

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
糸満(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 関根 俊雄 印

鑑定評価額	25,200,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	55,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	43,000 円 / m <sup>2</sup> 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 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	糸満市字潮平潮平原 1 0 3 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	( 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)  ( その他 )  (50,80)		
(2) 近隣地域	1 : 1	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 4 m 市道、南側道	水道、下水	潮平停500 m			
	範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 20 m、規模 250 m <sup>2</sup> 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、4 m 市道	交通施設	潮平停東方600 m	法令 1 低専 (40,80) 規制	
地域要因の将来予測	丘陵の旧来からの住宅地域。地域要因に変動はなく、当面は現状維持と予測する。昨年までの不動産市況は概ね堅調に推移したが、新型コロナウイルス流行の余波が今後の地価動向に与える影響には注視が必要である。								
(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	55,000 円 / m <sup>2</sup>				セットバック	+1.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					-1.0	
	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	同一需給圏は糸満市及びその周辺市町の住宅地域一円。居住経験者等の地縁的選好性を有する個人が需要の中心である。那覇市の地価高騰を受け、良好な那覇市へのアクセスや利便性等から住宅地域としての地位が見直され需給は強含みであった。新型コロナウイルスの世界的な流行の後には、先行き不透明感から需要に若干の減退が見られる。取引の中心価格帯は、基準地と同程度の規模で 2 5 0 0 万円前後であり、新築戸建住宅の取引はあまり見受けられない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は住宅地域であり、一般住宅の敷地としての取引等、土地の取引は自用目的がほとんどで収益性に着目した取引は見受けられない。近隣地域の周辺では遊休不動産の活用や節税目的で土地所有者が賃貸住宅等を建築するケースもあるが、投資採算性が低いため賃貸住宅の建築を前提に土地取引が行われるのは稀である。そこで本件では、市場の実態を反映した比準価格を採用し、近時の市場動向等にも留意して、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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	標準地番号	-							
(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 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	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		価格変動形成要因の	変動状況	要因	要因	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	継続 新規	前年標準価格							52,300 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								
	代表標準地 標準地	標準地番号							-
公示価格		円 / m <sup>2</sup>							
変動率	年間	+5.2 %	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社	バード不動産鑑定所
糸満(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人 印

鑑定評価額	23,900,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 22日	(6) 路線価	[ 令和 2年1月]	69,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	①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					②地積(㎡)	232	③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現況	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	1 低専 (50,100)  (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 150 m、北 80 m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.5 m、奥行 約 16 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形									
	④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 m 市道	交通施設	西崎中学校入口停 南 西方 500 m	法令	1 低専 (50,100)	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 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 103,000 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西部の埋立地及びその周辺の既成住宅地域一円。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地元不動産業者等が想定される。地価動向は令和2年2月までは市内住宅需要の強まりから上方調整過程にあるが、3月以降新型コロナウイルス感染拡大に伴う景気動向の先行不透明感を反映し、需要者行動は慎重になっており概ね横這い傾向にある。土地は230㎡前後で2,300万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	区画整然とした街区に共同住宅も点在するが昨今の建築費高騰の下、元本価格に見合う賃料水準では賃貸経営は困難であり収益還元法の適用は現実的でなく、適用しなかった。県都那覇市に伸びる国道331号等の幹線道路網及び周辺施設の整備に伴い居住環境は改善されており、市内品等・呼び値は上位で住宅需要は底堅い。市場の実態を反映する実証的かつ客観的な比準価格を妥当と判断し、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	①代表標準地 □標準地	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/㎡)	⑦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 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(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/㎡)	⑦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
	豊見城(県) - 4	[ 101.9 ] / 100	100 / [ 100.0 ]	100 / [ 93.1 ]	[ 103.0 ] / 100	103,000					
(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 75,000 円/㎡		③ 価格変動形成要因の	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/㎡		〔一般的要因〕 人口約6.2万人、近年幹線道路網の改善に係る都心への交通アクセスは良好で年々県都那覇市のベットタウンとして発展している。		〔地域要因〕 地域要因に格別の変動はない		〔個別的要因〕 接面方位(南)+3%	
	②変動率	年間 +37.3 %		半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社	バード不動産鑑定所
糸満(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人 印

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

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 22日	(6) 路線価	[ 令和 2年1月 ] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	糸満市字米須米須原216番					②地積(㎡)	432	③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)  (70,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 120m、西 350m、南 30m、北 150m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 19m、奥行 約 20m、規模 400㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	④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、3m	交通	米須停 北西方80m	法令	「調区」(60,200)
(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 セットバック +3.0 +2.0 -2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,200 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	同一需給圏は糸満市南部及び隣接八重瀬町南部の市街化調整区域内の住宅地域一円。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旧農家住宅の多い集居集落で、相続・贈与が支配的であり一般の土地取引は少なく、取引は機会的である。土地は400㎡前後で850万円程度、中古戸建1、700万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	近隣地域は幹線道路沿いに自然発生的に形成された旧農家集落地域の一角である。旧市街地からの外延的發展により虫食的に市街化の進展が認められるも一般の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。市街化調整区域等の公法上の規制から土地利用は厳しく制約され、アパート等の賃貸市場は未成熟であることから収益価格は試算せず、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) 公規価示標準価格と格しをた	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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 交通 交通 化 環境 補 環境 正 画地 行政 行政 その他 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	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/㎡)	⑦内訳	標準 街路 交通 交通 化 環境 補 環境 正 画地 行政 行政 その他 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(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 21,200 円/㎡		③ 価 変 動 形 状 形 成 要 因 の	{ 一般的 } 人口約6.2万人、近年幹線道路網の改善に係る都心への交通アクセスは良好で年々県都那覇市のベットタウンとして発展している。					
	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/㎡			{ 地域 } 地域要因に格別の変動はない					
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %			{ 個別的 } 接面方位(南・北)+3% 二方路+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	株式会社 バード不動産鑑定所
糸満(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	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 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 22日	(6) 路線価	[ 令和 2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 3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	①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				②地積(㎡)	484	③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)		
(2) 近隣地域	③形状	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		
	①範囲	東 400m、西 280m、南 450m、北 300m			②標準的使用	低層住宅地			
	③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							
(3) 最有効使用の判定	④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、5m 市道	交通施設: 喜屋武停 北西方150m	法令規制: 「調区」(60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は市立喜屋武小学校南西側に位置する旧農家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ため、当分の間は現状を維持すると予測する。地縁的選好性の強い地域で地価は横這い傾向にある。							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		20,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0
	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南部及び隣接八重瀬町南部の市街化調整区域等内の住宅地域一円。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旧農家住宅の多い集居集落で、相続・贈与が支配的であり一般の土地取引は少なく、取引は機会的である。土地は400㎡前後で800万円程度、中古戸建1,700万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	国道331号から南方へ奥まった沖縄本島最南端の旧農家集落で、陸の孤島的な閉塞感の強い場所柄である。旧市街地からの外延的發展により虫食的に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支配的である。市街化調整区域等の公法上の規制等から土地利用は厳しく制約され、アパート等の賃貸市場は未成熟であることから収益価格は試算せず、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	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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	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/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				
(10) 対年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		③ 価格変動形状要因の	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		人口約6.2万人、近年幹線道路網の改善に係る都心への交通アクセスは良好で年々県都那覇市のベッドタウンとして発展している。			
	■継続 □新規 前年標準価格 20,000 円/㎡			□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		地域要因に格別の変動はない			
	公示価格 円/㎡			-		接面方位(北東)0%			
②変動率		年間 0.0%	半年間 %						

# 鑑定評価書 ( 令和 2 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリュート沖縄
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 m <sup>2</sup> 当たりの価格	25,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[ 令和 2 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 2 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	糸満市字与座大川原 4 1 2 番 5 6				地積 ( m <sup>2</sup> )	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)  (その他)	
	ほぼ整形 1 : 2.5	住宅 RC 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			
(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 m <sup>2</sup> 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 / 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、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。郊外での市場の需要者の中心は地縁者であったが、値頃感が出ている旧来からの住宅地も目が向けられ、中心価格帯は土地で 2 0 0 0 万円程度まで上昇してきている。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) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 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
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 / 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	28,500 円 / m <sup>2</sup>	[103.2] 100	100 [103.0]	100 [114.3]	[101.0] 100	25,200	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	+3.0 0.0 +11.0 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 25,200 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	( 一 般 的 要 因 ) ( 地 域 要 因 ) ( 個 別 的 要 因 )	新型コロナウイルス感染症の影響により、観光等の経済活動が抑制されているため、先行きに厳しさがみられる。 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。			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %						

# 鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリュート沖縄
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	16,200,000 円	1㎡当たりの価格	73,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	[令和 2年1月]	57,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	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)				
	ほぼ整形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	近商(90,200)		
(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	73,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	57,500 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
	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	糸満(県) 5 - 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	115,000 円/㎡	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [168.0]	[103.0] 100	73,000			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 +68.0 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 継続 新規 前年標準価格 70,000 円/㎡			価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的要因〕	新型コロナウイルス感染症の影響により、観光等の経済活動が抑制されているため、先行きに厳しさがみられる。					
	- 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/㎡					〔地域要因〕	県道の拡幅が徐々に進行しているほかは、特別の変動はない。				
変動率 年間 +4.3% 半年間 %					〔個別的要因〕		角地で利便性が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	株式会社	バード不動産鑑定所
糸満(県) 5-2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人 印

鑑定評価額	78,800,000 円	1㎡当たりの価格	119,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 22日	(6) 路線価	[ 令和 2年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	94,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 3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	①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					②地積(㎡)	662	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	準住居(60,200)  (その他)  (60,187)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 50m、南 200m、北 200m			②標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地			
	③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							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	1.5m 県道	交通施設	西崎入口停 東方近接	法令規制	準住居(60,200)
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼共同住宅地					(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	119,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	15,800 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	同一需給圏は県都那覇市に延びる幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域。需要者の中心は自己の業務用不動産市場及び投資用不動産市場に参入する個人、法人事業者等が想定される。画地規模の統一性はなく、背後地と一体利用の古型化した店舗・事務所兼共同住宅等が多く、客足の流れが集中する大規模な駐車場設備を擁する郊外型大型店舗等の床需要を二次的に補完する地域である。更地の取引は少なく、中古建物込みで1億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	近年、市内幹線道路網の整備に伴う交通アクセスの改善から用途の多様性が認められ既存建物取壊後、大手資本の飲食店等の新規出店が虫食的に進展している。他方、景気動向を見据えた投資サイドの厳しい台所事情や地価下落リスク等を反映し、収益改善の見込めない事業用不動産においては物件の選別化傾向の強まり、買控え等も認められる。本件では市場の実態を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考程度に止め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	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/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				
(10) 対年象標の基準検地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 115,000 円/㎡		③ 価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 新型コロナ禍の影響による景気後退を反映し、事業の継続可能性・地価下落リスクに対する不安から購入希望者の慎重な姿勢が見られる。					
	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 糸満 5-1 公示価格 118,000 円/㎡			〔地域要因〕 地域要因に格別の変動はない		〔個別的要因〕 ない			
②変動率		年間 +3.5%	半年間 +0.8%						

鑑定評価書（令和 2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, 一般財団法人日本不動産研究所. Row 1: 糸満（県） 5 - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 関根 俊雄 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 27,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 126,000 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 2年1月], 105,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1)基準地, (2)近隣地域, (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)代表標準地, (9)指定標準地, (10)対年対象標準地格の等前か. Includes detailed text and numerical data for each section.