

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
南城(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通五郎 印

鑑定評価額	9,210,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 10 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	南城市玉城字富山加良増原 6 番 4				地積 (m ²)	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		
	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)		
(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 ² 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 1 3 m 県道	交通施設	富里停近接	
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持していくものと予測される。						
(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	30,900 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	同一需給圏の範囲は玉城地区を中心とする市内の全住宅地域の圏域である。典型的需要者は当市に地縁的選好性を有する当市及び隣接市町村内の居住者が中心である。市内の眺望の良い宅地に対する需要は、根強いものがあるが、既成集落内の住宅地に対する需要は低い傾向にある。中心となる価格帯は、土地は総額 1 0 0 0 万円 ~ 1 5 0 0 万円程度、中古住宅で総額 2 0 0 0 万円 ~ 2 5 0 0 万円程度だが、コロナの影響を受け市場全体が停滞気味である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が多く建ち並び旧来からの既成住宅地域であり、賃貸市場は熟成していないため、収益還元法の適用を断念した。需要者は自ら居住することを目的に、居住の快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うものと思われる。市場参加者の取引意思決定を分析すると、比準価格は市場特性に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。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	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 行政 画地 環境 其他
	公示価格	-	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	円 / m ²		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 ²)	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	28,500 円 / m ²	[103.2]	100	100	[101.0]	31,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
	円 / m ²		100	[103.0]	[93.1]	100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 30,300 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				価格変動形成要因	(一般的要因) (地域要因) (個別的要因)	コロナによる経済活動の停滞もあり、当市内の住宅地においては横ばい傾向にある。 近隣地域及び周辺地域において、特に大きな変化は見られない。 対象基準地と他の不動産との優劣及び競争力の程度は同程度である。個別的要因の変動はない。	
	変動率	年間	+2.0 %	半年間	%			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
南城(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通五郎 印

鑑定評価額	18,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,400 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 10 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	南城市玉城字垣花和名盤原 1 2 4 番				地積 (m ²)	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	(都) (70,200) (その他)	
	1.2 : 1	住宅 R C 2	農家及び一般住宅が混在する既成住宅地域	南東 12 m 市道	水道、下水	垣花停 250 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 250 m、南 150 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 30 m、奥行 約 25 m、規模 750 m ² 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 1 2 m 市道	交通施設	垣花停 北東方 250 m 法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	低層住宅が建ち並ぶ旧来からの既成住宅地であり、今後も現状の住環境を維持していくものと予測される。						
(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 / 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	同一需給圏の範囲は玉城地区を中心とする市内の全住宅地域の圏域である。典型的需要者は当市に地縁的選好性を有する当市及び隣接市町村内の居住者が中心である。市内の眺望の良い宅地に対する需要は、根強いものがあるが、既成集落内の住宅地に対する需要は低い傾向にある。中心となる価格帯は、土地は総額 1 0 0 0 万円 ~ 2 0 0 0 万円程度、中古住宅で総額 2 5 0 0 万円 ~ 3 0 0 0 万円程度だが、コロナの影響を受け市場全体が停滞気味である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が多く建ち並ぶ旧来からの既成住宅地域であり、賃貸市場は熟成していないため、収益還元法の適用を断念した。需要者は自ら居住することを目的に、居住の快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うものと思われる。市場参加者の取引意思決定を分析すると、比準価格は市場特性に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。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	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 ²)	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 円 / m ²	[] 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 ²)	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
	八重瀬(県) - 2 前年指定基準地の価格 28,500 円 / m ²	[103.2] 100	100 [103.0]	100 [114.3]	[102.0] 100	25,500	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	-2.0 +7.0 +9.0 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 24,800 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			価格変動形状要因の	(一般的)	コロナによる経済活動の停滞もあり、当市内の住宅地においては横ばい傾向にある。		
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域)	近隣地域及び周辺地域において、特に大きな変化は見られない。		
	変動率 年間 +2.4 % 半年間 %			(個別的)	対象基準地と他の不動産との優劣及び競争力の程度は同程度である。個別的要因の変動はない。			

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	12,800,000 円	1㎡当たりの価格	22,700 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	1.2 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	南城市玉城字前川西 1 2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) (その他) (80,200)	
(2)近隣地域	1:1	住宅 RC 2	農家住宅のほか一般住宅が見られる既成住宅地域	南西4 m 市道、背面道	水道、下水	前川停120 m		
	範囲	東 200 m、西 200 m、南 50 m、北 200 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 23 m、		規模	530 ㎡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	標準方位北 4 m市道	交通施設	前川停 北方120 m	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、市場性は高くないが昨年の後半は、一般的要因の影響から上昇傾向にあったものの、今年の前半は、景気の先行きの不透明感により横ばいである。年間では若干の上昇である。							
(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	+1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,700 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、市内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、人口が増加しており潜在的な宅地需要は堅調である。当該地域は昨年までは緩やかながら地価上昇傾向であったが、今年に入り上昇傾向が止まっている。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 行政 其他	
	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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	
	八重瀬(県) - 2							
(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	22,400 円/㎡	価格変動形成要因	一般的な要因	直近の南城市の人口は増加している。新型コロナウイルス感染症による影響は那覇市に比べると少ないが、徐々に出始めてきている。			
	- 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				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。		
代表標準地 標準地	標準地番号		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。				
公示価格	円/㎡							
変動率	年間	+1.3 %	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
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	10,900,000 円	1㎡当たりの価格	25,900 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	倍率種別	1.3 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	南城市佐敷字手登根手登根原 8 7 番					②地積 (㎡)	422	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200)
	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		(都) (60, 200)	(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 140 m、南 150 m、北 220 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 20 m、奥行 約 20 m、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	基準方位北、4.5 m市道	交通施設	第二手登根停 南東方 260 m	法令規制	(都) (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 三方路 セットバック	+2.0 +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	25,900 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、所有権異同は相続・贈与が多く、一般土地取引は年数件程度で、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1,000万円程度、中古戸建では2,400万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支配的である。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 0.0 地 街路 0.0 交通 0.0 域 交通 +2.0 環境 0.0 要 環境 +10.0 補画地 +3.0 因 行政 0.0 正行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	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	八重瀬(県) - 2	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 0.0 地 街路 0.0 交通 0.0 域 交通 +2.0 環境 0.0 要 環境 +10.0 補画地 +3.0 因 行政 0.0 正行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 28,500 円/㎡	[103.2] / 100	100 / [103.0]	100 / [112.2]	[101.9] / 100	25,900				
(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 ■継続 □新規 前年標準価格 25,000 円/㎡		③ 価格変動形成要因の	〔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。						
	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/㎡			〔地域要因〕 地域要因に格別の変動はない 〔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%						
②変動率		年間 +3.6 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
南城(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通五郎 印

鑑定評価額	4,680,000 円	1㎡当たりの価格	18,300 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 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7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	南城市知念字知念下知念田原630番2				地積(㎡)	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	(都)(70,200)			
	1:1.2	住宅B1	中規模一般住宅、農家住宅等が混在する既成住宅地域	南5m市道、背面道	水道、下水	知念停近接	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 50m、北 150m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、規模 300㎡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5m市道	交通施設	知念停近接	法令(都)(70,200)規制		
	地域要因の将来予測	低層住宅が建ち並ぶ旧来からの既成住宅地であり、今後も現状の住環境を維持していくものと予測される。								
(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	+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	18,300 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	同一需給圏の範囲は知念地区を中心とする市内の全住宅地域の圏域である。典型的需要者は当市に地縁的選好性を有する当市及び隣接市町村内の居住者が中心である。市内の眺望の良い宅地に対する需要は、根強いものがあるが、既成集落内の住宅地に対する需要は低い傾向にある。中心となる価格帯は、土地は総額500万円～600万円程度、中古住宅で総額1500万円～2000万円程度だが、コロナの影響を受け市場全体が停滞気味である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が多く建ち並ぶ旧来からの既成住宅地域であり、賃貸市場は熟成していないため、収益還元法の適用を断念した。需要者は自ら居住することを目的に、居住の快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うものと思われる。市場参加者の取引意思決定を分析すると、比準価格は市場特性に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。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	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
	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	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	28,500 円/㎡	[103.2] 100	100 [103.0]	100 [162.0]	[104.0] 100	18,300		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 +8.0 +50.0 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 18,100 円/㎡		価格変動状況要因		(一般的要因)	コロナによる経済活動の停滞もあり、当市内の住宅地においては横ばい傾向にある。				
	- 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)	近隣地域及び周辺地域において、特に大きな変化は見られない。				
	変動率	年間 +1.1 %	半年間 %		(個別的要因)	対象基準地と他の不動産との優劣及び競争力の程度は同程度である。個別的要因の変動はない。				

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
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	11,300,000 円	1㎡当たりの価格	22,900 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		1.2 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	①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					②地積(㎡)	492	③法令上の規制等	(都)(70,200)
	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		(その他)	(80,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 250m、北 100m			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 25m、規模 500㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北、4.5m市道	交通施設	知名停 北西方170m	法令	(都)(70,200)	
(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	方位三方路	+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,900 円/㎡			セットバック	+3.0			
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				-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嗜好性の強い住宅地域で、所有権異同は相続・贈与が多く、一般土地取引は年数件程度で、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1,100万円程度、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	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支配的である。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) 公規価示標準価格と格しをた	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	標準街路	地 街路	
	標準地番号						標準交通	域 交通		
(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	標準環境	地 街路	
	八重瀬(県) - 2						標準画地	域 交通		
(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	③ 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。						
	■継続 □新規 前年標準価格 22,000 円/㎡	④ 地域要因		〔地域要因〕 地域要因に格別の変動はない						
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	⑤ 個別的要因		〔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%							
□代表標準地 □標準地	標準地番号	年間	半年間							
公示価格	円/㎡	+4.1%	%							

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	15,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	44,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 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	1.3 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 3 4 番				地積 (m ²)	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)	
	1.2 : 1	住宅 R C 2	一般住宅等のほか畑が介在する既成住宅地域	南東 4 m 市道、背面道	水道	古堅入口停 600 m	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 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 20 m、奥行 約 17.5 m、			規模	350 m ² 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 4 m 市道	交通施設	古堅入口停 北東方 600 m	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、昨年は上昇傾向がやや顕著であった。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響から市場の先行きに不透明感が現れ今年に入り横ばいとなっている。年間では緩やかな上昇である。						
(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	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,200 円 / m ²		二方路	+2.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²		セットバック	-3.0		
	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、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、人口が増加しており潜在的な宅地需要は堅調である。当該地域は、昨年まで地価上昇傾向であったが、今年に入り新型コロナウイルス感染症の影響から横ばいになっている。主たる価格帯は、44,000 円 / m ² 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格 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 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	八重瀬(県) - 2	[103.2]	100	100	[100.9]	44,100	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 28,500 円 / m ²	100	[103.0]	[65.3]	100		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 継続 新規 前年標準価格 42,800 円 / m ²			価格変動形状要因	(一般的)	直近の南城市の人口は増加している。新型コロナウイルス感染症による影響是那覇市に比べると少ないが、徐々に出始めてきている。		
	- 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 ²				(地域)	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	+3.3 %	半年間	%		(個別的) 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	バード不動産鑑定所
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	17,900,000 円	1㎡当たりの価格	55,500 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		1.3 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	南城市大里字高平高宮城原71番				②地積(㎡)	322	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	(都)(60,200)	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 60m、南 50m、北 80m		②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.5m、奥行 約 17.5m、規模 300㎡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	基準方位北、4.8m市道	交通施設	高宮城停 北方240m	法令(都)(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 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	55,500 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	同一需給圏は市立大里南小学校を起点に半径約3km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的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㎡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	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 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他	
	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 0.0 地 街路 +2.0 化 交通 0.0 域 交通 0.0 補 環境 0.0 要 環境 +54.0 正 画地 +1.0 因 行政 0.0 行政 行政 0.0 其他 0.0 其他 0.0	
	南風原(県) - 2	[105.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [157.1]	[103.0] / 100	55,700			
(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 53,400 円/㎡		③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔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。					
	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(南西・北東)+1% 二方路+2%					
②変動率		年間 +3.9%	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	9,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	29,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	南城市大里字大城真境名原 2 3 6 3 番				地積 (m ²)	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 ² 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	標準方位北 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く市場性は高くないが、昨年までは一般的要因の影響から若干の上昇過程にあった。今年は横ばいに変化し、年間では僅かながら上昇となった。							
(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 三方路 セットバック	+1.0 +3.0 -4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,900 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、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、従来から市場性は高くなく昨年までは上昇傾向も僅かであった。新型コロナウイルス感染症の影響もあまり顕著ではない。年間を通しての伸びも僅かである。主たる価格帯は、30,000 円 / m ² 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	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 ²)	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	[]				
(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 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	
	八重瀬(県) - 2	[103.2]	100	100	[99.9]	29,900			
	前年指定基準地の価格	[103.2]	100	100	[99.9]	29,900			
	28,500 円 / m ²	100	[103.0]	[95.3]	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 29,600 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因	〔 一 般 的 要 因 〕	直近の南城市の人口は増加している。新型コロナウイルス感染症による影響は那覇市に比べると少ないが、徐々に出始めてきている。			
	- 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 ²					〔 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	+1.0 %	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 バード不動産鑑定所
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, 100, 000 円	1㎡当たりの価格	61, 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		1.3 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	南城市大里字仲間後原1010番5					②地積(㎡)	165	③法令上の規制等	(都)(60, 200)
	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		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 200 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 9 m、奥行 約 18 m、規模 160 ㎡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	基準方位北、6.5 m 県道	交通施設	仲程停 北方250 m	法令	(都)(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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 61,000 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980万円程度、中古戸建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	幹線道路や公共施設等に近接する地域は、都市部からの外延的發展により虫食いの市街化の進展が認められるも宅地供給は限定的であり、依然として地域内は分家住宅など自己使用目的の取引が支配的である。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) 公規価示標準価格と格しをた	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	
	南風原(県) - 2	[105.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [138.6]	[100.0] / 100	61, 300			0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0 -1.0 0.0 +40.0 0.0 0.0	
(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 57,500 円/㎡			③ 価格変動形成要因	④ 要因 { 一般的 } 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。 { 地域 } 地域要因に格別の変動はない { 個別的 } 接面方位(西)0%					
	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/㎡									
②変動率		年間 +6.1 %	半年間 %							