要者行動は慎重で地価は底値を探る状況にある。						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	方位	+2.0	
収益還元法	収益価格	/ 円/㎡		三方路		+2.0		
原価法	積算価格	/ 円/㎡		セットバック		-2.0		
開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は南城市東部に存する住宅地域一円。需要者の中心は自己の居住用不動産市場に参入する隣地所有者、地域事情に精通する周辺住民及び不動産業者等が想定される。歴史的に血縁・親族等の集中する地縁的選好性の強い住宅地域で、所有権異動は相続・贈与が支配的で、一般土地取引は年数件程度と、個別・具体的な事情を反映しているものが多い。土地は 400 ㎡前後で 1,100 万円程度、中古戸建では 2,500 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	幹線道路から南東側へやや奥まった旧農家集落で、自然発生的な市街化の進展が認められるも宅地供給は限定的であり、依然として分家住宅など自己使用目的の取引が主である。県都那覇市へ延びる幹線道路網の再編等交通アクセスの向上によりベットタウンとして発展しているが、公営住宅を除き、アパート等の第三者賃貸市場は形成されていないことから収益価格は試算せず、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 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	八重瀬(県) - 2	[102.0] 100	100	100	[101.9] 100	26,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 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 25,900 円/㎡	価格変動形成要因		(一般的要因)	人口約 4.5 万人の沖縄本島南部の中核都市で、都市計画変更により土地利用制限が緩和され、年々都市施設・機能が充実している。			
	- 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/㎡	価格変動形成要因		(地域要因)	地域要因に格別の変動はない			
変動率	年間 +0.4 %	半年間 %	価格変動形成要因		(個別的要因)	接面方位 (北西・南西・南東) + 2 % 三方路 + 2 % セットバック - 2 %		

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
南城(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	4,710,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	18,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 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	南城市知念字知念下知念田原 6 3 0 番 2				地積 ( m <sup>2</sup> )	( 256 )	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		
	ほぼ整形 1 : 1.2	住宅 B 1	中規模一般住宅、農家住宅等が混在する既成住宅地域	南 5 m 市道、背面道	水道、下水	知念停近接	( 都 ) ( 70,200 ) ( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 50 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 20 m、			規模	300 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北、5 m 市道	交通施設	知念停近接	法令 ( 都 ) ( 70,200 ) 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 二方路 +3.0 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,400 円 / m <sup>2</sup>					
	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	同一需給圏是那覇市に求心力が高い中南部都市圏に及ぶが、需要者は地域に地縁の選好性を有する者が中心である。既存集落中心部からは供給が少ないが、需要も弱く、集落外縁や眺望の良い未利用地の需要が強い。需要の中心価格帯は、土地で 1 0 0 0 万円程度までであるが、眺望が良いと単価は上昇し、面積の大きい需要もあり、総額は多様化する。							
(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	[ ]		
(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 <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
	八重瀬(県) - 2	[ ]	100	100	[ ]	18,400		
	前年指定基準地の価格	[102.0]	100	100	[104.0]	18,400		
(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	18,300 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	コロナ禍のなか、値頃感ある住宅地を中心とした需要と低金利を背景に取引が堅調に推移したが、商業地では停滞感が漂う。		
	- 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				〔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。	
公示価格	円 / m <sup>2</sup>		〔個別的要因〕	効用が南方位と二方路で優る点に変動はない。				
変動率	年間	+0.5 %		半年間	%			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社	パード不動産鑑定所
南城(県) - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人 印

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	23,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 2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	南城市知念字知名知名原124番				地積(㎡)	492	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)(70,200)	
	台形 1:1.2	住宅 RC 2	中規模一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域	南西4.5m 市道、三方路	水道、下水	知名停170m	(その他)(80,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 250m、北 100m			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 25m、規模 500㎡程度、形状 ほぼ長方形			交通施設	知名停 北西方170m	法令(都)(70,200) 規制	
	地域的要因の将来予測	当該地域は、市立知念小学校北側の旧農家住宅地域で、地域要因に格別の変動はないため、当分の間は現状を維持すると予測する。新型コロナ禍の影響は弱いが将来不安等需要者行動は慎重で地価は底値を探る状況にある。						
(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	+1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,100 円/㎡			三方路	+3.0	
	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	同一需給圏は南城市東部に存する住宅地域一円。需要者の中心は自己の居住用不動産市場に参入する隣地所有者、地域事情に精通する周辺住民及び不動産業者等が想定される。歴史的に血縁・親族等の集中する地縁的選好性の強い住宅地域で、所有権異動は相続・贈与が支配的で、一般土地取引は年数件程度と、個別・具体的な事情を反映しているものが多い。土地は500㎡前後で1,200万円程度、中古戸建では2,600万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	南城市東端の旧農家集落で、自然発生的な市街化の進展が認められるも宅地供給は限定的であり、依然として分家住宅など自己使用目的の取引が主である。県都那覇市へ延びる幹線道路網の再編等交通アクセスの向上によりベットタウンとして発展しているが、公営住宅を除き、アパート等の第三者賃貸市場は形成されていないことから収益価格は試算せず、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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	八重瀬(県) - 2 前年指定基準地の価格 29,400 円/㎡	[102.0] 100	100 [103.0]	100 [129.5]	[103.0] 100	23,200	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0 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 22,900 円/㎡			価格変動形状要因	人口約4.5万人の沖縄本島南部の中核都市で、都市計画変更により土地利用制限が緩和され、年々都市施設・機能が充実している。	- 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	- 1 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	変動率 年間 +0.9% 半年間 %		個別的要因					接面方位(南西・東・西)+1% 三方路+3% セットバック-1%

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
南城(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成 印

鑑定評価額	15,500,000 円	1㎡当たりの価格	44,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30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	南城市大里字古堅東古堅原34番				地積(㎡)	348	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)(60,200) (その他)(70,200)		
	1.2:1	住宅RC2	一般住宅等のほか畑が介在する既成住宅地域	南東4m市道、背面道	水道	古堅入口停600m			
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 200m、南 50m、北 100m			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 17.5m、			規模	350㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北4m市道	交通施設	古堅入口停北東方600m	法令(都)(60,200)規制	
	地域要因の将来予測	比較的那覇市に近い市場性が高く、コロナ禍前の地価はかなり上昇していたが県内景気の不透明感等により昨年、今年と徐々に伸び率が低下し、横ばいに近くなってきている。							
(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	+2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,400 円/㎡		二方路	+2.0			
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡		セットバック	-3.0			
	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	同一需給圏は、南城市において価格水準が概ね中位の既成住宅地域。主たる需要者は、市内外の居住者で戸建住宅を購入する目的の個人であると判断した。南城市は、人口が増加し続けており潜在的な宅地需要は堅調であるものの新型コロナウイルス感染症の影響から昨年、今年と地価上昇率が鈍ってきている。主たる価格帯は、44,000円/㎡前後であり、総額では1,500万円前後となっている。								
(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、南城市の事情補正のない戸建住宅地等の取引価格に適切な補正を行ったものであり、市場における取引実態を反映し規範性が高いと判断する。収益還元法は、当該集落は戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり賃貸市場が未成熟であるため適用を断念した。本件では、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/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地街路 域交通 要環境 因行政 その他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	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/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	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	29,400 円/㎡	[102.0] 100	100 [103.0]	100 [66.3]	[100.9] 100	44,300		
(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 44,200 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的要因〕		直近の南城市の人口は県平均より高い伸びを示している。新型コロナウイルス感染症による土地取引への影響は大きくない。			
	- 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〕		那覇市に近く南城市においては価格帯が中位の既成集落である。地域要因に特に変化はない。			
	変動率	年間 +0.5 %	半年間 %	〔個別的要因〕		価格に影響する個別的要因は、方位(南東)、二方路、セットバックがある。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社	パード不動産鑑定所
南城(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人 印

鑑定評価額	18,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	55,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	南城市大里字高平高宮城原 7 1 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	322	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 ) (60,200)  ( その他 ) (70,200)	
	1 : 1	住宅 R C 1	中規模戸建住宅が建ち並び既成住宅地域	北東 4.8 m 市道、背面道	水道	高宮城停 240 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 60 m、南 50 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17.5 m、奥行 約 17.5 m、規模 300 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北、4.8 m市道	交通施設	高宮城停 北方240 m	法令 ( 都 ) (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、市立大里南小学校北東側の旧農家住宅地域で、地域要因に格別の変動はないため、当分の間は現状を維持すると予測する。コロナ禍の影響は弱いが将来不安等需要者行動は慎重で地価は底値を探る状況にある。						
(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 二方路	+1.0 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,800 円 / m <sup>2</sup>					
	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	同一需給圏は市立大里南小学校を起点に半径約 3 km 一円の住宅地域。需要者の中心は自己の居住用不動産市場に参入する隣地所有者、地域事情に精通する周辺住民及び不動産業者等が想定される。歴史的に血縁・親族等の集中する地縁の選好性の強い既成住宅地域であるが近年、集落周辺においてミニ戸建分譲開発が進展し、都市の外延的発展が浸潤している。土地は 300 m <sup>2</sup> 前後で 1,700 万円程度、中古戸建では 3,200 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	イオンタウン南城大里店西側に位置する住宅地域で、アパートも散在するが標準地の画地規模においては、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は需要者が重視する居住の快適性・利便性に着目して適切に補修正及び要因比較を行った上で試算されており、市場特性との適合性及び説得力は高い。本件では、指定基準地との検討を踏まえ、市場性を反映する比準価格をもっ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 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	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	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
	南風原(県) - 2	[103.7] 100	100 [101.0]	100 [162.2]	[103.0] 100	55,900	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	+2.0 0.0 +59.0 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 55,500 円 / m <sup>2</sup>			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	人口約 4.5 万人の沖縄本島南部の中核都市で、都市計画変更により土地利用制限が緩和され、年々都市施設・機能が充実している。		
	- 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 <sup>2</sup>					地域要因に格別の変動はない  接面方位 ( 南西・北東 ) + 1 % 二方路 + 2 %		
	変動率	年間 +0.5 %	半年間 %					



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
南城(県) - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成 印

鑑定評価額	9,360,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	30,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	南城市大里字大城真境名原 2 3 6 3 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	311	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 ) (60,200)	
	1 : 1	住宅 R C 1	農家及び一般住宅が混在する既成住宅地域	南西 3.5 m 道路、三方路	水道、下水	真境名停近接	( その他 ) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 100 m、南 70 m、北 240 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 17 m、			規模	300 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 3.5 m 道路	交通施設	真境名停南東方近接	法令 ( 都 ) (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	市街地からやや離れた既成集落であり、地域要因に変化はない。市場性はあまり高くないもののコロナ禍前は地価は上昇傾向にあった。昨年、今年と以前よりも伸び率は徐々に低下している。						
(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	30,100 円 / m <sup>2</sup>		三方路		+3.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>		セットバック		-4.0	
	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、南城市において価格水準が概ね低位の既成住宅地域。主たる需要者は、戸建住宅を購入する目的で取得する当該地域に地縁のある個人であると判断した。当該地域は、市街地からやや離れた既成集落であり市場性は高くないものの新型コロナウイルス感染症が広がる前は地価は上昇していたが、昨年、今年と伸び率は徐々に低下している。主たる価格帯は、30,000 円 / m <sup>2</sup> 前後であり、総額では 1,000 万円前後となっている。							
(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、南城市の事情補正のない戸建住宅地及び農家住宅地の取引価格に適切な補正を行ったものであり、市場における取引実態を反映し規範性が高いと判断する。収益還元法は、当該集落に賃貸住宅が殆ど見られず賃貸市場が未成熟であるため適用を断念した。本件では、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	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 <sup>2</sup> )	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	[ ]		
(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 行政 其他
	前年指定基準地の価格	29,400 円 / m <sup>2</sup>	[102.0]	100	100	[ 99.9 ]	29,900	0.0 0.0 0.0 +3.0 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 29,900 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況 要因	一般的な要因	直近の南城市の人口は県平均より高い伸びを示している。新型コロナウイルス感染症による土地取引への影響は大きくない。		
	- 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 <sup>2</sup>					地域要因	戸建住宅が建ち並ぶ既成集落であり、特に地域要因の変化はない。	
	変動率	年間 +0.7 %	半年間 %		個別的要因		価格に影響する個別的要因は、方位(南西)、三方路、セットバックがある。	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社	パード不動産鑑定所
南城(県) - 10	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人 印

鑑定評価額	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	61,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 2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	南城市大里字仲間後原1010番5				地積(㎡)	165	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	(都)(60,200)	
	1:2	住宅RC2	一般住宅のほか共同住宅や店舗が介在する住宅地域	西6.5m 県道	水道	仲程停250m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 200m、北 200m		標準的使用	低層住宅地			
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 18m、規模 160㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北、6.5m 県道	交通施設	仲程停 北方250m	法令(都)(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は市立大里中学校東側に位置する県道77号線(旧道)沿いの混在住宅地域として熟成しており地域要因に格別の変動はない。コロナ禍の影響は弱いが将来不安等需要者行動は慎重で地価は底値を探る状況にある。						
(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 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	61,900 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	同一需給圏は南城市西部及び隣接町内に存する幹線道路沿い等の混在住宅地域。需要者の中心は自己使用不動産市場に参入する地域事情に精通する周辺・隣接町内の地元住民及び不動産業者等が想定される。県道77号線等の表通り沿いに無秩序・無計画的に市街化が進展し、戸建住宅のほか近隣住民の消費需要を賄う程度の小規模零細な店舗等が虫食いの散在している。土地は160㎡前後で1千万円程度、中古戸建2.5千万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	幹線道路や公共施設等に近接する地域は、都市部からの外延の発展等市街化の影響や用途の多様性が認められるが宅地供給は限定的であり、依然として地域内は分家住宅など自己使用目的の取引が主である。都市部からみた価格序列の値頃感より借地よりも所有が上位にあり、公営住宅を除き、アパート等の第三者賃貸市場は形成されていないことから収益価格は試算せず、指定基準地との検証を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示価格と格しをた	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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	南風原(県) - 2	[103.7]	100	100	[100.0]	62,200	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0 -1.0 0.0 +43.0 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 61,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	人口約4.5万人の沖縄本島南部の中核都市で、都市計画変更により土地利用制限が緩和され、年々都市施設・機能が充実している。			
	- 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		
変動率 年間 +1.5% 半年間 %				個別的要因		接面方位(西)0%		