

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	25,500,000 円	1㎡当たりの価格	55,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	43,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	糸満市宇潮平潮平原103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RC1	一般住宅及び農家住宅が混在する既成住宅地域	東4m市道、南側道	水道、下水	潮平停500m	(その他) (50,80)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 50m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 20m、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、4m市道	交通施設	潮平停東方500m	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。新型コロナウイルス感染症の流行下でも値頃感のある住宅地の取引は比較的堅調であり、地価は若干の上昇で推移と予測する。						
(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	55,500 円/㎡		セットバック	-1.0		
	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及びその周辺市町の住宅地域一円であり、需要者は居住経験者等の地縁的選好性を有する個人が中心となる。那覇市及びその周辺と比較して糸満市の地価は低く、那覇市へのアクセスや利便性等が良好な地域は住宅地としての地位が見直されつつあり、新型コロナウイルス感染症の流行下でも土地需要は比較的堅調である。近隣地域もその影響を受けており、取引の中心価格帯は基準地と同程度の規模で2500万円前後となる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は住宅地域であり、一般住宅の敷地等、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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 画地 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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 画地 その他	
(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 55,000 円/㎡		価格変動形状要因	〔一般的要因〕		県内景気の拡大に伴い不動産市況も堅調に推移してきたが、令和2年以後は感染症流行の影響もあって県内景気は後退している。		
	- 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			〔地域要因〕		旧来からの住宅地域で成熟しており、地域要因に大きな変動はない。感染症流行の影響による地価下落は近隣地域では確認できない。		
	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。	
	公示価格	[]	100	100	[]			
	変動率	年間 +0.9%	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社	パード不動産鑑定所
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	24,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	105,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率	73,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 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	糸満市西崎町 3 丁目 2 7 9 番				地積 (m ²)	232	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 (50,100)	
	1 : 1.2	住宅 R C 2	戸建住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域	南6 m 市道	水道、下水	西崎中学校入口停 500 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 150 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 14.5 m、奥行 約 16 m、規模 230 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 m 市道	交通施設	西崎中学校入口停 南方 500 m	法令 1 低専 (50,100) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は市立西崎中学校西側の低層住宅地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。新型コロナ禍の影響による景気後退から地価は底値を探る状況にある。						
(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	105,000 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西部の埋立地及びその周辺の既成住宅地域一円。需要者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ったが 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、資産デフレリスクの強まり等需要者行動は慎重になっている。土地は 2 3 0 m ² 前後で 2, 4 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	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 3 3 1 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 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	
	豊見城(県) - 4 前年指定基準地の価格 92,700 円 / m ²	[98.5] 100	100 [100.0]	100 [90.1]	[103.0] 100	104,000	0.0 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 103,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	(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。		
	- 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)	地域要因に格別の変動はない		
	変動率	年間 +1.9 %	半年間 %		(個別的)	接面方位 (南) + 3 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社	パード不動産鑑定所
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 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	糸満市字米須米須原 2 1 6 番				地積 (㎡)	432	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)	
	1:1.2	住宅 RC 2	一般住宅及び農家住宅が混在する既存住宅地域	南3m道路、背面道	水道	米須停80m	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 350m、南 30m、北 150m			標準的使用	低層住宅地		
	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						
	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	交通施設	米須停 北西方80m 法令「調区」(60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、市立米須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。地緑の選好性の強い地域で地価は横這い傾向にある。						
(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 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等の住宅地域一円。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・親族等が多く、所有権異動は相続・贈与等が支配的で第三者間取引は機会的であるが近年、周辺地域において木造ミニ分譲開発等が散見される。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発展により無秩序・無計画的に市街化の進展が認められるも一般の宅地供給は局地的・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す。							
(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 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 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/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	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 21,200 円/㎡			価格変動形状要因の	(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。		
	- 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		
	変動率	年間 0.0%	半年間 %		(個別的要因)	接面方位(南・北)+3% 二方路+2% セットバック-2%		

鑑定評価書（令和 3 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, 株式会社 パード不動産鑑定所. Row 1: 糸満（県） - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人 印

Table with 2 columns: 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

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. Includes dates like 令和 3 年 7 月 1 日 and values like 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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の住宅地域一円. (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. (8) 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. (9) 指定標準地: 指定標準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格. (10) 対年対象標準地格の等前か: 1 対象基準地の検討, 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, 変動率, 年間, 半年間.

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) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 関根 俊雄 印

鑑定評価額	11,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 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 (m ²)	(450)	法令上の規制等					
(1) 基準地	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 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							
(2) 近隣地域	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	法令規制	「調区」(60,200)
	地域的要因の将来予測	市街化調整区域内の旧来からの住宅地域。地域要因に変動はなく、当面は現状維持と予測する。需給はともに小さく、新型コロナウイルス感染症の流行による特段の影響も見られず、地価は概ね横ばいで推移と予測する。											
	(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	25,200 円 / m ²		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0						
	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一円で、基準地と同じく市街化調整区域内の住宅地域との代替・競争関係が特に強い。需要者は居住経験者等の地縁の選好性を有する個人が中心である。新型コロナウイルス感染症の流行下においても、糸満市の住宅地は需要の堅調な地域が多いものの、近隣地域は転入者等もあまり見られず、供給相応の需要が認められる程度である。取引の中心価格帯は、基準地と同程度の規模で 1 1 0 0 ~ 1 4 0 0 万円程度となる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は住宅地域であり、一般住宅の敷地等、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られない。また、現状においても賃貸住宅は見あたらず、賃貸市場を把握することは困難である。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	100	地域要因の比較	100	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	街路	地 街路	街路		
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100	[]	内 街路	標準 交通	街路	地 街路	街路	標準 交通	街路	地 街路	街路	+1.2		
(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	100	地域要因の比較	100	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	街路	地 街路	街路		
	前年指定基準地の価格	29,400 円 / m ²	[102.0]	100	[103.0]	100	[117.4]	100	25,000	内 街路	標準 交通	街路	地 街路	街路	地 街路	街路	+16.0		
(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 25,200 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												価格変動状況要因	(一般的)	県内景気の拡大に伴い不動産市況も堅調に推移してきたが、令和 2 年以後は感染症流行の影響もあって県内景気は後退している。				
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	(地域)	旧来からの住宅地域で成熟しており、地域要因に大きな変動はない。感染症流行の影響による地価下落は近隣地域では確認できない。												
						(個別的)	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	一般財団法人日本不動産研究所
糸満(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 関根 俊雄 印

鑑定評価額	16,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	74,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率	57,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 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	法令規制 近商 (90,200)
	地域要因の将来予測	県道沿いの住宅や事業所等が混在する地域。当該県道の拡幅工事が進捗中で、将来的には店舗等の集積が進むと予想する。感染症流行による先行き懸念は払拭できないが、発展期待から地価は上昇で推移と予測する。						
(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	74,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	31,800 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商業地域一円。県道沿いに住宅や事業所・店舗等が見られる地域であり、需要者は地元企業や個人事業者等が中心となる。新型コロナウイルス感染症の流行で景気は後退しているものの、同県道は拡幅工事が進捗中であり、将来の発展期待から需給は強含みとなっている。取引される画地の規模や形状等は様々であり、また、商業地の取引は個別の事情を含むことが多いため、取引の中心価格帯は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は県道沿いに住宅や事業所、店舗等が見られる地域であり、住宅兼店舗の敷地等、土地取引は自己業務目的が主である。遊休不動産の活用や節税目的で土地所有者が賃貸物件を建築するケースはあるが、投資採算性が低いいため賃貸物件の建築を前提に土地取引が行われることは少ない。そこで本件では、収益価格は参考に留め、市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地との均衡及び近時の市場動向等に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	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	-	100	100	[]			
	公示価格	[]	100	[]	100			
	円 / m ²	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	
	糸満(県) 5 - 2		100	100	[103.0]	73,800	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[103.0]		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	119,000 円 / m ²	100	[100.0]	[166.0]	100		0.0 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 73,000 円 / m ²			価格変動形状要因	(一般的要因)	県内景気の拡大に伴い不動産市況も堅調に推移してきたが、令和 2 年以後は感染症流行の影響もあって県内景気は後退している。		
	- 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)	県道沿いの商業地域で、同県道の拡幅工事が進捗中である。感染症流行の影響による地価下落は近隣地域では確認できない。		
	変動率	年間 +1.4 %	半年間 %	(個別的要因)	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	株式会社	パード不動産鑑定所
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 m ² 当たりの価格	119,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率	95,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別	
(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
(1) 基準地	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 200 m、北 200 m			標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地		
(2) 近隣地域	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 東方近接	法令 準住居 (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、糸満市中心部を南北縦貫する県道 2 5 6 号線沿いの路線商業地域である。新型コロナ禍の影響による急激な景気後退により需用者行動は様子見・慎重で地価は底値を探る動きが継続している。						
(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 / m ²					
	収益還元法	収益価格	15,800 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	同一需給圏は県都那覇市に延びる幹線道路及び準幹線道路沿い等の商業地域。需要者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。画地規模等の統一性はなく、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、買控え等が認められる。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 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	100	100	[]			標準化 環境 補正 行政 その他
(9) 指か定ら基の準地討	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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	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	[]	100	100	[]			標準化 環境 補正 行政 その他
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 119,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	変動形状要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	ない	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。
	- 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 119,000 円 / m ²							
変動率		年間	0.0 %	半年間	0.0 %			

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) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 関根 俊雄 印

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

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	特にない	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	銀行や店舗等が建ち並ぶ商業地域。地域要因に変動はなく、当面は現状維持と予測する。感染症流行による先行き懸念は払拭できないが、影響の小さな業態の店舗需要も見込めるため、地価は概ね横ばいで推移と予測する。								
(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	126,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	52,700 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商業地域一円。銀行や各種店舗が集積する西崎地区の中心商業エリアであり、需要者は地元企業や個人事業者が中心となる。同エリアへの出店意欲は比較的高く、新型コロナウイルス感染症の流行で県内景気が後退している状況においても一定の土地需要が認められる。取引される画地の規模や形状等は様々であり、また、商業地の取引は個別の事情を含むことが多いため、取引の中心価格帯は見出し難い。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は銀行や店舗等が建ち並ぶ地域の中心商業エリアであり、店舗の敷地等、土地取引は自己業務目的が主である。遊休不動産の活用や節税目的で土地所有者が賃貸物件を建築するケースはあるが、投資採算性が低いため賃貸物件の建築を前提に土地取引が行われることは少ない。本件では、収益価格は参考に留め、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)公規価示準格価と格しをた	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	地域交通環境行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他		
(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		価格変動状況要因	〔一般的要因〕	県内景気の拡大に伴い不動産市況も堅調に推移してきたが、令和2年以後は感染症流行の影響もあって県内景気は後退している。			
	前年標準価格		126,000 円/㎡				〔地域要因〕	地域の中心商業エリアで成熟しており、地域要因に大きな変動はない。感染症流行の影響による地価下落は近隣地域では確認できない。		
- 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	-	〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		
公示価格		円/㎡	-	標準地番号	-					
変動率		年間	0.0 %	半年間	%					