

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
南城(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	10,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	36,700 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]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 5 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	南城市玉城字當山加良増原 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	(都) (70,200) (その他) (80,200)	
(2) 近隣地域	2 : 1	住宅 R C 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南西 13 m 県道	水道、下水	富里停近接		
	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 規準方位 北 1 3 m市道	交通 富里停近接	法令 (都) (80,200)	規制	
地域要因の将来予測	既存集落内に位置する住宅地で、南部東道路の一部開通や会員制量販店の市内進出によって、割安感への認識もやや広がった。不動産価格はしばらく上昇すると予測する。							
(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	36,700 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、南城市全域及び八重瀬町の既存の集落地域である。集落内の人的な結びつきは強く、需要者は地縁のある家族世帯が中心であるが、一部で木造の戸建分譲も見られ、市外からの引き合いを強めている。南部東道路の一部開通や会員制量販店の建設によって、市内の不動産市況はやや活性化している。更地で概ね 1 千万前後が需要の中心となっていると思われる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場の成熟の程度が低いため、経済合理的な収益物件の建築は困難と判断し、収益還元法は適用しなかった。比準価格は代替性の高い事例を採用しており、実証的な価格が得られたものと判断する。また、需要者は自己居住用の住宅を取得する目的で市場へ参入しており、意思決定においては、市場価格を重視している。よって、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 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	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 補正 画地 行政 その他	
	八重瀬(県) - 2	[104.8]	100	100	[101.0]	35,500	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	34,500 円 / m ²		価格変動形状要因の	変動状況	要因	原材料価格等は高騰したが、販売価格への転嫁や所得の伸びは遅れ気味。金利上昇への警戒感と物価上昇予測が投資意欲を刺激した。	
	- 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						[103.0] [91.3]
公示価格	円 / m ²	[]		[]		100	個別的要因に変動はない。	
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	株式会社はまもと不動産鑑定
南城(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	23,300,000 円	1㎡当たりの価格	31,500 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 3 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 5 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	南城市玉城字垣花和名盤原 1 2 4 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	(都) (70,200) (その他) (80,200)	
	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 ㎡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	規準方位北 1 2 m市道	交通施設	垣花停 北東方250 m 法令 (都) (80,200) 規制	
	地域要因の将来予測	住環境は比較的良好で、南部東道路の一部開通や会員制量販店の市内進出で、割安感への認識が広がった。引き合いは概ね底堅く、不動産価格はしばらく上昇すると予測する。						
(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	31,500 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、南城市全域及び八重瀬町の既存の集落地域である。需要者は地縁のある家族世帯が中心であるが、一部で木造の戸建分譲もあり、市外からの引き合いを強めている。南部東道路の一部開通や会員制量販店の建設によって、周辺の不動産市場は活性化している。200坪程度の更地で、概ね200万円前後が必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	戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場の成熟の程度が低いため、経済合理的な収益物件の建築は困難と判断し、収益還元法は適用しなかった。比準価格は代替性の高い事例を採用しており、実証的な価格が得られたものと判断する。また、需要者は自己居住用の住宅を取得する目的で市場へ参入しており、意思決定においては、市場価格を重視している。よって、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 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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	[104.8]	100	100	[102.0]	32,400	標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	31,500 円/㎡	100	[103.0]	[100.8]	100		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 29,000 円/㎡			価格変動形状要因	一般的な要因	原材料価格等は高騰したが、販売価格への転嫁や所得の伸びは遅れ気味。金利上昇への警戒感と物価上昇予測が投資意欲を刺激した。		
	- 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	南部東道路の一部開通や近隣の会員制量販店の進出で、割安感への認識度が広がった。	
	変動率	年間 +8.6 %	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	(株)仲本不動産鑑定研究所
南城(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	14,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,000 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 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	南城市玉城字前川西 1 2 番				地積 (m ²)	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)	
1 : 1	住宅 R C 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			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 90 m、南 80 m、北 110 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 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 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	当該地域は、戸建住宅等が多い、古くからの集落地域であり、特に地域にかかる変動要因はない。地価は、昨今の経済情勢及び、地域的特性等を反映して、当分の間、緩やかな上昇傾向で推移するものと予測される。							
(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	+1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,000 円 / m ²		二方路		+1.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²		セットバック		-2.0	
	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、南城市玉城地区内の住宅地域全域と考えられ、主な需要者は、玉城地区を中心とした居住者である。基準地の存する地域は、既成住宅地域ということもあり、地縁の選好性も反映し、また、土地の需給関係についても、以前から活発な地域ではなく、概ね、需給バランスは保たれている。ただ、南城市の住宅地域では、近年、小規模分譲開発等も見え始めており、需要が惹起しつつある。地価は、更地価格で 1500 万円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。収益価格は、近隣地域が、既成の住宅地域ということもあり、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場の成熟度等も考慮すると、収益価格の採用は、合理的な意味合いが小さい為、今回は、収益還元法の採用を見送った。従って、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、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案し、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	[104.8]	100	100	[100.0]	24,800		
(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 24,500 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	南城市は、隣接する町等からの宅地需要は増幅しているものの、既成集落内への需要は、今のところ強くはない。			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。 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は、大きな意味を持つ。
	- 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 率	年 間	+2.0 %	

鑑定評価書（令和 6 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, アプリールス株式会社. Row 1: 南城(県) - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 富塚 祐子

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,500 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6年1月], 円/㎡, 1.2倍, 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

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns for land details, comparison methods, and market characteristics. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public display prices.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
南城(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	5,450,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,300 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	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 5 月 10 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	南城市知念字知念下知念田原 6 3 0 番 2				地積 (m ²)	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) (その他)	
	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		
(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 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	規準方位 北 5 m 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	比較的住環境に優れ、観光エリアの知念岬やセイファ御嶽へも近いこと、割安感への認識が強まった。不動産価格はしばらく上昇すると予測する。						
(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 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	21,300 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、南城市全域及び八重瀬町の既存の集落地域である。需要者は地縁のある家族世帯が中心であるが、観光スポットの知念岬やセイファ御嶽等の影響もあって、集落外れを中心に需要者は多様化する傾向にあり、集落内にも影響を与えている。更地で、概ね 5 百万円 ~ 1 0 百万円弱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	戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸物件はほとんどなく、経済合理的な収益物件の建築は困難と判断し、収益還元法は適用しなかった。比準価格は代替性の高い事例を採用しており、実証的な価格が得られたものと判断する。また、需要者は自己居住用の住宅等取得を目的で市場へ参入しており、意思決定においては、市場価格を重視している。よって、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 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	[104.8]	100	100	[104.0]	21,200	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
	31,500 円 / m ²	100	[103.0]	[157.5]	100		0.0 -1.0 +9.0 +46.0 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 20,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般)	原材料価格等は高騰したが、販売価格への転嫁や所得の伸びは遅れ気味。金利上昇への警戒感と物価上昇予測が投資意欲を刺激した。		
	- 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)	海岸線に近く、住環境も良好であり、観光客の通行も多いことから、需要者がやや多様化するとともに、割安感が強まった。		
	変動率	年間 +6.5 %	半年間 %		(個別)	個別的要因に変動はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプリールス株式会社
南城(県) - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	13,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	26,500 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 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 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	南城市知念字知名知名原 1 2 4 番				地積 (m ²)	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 4.5 m 市道、三方路	水道、下水	知名停 170 m	(その他) (80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 250 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 25 m、			規模 500 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 4.5 m 市道	交通施設	知名停北西方 170 m 法令 (都) (70,200) 規制	
地域要因の将来予測	当該地域は国道 3 3 1 号線背後の旧来からの住宅地域であり、南城市全般の旺盛な住宅需要、柔軟な融資姿勢、分譲戸建住宅供給状況から地価は強含みで変動と予測する。							
(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	26,500 円 / m ²			三方路	+3.0	
	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、南城市東部等に存する住宅地域一円と考えられる。主な需要者は、同地域に地縁的選好性を有する個人であり、戸建住宅分譲業者等が相続等で地元の個人等から素地を仕入れ、戸建て住宅を開発し供給している。これまでの柔軟な融資姿勢により分譲住宅の販売は堅調で、主要価格帯は土地約 4 0 0 m ² ・建物込みで 3 千万台が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域要因が類似し、市場の特性を反映する事例から適切に比準を行って求めており規範性が高い。特に対象不動産の存する地域と代替・競争関係にある地域の取引時点の比較的新しい事例を採用しており説得力を有する。従って本件では、比準価格を採用し、指定基準地との均衡に留意し、昨今の経済情勢等も念頭におき、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 補正 行政 画地 その他	
	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	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 31,500 円 / m ²	[104.8] 100	100 [103.0]	100 [127.5]	[103.0] 100	25,900	0.0 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 0.0 +2.0 +25.0 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 25,400 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的)	生産年齢人口は増加傾向、大型商業施設周辺の住宅需要、別荘需要等が強く、道路等のインフラ整備が進み、居住環境が向上している。		
	- 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)	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 +4.3 % 半年間 %				(個別的)	特に大きな変化は認められない。			

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
南城(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	17,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	50,400 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	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) (その他) (70,200)	
	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		
(2) 近隣地域	範囲	東 90 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	標準方位 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	当該地域は、戸建住宅等が多い、古くからの集落地域であり、特に地域にかかる変動要因はない。地価は、昨今の経済情勢及び、地域的特性等を反映して、当分の間、上昇傾向で推移するものと予測される。						
(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	+2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,400 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、南城市大里地区内の住宅地域全域と考えられ、主な需要者は、大里地区を中心とした居住者である。大里地区は、農業等を中心とする一方、県都那覇市のベッドタウンとしての性格も比較的有しており、近接する市町より、三分譲地が見られることから、既成集落地域でも、かかる宅地膨張圧力の影響を受けている感はない。地価は、昨今の経済情勢等を反映して、更地価格で 1 8 0 0 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ものと考えられる。収益価格は、近隣地域が、既成の住宅地域ということもあり、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場の成熟度等も考慮すると、収益価格の採用は、合理的な意味合いが小さい為、今回は、収益還元法の採用を見送った。従って、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、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案し、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 補正 行政 画地 その他	地 街路 区域 交通 要 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	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 その他	地 街路 区域 交通 要 環境 行政 其他
	八重瀬(県) - 2	[]	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格	[104.8]	100	100	[100.9]	49,900		
	31,500 円 / m ²	100	[103.0]	[64.8]	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 48,400 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	南城市は、隣接する町等からの宅地需要は増幅しているものの、既成集落内への需要は、今のところ強くはない。		
	- 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	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 その他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	変動率	年間 +4.1 %	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は、大きな意味を持つ。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アブリールス株式会社
南城(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	20,100,000 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 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 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	南城市大里字高平高宮城原 7 1 番				地積 (m ²)	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)	
	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 5 m 市道、背面道	水道	高宮城停 240 m	(その他) (70,200)	
(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 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	標準方位北 5 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	イオンモール大里背後の旧来からの住宅地域。周辺地域内の規模のまとまった土地は戸建分譲住宅地として開発されており、このような新興分譲住宅地の影響で地価は強含みで推移している。						
(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 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	62,500 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、市立大里南小学校を起点に半径約 3 km の住宅地域一円。主な需要者は、同地域に地縁的選好性を有する個人であり、戸建住宅分譲業者等が相続等で地元の個人等から素地を仕入れ戸建て住宅を開発し供給している。これまでの柔軟な融資姿勢により分譲住宅の販売は堅調で、主要価格帯は土地は約 3 0 0 m ² 、建物込みで 3 千万台である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域要因が類似し、市場の特性を反映する事例から適切に比準を行って求めており規範性が高い。特に対象不動産の存する地域と代替・競争関係にある地域の取引時点の比較的新しい事例を採用しており、説得力を有する。従って本件では、比準価格を採用し、指定基準地との均衡に留意し、昨今の経済情勢等も念頭におき、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	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 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	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 補正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	南風原(県) - 2	[108.9] 100	100 [101.0]	100 [165.2]	[103.0] 100	64,800	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	+2.0 0.0 +62.0 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 60,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的)	生産年齢人口は増加傾向、大型商業施設周辺の住宅需要、別荘需要等が強く、道路等のインフラ整備が進み、居住環境が向上している。		
	- 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)	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 +4.2 %	半年間 %		(個別的)	特に大きな変化は認められない。		

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	(株)仲本不動産鑑定研究所
南城(県) - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	9,830,000 円	1 m ² 当たりの価格	31,600 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	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) (その他) (70,200)	
	1:1	住宅 RC 1	農家及び一般住宅が混在する既存住宅地域	南西 3.5 m 道路、三方路	水道、下水	真境名停 330 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 70 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 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	基準方位 北 3.5 m 道路	交通施設	真境名停南東 270 m	法令 (都) (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅等が多い、古くからの集落地域であり、特に地域にかかる変動要因はない。地価は、昨今の経済情勢及び、地域的特性等を反映して、当分の間、緩やかな上昇傾向で推移するものと予測される。						
(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	+1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,600 円 / m ²		三方路		+3.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²		セットバック		-4.0	
	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、南城市大里地区内の住宅地域全域と考えられ、主な需要者は、大里地区を中心とした居住者である。基準地の存する地域は、既存住宅地域ということもあり、地縁の嗜好性も反映し、また、土地の需給関係についても、以前から活発な地域ではなく、概ね、需給バランスは保たれている。ただ、南城市の住宅地域では、近年、小規模分譲開発等も見え始めており、需要が惹起しつつある。地価は、更地価格で 1000 万円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。収益価格は、近隣地域が、既成の住宅地域ということもあり、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場の成熟度等も考慮すると、収益価格の採用は、合理的な意味合いが小さい為、今回は、収益還元法の採用を見送った。従って、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、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案し、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 補正 行政 画地 その他	地 街路 区域 交通 要 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	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 その他	地 街路 区域 交通 要 環境 行政 其他
	八重瀬(県) - 2	[]	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格	[104.8]	100	100	[99.8]	31,400		
	31,500 円 / m ²	100	[103.0]	[101.8]	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 31,300 円 / m ²			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	南城市は、隣接する町等からの宅地需要は増幅しているものの、既存集落内への需要は、今のところ強くはない。		
	- 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	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 その他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	変動率	年間 +1.0 %	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は、大きな意味を持つ。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプリールス株式会社
南城(県) - 10	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	11,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	71,000 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]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 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 1 0 1 0 番 5				地積 (m ²)	165	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	住宅 R C 2	一般住宅のほか共同住宅や店舗が介在する住宅地域	西7.8 m 県道	水道	仲程停250 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 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 9 m、奥行 約 18 m、規模 160 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	標準方位 北 6 . 5 m 県道	交通	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	71,000 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、南城市内幹線道路沿いの商住混在地域と考えられる。主な需要者は、同市に地縁的選好性もつ、または商売を営む個人や法人であり、相続や代替わり等で市場にでる物件を取得している。規模のまとまった土地であれば、県内外に関わらず分譲住宅販売業者が購入して開発する事例もある。これまでの柔軟な融資姿勢により商業用新規投資及び分譲住宅の販売は堅調で、主要価格帯は土地で坪 2 0 ~ 3 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	比準価格は地域要因が類似し、市場の特性を反映する事例から適切に比準を行って求めており規範性が高い。特に対象不動産の存する地域と代替・競争関係にある地域の取引時点の比較的新しい事例を採用しており説得力を有する。従って本件では、比準価格を採用し、指定基準地との均衡に留意し、昨今の経済情勢等も念頭におき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	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 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 補正 画地 行政 その他	
	南風原(県) - 2	[108.9]	100	100	[100.0]	71,900	0.0 0.0 0.0 +1.0 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 68,000 円 / m ²		価格変動形状要因	一般的な要因	生産年齢人口は増加傾向、大型商業施設周辺の住宅需要、別荘需要等が強く、道路等のインフラ整備が進み、居住環境が向上している。			
	- 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				変動率 年間 +4.4 % 半年間 %	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。	
				個別的要因			特に大きな変化は認められない。	