

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセツ・コンサルティング株式会社
糸満(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	26,600,000 円	1㎡当たりの価格	58,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	44,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	糸満市宇潮平潮平原 1 0 3 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 RC 1	一般住宅及び農家住宅が混在する既存住宅地域	東 4 m 市道、南側道	水道、下水	潮平停500 m	(その他) (50,80)		
(2) 近隣地域	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 ㎡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500 m	法令 1 低専 (40,80)	
	地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅や農家住宅が多い地域で熟成しており、特段の変動要因がないため、当面の間、現状を維持すると予測する。不動産市況の回復を背景とした需要の増加が認められ、地価は上昇傾向にある。							
(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	58,000 円/㎡				セットバック	+1.0	
	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	同一需給圏は糸満市及びその周辺市町の住宅地域であり、需要者は地縁的選考性を有する地元住民が中心である。新型コロナウイルスの影響を受ける地域ではないが、相対的な割安感があることや那覇市などへのアクセスが良好で利便性の高い地域であるため、需要が堅調で地価は上昇している。この地域は比較的面積規模が大きいいため、総額は高くなる傾向にあるが、500㎡程度の土地で2500万円から2800万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は糸満市内の類似した住宅地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。この地域の共同住宅は散見される程度であり、投資目的での取引は少なく、昨今の建築費高騰により収益性を見出せないことから収益還元法は適用しなかった。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、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	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 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	[]				
	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	対象基準地の標準価格 (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	[]				
	円/㎡	100	[]	[]	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 56,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 要 因 の	要 因	観光業の回復や県内不動産投資環境が改善していることから土地需要の増加が認められ、その影響は離島などでも顕著である。			
	- 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	旧来からの既存住宅地で変動はない、ある程度需要が認められる一方で、供給は少ないことから地価は上昇傾向で推移している。		
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格				個 別 的 要 因	特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると思料する。	
	円/㎡								
	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	株式会社国土鑑定センター
糸満（県） - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広

鑑定評価額	25,500,000 円	1㎡当たりの価格	110,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6) 路線価又は倍率	[令和 5年1月]	84,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 5年 6月 5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	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	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	1低専(50,100)	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 60m、南 150m、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 14.5m、奥行 約 16m、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	基準方位北、6m市道	交通施設	西崎中学校前停 110m	法令	1低専(50,100)
(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	110,000 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を中心とする住宅地域である。需要の中心は自己の居住目的の個人で、市内居住者のほか那覇市等からの需要も見られる。戸建住宅を中心とする住宅地域で需要は多いが、地域が成熟しており新規の供給は少ない。価格の上昇傾向が続いているが、強気の価格設定の物件は動きが鈍くなっており、今後の価格上昇に歯止めがかかる状況も見られ始めている。土地は規模230㎡程度で2,000万円台半ば程度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	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。一方、現時点における建築費や收受可能な賃料水準を考慮すると合理的な賃貸用建物の想定が困難と判断し、収益還元法は適用しなかった。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、近時の市場動向や指定基準地からの検討等も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準値と格しをた	①代表標準地 標準地番号	□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	標準街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地街路 0.0 交通 -3.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0	
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	豊見城（県） - 4	[105.5]	100	100	[103.0]	110,000			
(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	③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	④-2 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					
	前年標準価格	107,000 円/㎡		①-2 代表標準地 □標準地 標準地番号	□標準地	公示価格	円/㎡	④-1 個別的要因の変動はない。	
②変動率	年間 +2.8%	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社国土鑑定センター
糸満（県） - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広

鑑定評価額	9,200,000 円	1㎡当たりの価格	21,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6) 路線価又は倍率	[令和 5年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 5年 6月 5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 2 1 6 番				②地積 (㎡)	432	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	「調区」(60,200) (その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 350 m、南 30 m、北 150 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 19 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	標準方位北、3 m 道路	交通施設	米須停 北西方80 m	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 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	21,300 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	同一需給圏は糸満市内や隣接市町等を中心とする既成住宅地域である。需要者は地縁的選好性の強い地域内の居住者が中心と考えられるが、小規模戸建分譲も見られるようになり他地域からの需要も増加している。また、ビーチが比較的近いことから海側の地域を中心に県外からの需要も見られる。取引される画地の規模等は様々で価格帯はまちまちであるが、基準地と同程度の規模を想定した場合には総額で900万円程度の水準となる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。一方、地域内に収益物件は殆ど見られず、合理的な賃貸用建物の想定が困難なことから収益還元法は適用しなかった。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、近時の市場動向等の検討も踏まえ、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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 化 交通 補 環境 正 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	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 化 交通 補 環境 正 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 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 21,200 円/㎡		③ 価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	{ 一般的 要 因 }	県内の不動産市況は好調を維持しているなか、新型コロナの影響も見られなくなり、地価の上昇傾向が再び強まっている。			
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			{ 地域 要 因 }	地縁的選好性の強い地域であるが、周辺で戸建分譲が見られる等、地域外からの転入も見られる。			
	②変動率 年間 +0.5 % 半年間 %			{ 個別的 要 因 }	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)仲本不動産鑑定研究所
糸満(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	9,680,000 円	1 m ² 当たりの価格	20,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 21 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	糸満市宇喜屋武喜屋武原 1 4 3 番				地積 (m ²)	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 R C 1	農家住宅及び一般住宅が混在する既成住宅地域	北東 5 m 市道	水道	喜屋武停 150 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 140 m、南 60 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 20 m、奥行 約 20 m、			規模 400 m ² 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 5 m 市道	交通施設	喜屋武停北西方 150 m	法令規制 「調区」(60,200)
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地としての使用				(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 / 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、糸満市南部地区周辺の住宅地域と考えられ、主な需要者は、沖縄県南部地区で農漁業等を営む個人等である。基準地の存する地域は、古くからの既成集落地域として、地縁的選好性も反映し、民間企業等による開発・供給等は殆ど皆無で、また、集落地域からの宅地供給も殆ど見られないことから、正常な土地取引も、極めて少ない。地価については、需要の中心となる価格帯は見出せないものの、更地価格で、1 千万前後が需要の中心と見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映する価格として精度高く求められたものと考えられる。収益還元法の適用は、市街化調整区域に属し、収益物件の建築は、基本的には困難であり、かかる手法は採用しなかった。従って、本件では、比準価格を採用し、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案して、鑑定評価額を 9,680,000 円・m ² 当たり 20,000 円と決定した。							
(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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 画地 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[] 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	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 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	糸満市の地価は、中心商業地等で上昇が見られつつも、既成の集落地域では、依然、不動産市況は弱く、今後の需給動向に注視が必要。		
	- 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 〕	近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。	
変動率 年間 0.0 % 半年間 %					〔 個 別 的 要 因 〕		地域的需の属性との関連からも、単価と総額との兼ね合いが大きな意味を持つ。	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセツツ・コンサルティング株式会社
糸満(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	11,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,800 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 5 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	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 ²)	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)	
	1 : 2.5	住宅 R C 1	一般住宅及び農家住宅が混在する既存住宅地域	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	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 ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、3.7 m 道路	交通施設	与座南西方180 m	法令「調区」(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内の旧来からの住宅地域で、特段の変動要因がないため、当面の間、現状を維持すると予測する。糸満市内の住宅地地価は上昇傾向にあり、その影響を受けて既存集落内の土地需要も増している。						
(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	25,800 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	同一需給圏は糸満市及びその周辺市町の住宅地域であり、需要者は地縁的選考性を有する地元住民が中心である。新型コロナウイルスの影響を受ける地域ではなく、需要は多くないが、一方で供給も少なく、地価の変動は少ない地域である。ただ、糸満市内の不動産市況の回復しており、当該地域においてもその影響を受けて、地価は上昇傾向にある。この地域は比較的面積規模が大きいため、その取引価格の水準は 1 0 0 0 万円から 1 2 0 0 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	比準価格は糸満市内の類似した住宅地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。この地域の共同住宅は散見される程度であり、投資目的での取引は少なく、昨今の建築費高騰により収益性を見出せないことから収益還元法は適用しなかった。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、指定基準地からの検討も考慮し、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 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-						
	公示価格	[]	100	100	[]			
	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 交通 環境 画地 行政 その他	
	八重瀬(県) - 2							
	前年指定基準地の価格	[102.9]	100	100	[101.0]	25,700		
	30,600 円 / m ²	100	[103.0]	[120.0]	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 25,200 円 / m ²			価格変動形成要因	要 因	観光業の回復や県内不動産投資環境が改善していることから土地需要の増加が認められ、その影響は離島などでも顕著である。	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	- 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							
	変動率	年間 +2.4 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセツツ・コンサルティング株式会社
糸満(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	16,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	76,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価 [令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	61,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		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 1 2 6 1 番				地積 (m ²)	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 R C 2	店舗、事務所、一般住宅等が混在する近隣商業地域	東15 m 県道、北側道	水道、下水	糸満市場前停120 m	(その他)	(90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 25 m、南 70 m、北 10 m			標準的使用	低層店舗住宅併用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 16 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 5 m 県道	交通施設	糸満市場前停南東方120 m	法令 近商 (80,200) 規制
地域要因の将来予測	県道沿いの住宅や小規模事業所がみられる商業地域で、県道の拡幅工事中であり、将来的な発展が期待される。新型コロナウイルスの影響を脱しつつあることから需要は回復しており、地価は上昇傾向にある。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(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	76,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	38,400 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	同一需給圏は糸満市内及びその周辺市町における商業地域である。主たる需要者は県内の地元法人事業者及び個人事業者が中心となる。新型コロナウイルス感染症の影響により、収益性は低下しているが、県道の拡幅工事が進捗しており、将来的に発展することが期待されている。同一給圏内での土地取引は面積規模などの条件によって異なるが 2 0 0 m ² 程度の土地で、1 5 0 0 万円から 1 8 0 0 万円程度と料する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は糸満市における商業地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。収益性が重視される商業地に対象不動産は存するため、収益価格は重要な指標となるが、昨今の建築費高騰の影響を受けて、収益価格は低位に試算されている。以上の検討により、本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、収益価格を参考とし、指定基準地からの検討も考慮のうえ、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	糸満(県) 5 - 2	[107.4]	100	100	[103.0]	75,700	0.0 0.0 0.0 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	74,000 円 / m ²		価格変動形状要因の	要因	観光業の回復や県内不動産投資環境が改善していることから土地需要の増加が認められ、その影響は離島などでも顕著である。		
	- 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 / m ²			地域に大きな変動要因はないが、周辺地域の道路環境の整備や不動産市況の回復を受けて、需要が認められる。		
変動率	年間	+2.7 %	半年間	%		特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると思料する。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)仲本不動産鑑定研究所
糸満(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	86,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	130,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	98,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	糸満市字兼城浜川原 3 6 9 番 1 外				地積 (m ²)	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)	
	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 15 m 県道	水道、下水	西崎入口停近接	(その他) (70,187)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 90 m、北 150 m			標準的使用	低層店舗兼事務所		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 m ² 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	1 5 m 県道	交通施設	西崎入口停近接	法令 準住居 (70,187) 規制
	地域要因の将来予測	県道沿いに、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域で、地域にかかる変動要因はない。地価は、西崎土地区画整理地域内との関連で割安感も見られ、また、商業用地の希少性等を反映し、当分の間、上昇傾向で推移すると予測。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地としての使用					(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	130,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	52,000 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、糸満市内の幹線道路沿いの商業地であり、主な需要者は、法人又は、資本金を有する個人等である。周辺地域では、大型店舗等も進出しており、商業地としての熟成度は、比較的高いものの、近隣地域内でまとまりのある宅地供給量は意外と少なく、また、需要の程度も強くない。ただ、競合関係にある、西崎地区の商業地との相対的割安感も顕在化してきており、地価は、更地で約 9 千万円前後が需要の中心となっている。							
(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、市場性を反映する価格として精度高く求められた。一方、収益価格は、直接法により求められているが、周辺地域において、収益性が貫徹するほど、高度利用が進展しておらず、また、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場の熟成度を考慮すると、収益価格は、合理的な意味合いが、かなり小さいことから、参考程度に留めた。従って、本件では、比準価格を採用し、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 ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 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	[] 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 121,000 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 形 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	糸満市の地価は、中心商業地等で上昇が見られつつも、既成の集落地域では、依然、不動産市況は弱く、今後の需給動向に注視が必要。		
	- 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 123,000 円 / m ²					〔 地 域 要 因 〕	近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。	
	変動率	年間 +7.4 %	半年間 +5.7 %		〔 個 別 的 要 因 〕		車社会の沖縄県の中で、十分な駐車場の確保が出来ない事は、競争力に劣ることは否めない。	

鑑定評価書（令和 5 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, ニライカナイ・アセツツ・コンサルティング株式会社

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 30,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 142,000 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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) through (10) detailing land characteristics, usage, and pricing. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public reference prices.