

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	28,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	62,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	46,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 2 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	糸満市字潮平潮平原 1 0 3 番				地積 (m ²)	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 ² 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) 規制
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	+3.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	62,500 円 / m ²		角地		+1.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²		セットバック		-1.0	
	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。周辺市町の類似地域と比較して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為、総額は高くなる傾向にあるが、500 m ² 程度の土地で2500万円から3000万円程度である。							
(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 58,000 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	観光業の回復や不動産投資環境が改善し、引き続き土地需要の増加が認められるほか、家賃水準の上昇により収益性も改善している。		
	- 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 ²					周辺市町との比較において割安感がみられることから需要が流入しており、周辺地域では新築木造分譲住宅の供給が増加している。		
変動率		年間 +7.8 %	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	27,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	117,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	88,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 4 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	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 (m ²)	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 50 m、西 60 m、南 150 m、北 80 m			②標準的使用	戸建住宅			
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.5 m、奥行 約 16 m、規模 230 m ² 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	西崎中学校前停 西方 110 m	法令	1 低専 (50,100)
(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	117,000 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が高く、糸満市内では高価格帯の地域であるが、供給が少ないため、強めの上昇傾向が続いている。土地は規模 2 3 0 m ² 程度で 2, 5 0 0 万 ~ 3, 0 0 0 万円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収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) 公規価示標準価格と格しをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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/m ²)	⑦ 内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
	標準地番号	-					準 交通 0.0 域 交通 -3.0		
(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/m ²)	⑦ 内訳	準 交通 0.0 域 交通 -3.0	
	豊見城（県） - 4						化 環境 0.0 要 環境 -3.0		
(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	② 前年標準価格	③ 価格変動形状要因	金利上昇等が市況に影響を与える懸念もあるが、県内の不動産市況は総じて好調を維持している。					
	■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規	110,000 円/m ²	④ ⑤ ⑥ ⑦	戸建住宅等が建ち並ぶ既存住宅地域で、地域内に特段の変動要因はない。					
	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			個別的要因の変動はない。					
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地								
	標準地番号	-							
	公示価格	円/m ²							
	② 変動率	年間 +6.4 %	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	9,420,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,800 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 4 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	糸満市字米須米須原 2 1 6 番					②地積 (m ²)	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	戸建住宅			
	③標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 20 m、規模 400 m ² 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	法令規制	「調区」(60,200)
(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 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	21,800 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内や隣接市町等を中心とする住宅地域であり、需要者は地域内の居住者が中心と考えられる。地縁的選好性の強い地域であるが、小規模戸建分譲も見られるようになり、ピーチも比較的近いことから県内外からの需要も見られ、地価の上昇傾向が認められる。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900万円台半ば程度の水準となる。								
(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/m ²)	⑦ 内訳	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/m ²	[] 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/m ²)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 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 21,300 円/m ²		③ 価格変動形成要因	〔一般的要因〕 金利上昇等が市況に影響を与える懸念もあるが、県内の不動産市況は総じて好調を維持している。	〔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。	〔個別的要因〕 個別的要因の変動はない。			
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²								
② 変動率		年間 +2.3 %	半年間 %						

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	9,780,000 円	1 m ² 当たりの価格	20,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 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 6 年 6 月 20 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「調区」(60,200) 規制				
(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	20,200 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、地縁の嗜好性も反映し、民間企業等による開発・供給等は殆ど皆無で、また、集落内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史料される。										
(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 9,780,000 円・m ² 当たり 20,200 円と決定した。										
(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 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	円 / m ²	[]	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 標準 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	円 / m ²	[]	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 20,000 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	糸満市の地価は、全用途で上昇幅が復調し、住宅地は地縁の嗜好性、商業地ではその希少性等を反映して、不動産市況に後退感はない。					
	- 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					〔 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。				
	代表標準地 標準地	標準地番号	-				〔 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。			
公示価格	円 / m ²		変動率	年間	+1.0 %	半年間		%			

鑑定評価書（令和 6 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) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	12,400,000 円	1㎡当たりの価格	27,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 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	糸満市宇与座大川原 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 RC 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	(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	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 ㎡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、3.7 m 道路	交通施設	与座南西方180 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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,500 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。需要は多くないが、一方で供給も少ない。周辺地域では新築木造住宅の分譲が散見されるようになったほか糸満市内の不動産市況が回復しており、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1200万円から1500万円程度である。								
(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/㎡)	内訳	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	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	標準街路交通環境画地行政その他	地域街路交通要環境行政その他
	八重瀬(県) - 2	[104.8]	100	100	[101.0]	27,400		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	+1.0 -1.0 +18.0 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 25,800 円/㎡			価格変動形状要因の	一般的な要因	観光業の回復や不動産投資環境が改善し、引き続き土地需要の増加が認められるほか、家賃水準の上昇により収益性も改善している。			
	- 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/㎡					個別的要因	周辺市町との比較において割安感がみられることから需要が流入しており、周辺地域では新築木造分譲住宅の供給が増加している。		
変動率		年間 +6.6 %	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	18,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	83,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価 [令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	66,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 2 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) (その他) (90,200)	
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			
(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、周辺地域では県道の拡幅工事が進捗しており、将来的な発展が期待される。市内の商業地においては高額な取引が散見されるようになり、需要は増加している。							
(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	83,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	40,000 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。需要が増加している一方で供給は少なく、商業地においては高額な取引も散見される。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 万円程度と史料する。							
(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 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
	糸満(県) 5 - 2	[111.5]	100	100	[103.0]	82,100		
(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 76,000 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〈 一 般 的 〉 要 因	観光業の回復や不動産投資環境が改善し、引き続き土地需要の増加が認められるほか、家賃水準の上昇により収益性も改善している。			
	- 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 ²				〈 地 域 〉 要 因	地域に大きな変動要因はないが、周辺地域では不動産市況の回復を受けて、高い取引が散見されるようになっている。		
変動率 年間 +9.2 % 半年間 %		〈 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。				

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	96,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	145,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	105,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 20 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) (その他) (70,187)	
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			
(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、当分は上昇機運を保しつつ推移すると予測。							
(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	145,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	38,600 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、需要の程度も強い。加えて、競合関係にある、西崎地区の商業地との相対的割安感も徐々に顕在化してきており、地価は、更地で約 1 億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、近隣地域において、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、低く試算されることは明らかであり、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 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	対象基準地の標準価格 (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
	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 130,000 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 形 成 況 要 因	〔 一 般 的 要 因 〕 〔 地 域 要 因 〕 〔 個 別 的 要 因 〕	糸満市の地価は、全用途で上昇幅が復調し、住宅地は地縁の選好性、商業地ではその希少性等を反映して、不動産市況に後退感はない。		
	- 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 糸満 5 - 1 公示価格 134,000 円 / m ²					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。 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。		
変動率		年間 +11.5 %	半年間 +8.2 %					

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） 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	35,200,000 円	1㎡当たりの価格	163,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	120,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 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)		
	1:1.5	店舗兼住宅RC3	各種店舗、銀行等が建ち並ぶ新興商業地域	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 40m、西 20m、南 80m、北 110m			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 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	20m市道	交通施設	西崎入口停北方120m	法令規制	商業(80,400)	
	地域要因の将来予測	銀行や店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域で地域要因に特別な変動要因はなく、今後も現状を維持すると予測する。不動産市況の回復により需要は堅調である一方で供給は少なく、その結果、地価は上昇している。							
(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	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	163,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	89,000 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。地域の繁華性は高く、相応の土地需要が認められる一方で、供給は少ないことから、高額な取引も散見される。同一需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200㎡程度の土地で、3500万円から4000万円程度と思路する。								
(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、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
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路交通環境画地行政その他
(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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	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			街路交通環境画地行政その他
(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 142,000 円/㎡			価格変動形成要因	変動状況	要因	観光業の回復や不動産投資環境が改善し、引き続き土地需要の増加が認められるほか、家賃水準の上昇により収益性も改善している。		
	- 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/㎡						不動産市況の回復が認められ、需要は旺盛である。一方で、供給が少ないことから高い取引が散見され、地価の上昇が顕著である。		
	変動率	年間 +14.8 %	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。					