令和 3年 7月 6日提出 糸満(県) - 1 宅地-1

스타		05 500 00	2	V.t. 12 の (本 to		55 500 EL (= 2
糸満(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 関根	後雄	ЕР
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	

| 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 (6) [令和 3年1月] 43,000 円/m² (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 路線 路線価又は倍率 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 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	定評価額の決力	定の理由の要旨									
基	所在及び地番並 「住居表示」等	73171 311- 3 717	平潮平原	103番					地積 (㎡)	4	59 法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	四の土地の	利用の状	接面道路(供給 処理施 設状況		な交通施設 る の状況	との 1 低専 (40,80)
1	: 1	住宅 R C 1		主宅及び農業		東4 m 市道、 南側道		水道、 下水	潮平停5	00 m	(その他)
(2)	範囲	東 100 m、西	50 m、	南 50	m、北	 	 準的使月	日保屋	住宅地		(30,00)
近	<u> </u>	, , .	約 12.5		···、35 亍 約		規模		上 5-6 250 ㎡程	度、 形	
ᄪ	地域的特性	特記・特にない					交通	潮平停	停東方500 m 法令		法令 1 低専 (40,80)
域		事項			路_		施設	 		3	規制
	地域要因の将 来予測	丘陵の旧来から 流行下でも値は	るの住宅地 質感のある	域。地域 住宅地の	要因に変! 取引は比!	動はなく、当 較的堅調であ	首面は現 5り、地	状維持 価は若	と予測す 干の上昇	る。新型コ	コロナウイルス感染症の 予測する。
	可効使用の判定	低層住宅地	11.34.7	. <u>.</u>				対象基準 の個別的 因	海 角坑	立 也 ットバック	+3.0 +1.0 -1.0
(5)鑑河 の道	E評価の手法 SEE	取引事例比較法			5	5,500 円/1			-	, , , , , ,	1.0
عر رن	2/1)	収益還元法	収益価			/ 円/1					
		原価法 開発法	積算価	格 による価格		/ 円/1					
(7)試算	景の特性	心となる。那覇 としての地位が その影響を受け 近隣地域は住宅 い。近隣地域の	市及びその 見直されて ており、国 地域であり	の周辺と比りのののののののののののののののののののののののののののののののののののの	較して糸 新型コロ 価格帯は 宅の敷地 の活用や	満市の地価は ナウイルス感 基準地と同程 等、土地の取 節税目的で土	低く、 染症の 度の規模 引は自用 地所有る	『覇市へ 流行で25 目目的 が 目が賃貸	のアクセ も土地需 00万円 ほとんと 住宅等を	2スや利便性需要は比較的計算となる で収益性に 建築するク	こ着目した取引は見られな アースもあるが、投資採算
	決定の理由	性が低いため賃価格を採用し、	貸住宅の発	建築を前提 場動向等に -	に土地取り も留意し	引が行われる て、鑑定評価 	のは稀る	である。	そこで本	4件では、ホ	5場の実態を反映した比準
示準格	代表標準地 標準地番号	也 標準地	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		の規		標 内	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	100	100	100	100			補 正 	画地 行政 その他	因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地都	号 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の比差		標内準訳 化	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	≛地の価格 円/㎡	100	100	100	100			神正る	画地 行政 その他	因 行政 その他
(10) 対年ら 象標の 基準検	- 1対象基準均 継続 新規 前年標準価格 - 2基準地が封 である場合の検診	55,0 共通地点(代表標準地	価 変 格 動 形 状		□ 以後は	感染症流	行の影響	響もあっ [.]	て県内景気は	能移してきたが、令和2年 は後退している。 要因に大きな変動はない。	
準価討 代表標準地 標準地番号 地格 標準地番号					1 1	□	流行の影		5地価下		では確認できない。
の等 前か	変動率 年間	1 +0.9 % 半年		因 % の	要图	I	~		-		

令和 3年 7月 6日提出 糸満(県) - 2 宅地-1

AN Chia / Taba			20 55 4 23	L/ + 10 = /#+#	405 000 FI (²
糸満(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内	博人 印
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

| 鑑定評価額 24,400,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 105,000 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 3年1月] 73,000 円/m² (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 路線 路線価又は倍率 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 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 銷	*定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 糸満市西崎	河3丁目	2 7 9 番					地積 (㎡)	(232	法令上の規制等	等
地	形状	敷地の利用の 況)現 周辺 況	型の土地のラ	利用の状	接面道题	路の状況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	1 低専 (50,100)	
1	: 1.2	住宅 R C 2		注宅等が建ち 然とした住宅		南6 m 市道		水道、下水	西崎中 ⁵ 500 m	学校入口係	7	(その他)	
(2)	範囲	東 50 m、西	60 m、	南 150	m、北	80 m	標準的使	用 低層	住宅地				
近	標準的画地の形状	大等 間口	約 14.5	m、 奥行		16 m、	規模		230 ㎡程	度、	形状 {	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記・特記すべ	き事項はな	:61	街 基準 市道	方位北、 6 i	m 交通施設	西方	中学校入[口停 南	法令規制	1 低専 ¦(50,100)	
	地域要因の将 来予測	当該地域は市立の間は現状を約	立西崎中学 佳持すると	校西側のſ 予測する。	───── 氐層住宅 ^⅓	地地域とし ロナ禍の影	で熟成し	_ Jており る景気後	退からり	要因に格別 地価は底値	別の変	└──── 動はないため、当	
(3)最 [:]	有効使用の判定	低層住宅地					(4)	対象基準 の個別的		$\dot{\underline{\mathbf{v}}}$		+	+3.0
` ′	定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	10	5,000 円	/ m²	因					
<u></u> ග	適用	収益還元法	収益価	格		/ 円	/ m²						
		原価法	積算価	格		/ 円	/ m²						
		開発法		による価格			/ m²						
(6)市:	場の特性	所有者、地域事 要の強まりから	情に精通る 上方調整道	する周辺住l 過程にあった	民及び地 たが 3 月 l	元不動産業 以降新型コ	者等が想 ロナウイ	定される ルス感染	。地価重 k拡大に	助向は令利 半う景気重	ロ2年2 カ向のタ	産市場に参入する№ 2 月までは市内住写 た行不透明感を反映 3 万円程度である。	宅需 映し
` /検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	あり収益還元法 施設の整備に伴	の適用は野い居住環境	見実的でな 竟は改善され	く、適用 ^し れており、	しなかった。 市内品等	。県都那 ・呼び値	覇市に伸 は上位で	びる国道	道331号 要は底堅い	号等の N。市均	では賃貸経営は困難 全線道路網及び周覧 場の実態を反映する こおり決定した。	卫核
示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較) の規		標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し	公示価格	III (::-2	[]	100	100	[]	_		補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた		円/㎡	100	l]	[]	100				その他			
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 - 4	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較) の比		標 内準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 交通 -	0.0 1.0 9.0
基の 準検 地討	前年指定基準92.	地の価格 700 円/㎡	[98.5]	100 [100.0]	100	[103.0]		04,000	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0		0.0
(10) 対年 5 象標の 基準付款 地格	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討	の検討	00 円 / ㎡	価格 形成要	一般的 要 因	対し、人口が入れば、人口が表現し、人は、人は、人は、人は、人は、人は、人は、人は、人は、人は、人は、人は、人は、		マ県都那	年幹線道 覇市のベ	路網の改善	善に係る	 る都心への交通アク C発展している。	 フセ
の等 前か	変動率 年間	+1.9 % 半年		因 % の	要因	I	- (113)	, 2.0					

令和 3 年 7 月 6 日提出 糸満(県) - 3 宅地-1

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	
糸満(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人	ED

 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)	[令和 3年1月]	円 / m²
/ 2 \ 安地钿木口	△和 ○年 7日 ○日	(こ)(無物の活物	工党体权	W/V	路線価又は倍率	1.1 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 	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

(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 21,200 円/m 収益還元法 収益価格 / 円/m 原価法 積美価格 / 円/m 開発法 明発法による価格 / 円/m 同系統 開発法による価格 / 円/m 同元 高級国は糸藻市南部及び環接八重瀬町南部の市部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	2	鑑定評価額の	決定の理由	の要旨												
地	基			尚市字米 須	頁米須原	2 1 6 番							·	-	法令上の規制	削等
1.1.2 RC 2 液性を受して悪味性が		形状		の利用のヨ		四の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	処理施	接近		设との		
「(7)、200) 20 m 東 120 m 西 350 m 南 30 m 北 150 m 標準的使用 低層性宅地 地域の特性 特記 特記すべき事項はない 街 其業方位北 3 m 交通 米須停 北西方80 m 法令 1期区 (60,200) 超 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 来予測 いため、当分の間は現状を維持すると予測する。地域的選好性の強い地域で地価は構造い傾向にある。 (3) 最有が使用の判定 低層性宅地 収益銀元法 収益組格 月 月 月 月 月 月 月 月 月 日 日 市場の特性 日 市場の持性 日 市場の持性 日 市場の財政・ディるとから取りまする。土地は 4 0 0 前後で 8 5 0 万 円程度 中上戸建 1 、7 0 0 万 円程度の物件が需要の中心は自己の居住用不審 乗返入支 6 世 9 年 9 年 9 年 9 年 9 年 9 年 9 年 9 年 9 年 9		1:1.2						道路、			水道	米須停	80 m		(その他)	
世域の特性 特記・特記すべき事項はない 街 19 m、奥行 約 20 m、規模 400 m程度、形状 ほぼ正方形 地域の特性 特記・特記すべき事項はない 街 20 m、規模 400 m程度、形状 ほぼ正方形 19 m、奥行 約 20 m、規模 400 m程度、形状 ほぼ正方形 19 m、奥行 約 20 m、規模 400 m程度、形状 ほぼ正方形 19 m、奥行 約 20 m、規模 400 m程度、形状 ほぼ正方形 19 m、奥荷 10 m 19 m、奥荷 10 m 19 m、奥荷 10 m 19 m、奥荷 10 m 19 m								F III.							(70,200)	
横型地域的特性 特記 特記 19 10 19 11 20 11 3 3 3 3 3 3 3 3		範囲	東 12	0 m、西	350 m、	南 30	m、北	150 m	標準	的使用	用 低層	住宅地				
地域要因の将性 特記・特記すべき事項はない 第		標準的画地の	形状等	間口	約 19	m、 奥行	亍 約	20 m	規	模		400 m³₹	呈度、	形状!	まぼ正方形	
地域要因の将	地	地域的特性		寺記すべき	事項はな	:61	道路	方位北、 S	3 m			事 北西	方80 m		(60,200)	
東子潮	-						1				1			.,,,,,,,	1	
(5) 鑑定評価の手法 の適用 収益価格 21,200 円/㎡ 収益過元法 収益価格 / 円/㎡			1 m													はな
(6) 市場の特性											の個別的	内要 2	方路	<i>h</i>		+3.0 +2.0
「保護・	1 ` ′		取引事件	列比較法			2	1,200			_		יין און			-2.0
開発法 開発法による価格	0	旭用	収益還	元法	収益価	格		/	円/㎡							
同一需給圏は糸満市南部及び隣接八里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部と、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・贈与等が支配で第三者間取引は侵入のであるが近に、周辺地域において大き三一分譲削減等が散見される。土地は 4 0 0 ㎡前後で8 5 0 万円程度、中古戸建1 , 7 0 0 万円程度の物件が需要の中心である。			原価法					/		_						
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・親族等からく、所有権異動は相続・贈与等が支配的で第三者間取引は機変のするるが近年、周辺地域において大造ミニク譲開発等が放見される。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						11-11-										
検証及び鑑定評価 額の決定の理由 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のの取引が主である。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利約され、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した。 (8) 代表標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 の規準価格 内 地較 の規準価格 内 で	(6)市	5場の特性	産市場	こ参入する 所有権異	る隣地所で かは相続	有者、地域 ・贈与等が	事情に精 支配的で	通する周 第三者間	辺住民 取引は	及び機会	不動産業 的である	着等が が近年	想定される 、周辺地域	。 歴史 なにおい	P的に血縁・親族 Nて木造ミニ分詞	矢等が 譲開発
公規価 標準地番号 修正 補正 図の比 要因の の規準価格 内 準 交通 代 環境 要 環境 日 日 日 日 日 日 日 日 日	l ` f f	証及び鑑定評値	ਜ਼ 秩序・舞 使用目6	無計画的I 的の取引が	こ市街化の が主である	D進展が認 る。市街化	められる: 調整区域:	も一般の 等の公法	宅地供 上の規	給は	司地的・ ら土地和	限定的 J用は厳	であり、依 しく制約さ	s然とし sれ、フ	って分家住宅など アパート等の賃貸	ご自己
価と格しをた 日/㎡ 100 [] 100 [] 100 [] 100 正 行政 その他	公規	価 標準地番号	準地 標準	-			因のは	と 要	因の	の規	準価格	内準	交通		域 交通	
R					. 1	100	100	r	1							
100 10	1	ムが開宿		/ m²			1	- L							その他	
指か 定ら 一		45 XF 1		7 111						112	N 111.				1.1. /±=0.5	
基の 準検	指か	指定基準準	也番号	-			因のは	と 要	因の	の比	準価格	内準	交通		域 交通	
では、	基の	前任指定	主進地の価格	z	1	100	100	г	,				画地		因 行政	
対年ら 象標の 事情に標準価格 21,200 円/㎡ 1 (代表標準地等と同一地点) をある場合の検討 である場合の検討 地格 の等 番 一次 要 因 大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。 格動 形 状 成 況 要 地域要因に格別の変動はない 要 地域要因に格別の変動はない 要 地域要因に格別の変動はない 要 地域要因に格別の変動はない 要 世域要因に格別の変動はない 要 世域要因に格別の変動はない 要 世域要因に格別の変動はない 要 世域要因に格別の変動はない 要 世域要因 世域要因に格別の変動はない 要 世域要因に格別の変動はない 要 世域要因に格別の変動はない 要 世域要因に格別の変動はない 要 世域要因に格別の変動はない 要 世域要因に格別の変動はない 要 世域理由 を表現している。 世域理由 を表現している。 世域理由 を表現している。 世域理由 を表現している。 世域理由 を表現している。 世域理由 を表現している。 世域理由 を表現している。 世域理由 を表現している。 世域理由 を表現している。 世域理由 を表現している。 世域理由 を表現している。 世域理由 を表現している。 世域理由 を表現している。 世域理由 を表現している。 <td< td=""><td>1</td><td>的十月在名</td><td></td><td>_ [-</td><td>100</td><td></td><td>I</td><td>100</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>その他</td><td></td></td<>	1	的十月在名		_ [-	100		I	100							その他	
基準検 である場合の検討 準価討 代表標準地 標準地番号 の等 公示価格 円/㎡ 因 大銀 世域要因に格別の変動はない 要 大銀 (間別的) 接面方位(南・北) + 3% 二方路 + 2% セットバック - 2% (間別的) 要 (日間別的) 要 (日本・北) + 3% 二方路 + 2% (日本・北) + 3% 二方	対年	ら 継続 新 前年標準価格	規 格	,		松動	要图		 口約6 は良好	. 2万 で年々	了人、近 ? 県都那	└ 年幹線追 覇市の^	道路網の改語 ミットタウン	きに係る	」 る都心への交通ア て発展している。	クセ
の等 円/㎡ 内 円/㎡ 内 円/㎡ 内 円/㎡ 内 円/㎡ 円 円/㎡ 円 円/㎡ 円 円	基準準価	基準(である場合の検討) ボ 準価計 代表標準地 標準地 成					地域		域要因	に格別	の変動	はない				
103		公示価格		% 半年			1 1		面方位	(南・	北)+	3% =	方路 + 2 %	% セ ₂	ットバック - 2%	ó

令和 3年 7月 6日提出 糸満(県) - 4 宅地-1

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	
糸満(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人	ЕР
鑑定評価額		9.680.00	00 円 1 ㎡	当たりの価格	20.000 円/㎡

					·	_							
鑑定評価額					9,680,000 円	1 ㎡当	たりの	の価格				20,000	円/m²
1 基本的事項													
(1)価格時点	令和 3	年 7	7月 1	日	(4)鑑定評価日	令和	3 年	7月	6日	(6)	[令和 3年1月]		円 / m²
	A T				/ = \/T+b = <5***	A44 /TE	.14			(6) 路 線	路線価又は倍率		1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3	牛 7 ———	7月 2 ———	:Н ——	(5)価格の種類 	正常価	格			価	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地とし	,ての針	鑑定評価	西									
2 銀字製価額の法	中の理点	車ので											

2 鑵	* 定評価額の決定	の理由の要旨	,									
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 糸満市字喜	屋武喜屋	武原 1 4 3	番				地積 (㎡)	(484	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の 況)現 周〕 況	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	みとの	「調区」 (60,200)
1	.5 : 1	住宅 R C 1		主宅及び一般 する既成住宅		北東5 m 市道		水道	喜屋武俑	亭150 m		(その他)
(2)	範囲	東 400 m、西	 § 280 m、	南 450	m、北	300 m	準的使用	│ ヲ│低層	 住宅地			
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 20	m、 奥 ^行		20 m、	規模		400 ㎡程	度、	形状(まぼ正方形
隣 ― 地 域	地域的特性	特記 特記すべ	き事項はな	:61	街」基準	方位北、 5 r i	n 交通	喜屋記	就停 北京	西方150 m	法令	「調区」 ¦(60,200)
- 3%		事項			路		施設				規制	
	地域要因の将 来予測	当該地域は市立										因に格別の変動はな 句にある。
(3)最	有効使用の判定	低層住宅地					`	対象基準 の個別的 因		Ì		0.0
` ′	定評価の手法	取引事例比較法			2	0,000 円/	m²					
())1	適用	収益還元法	収益価	格		/ 円/	m²					
		原価法	積算価	格		/ 円/	m²					
		開発法		による価格		/ 円/						
(6)市均	場の特性	産市場に参入す 集中する地縁的	「る隣地所で 対選好性の引	有者、地域 強い旧農家 [。]	事情に精う 住宅の多し	通する周辺住 ハ集居集落で	E民及び で、相続	不動産業 ・贈与が	者等がた で う で う う う う う う た う た う う う う う う う	思定される であり一般	。歴史 との土地	は自己の居住用不動 門的に血縁・親族等の 地取引は少なく、取引 需要の中心である。
· ´検i	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	からの外延的発	st展により! ス引が主でる	虫食い的に ある。市街	市街化のi 化調整区 ^J	進展が認めら 或等の公法上	れるもの規制	宅地供給 等から土	は限定的	りであり、 は厳しく制	依然と 約され	「柄である。旧市街地 こして分家住宅など自 1、アパート等の賃貸 R定した。
(8) 公規個 示準格	代表標準地 「標準地番号	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の規		標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	 号	時点修正	標準化補正	地域 因の比 較	更 個別的	の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[] 100	100	100	[]			補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年ら 象標の	削牛標準価格	20,0	 00 円/㎡ #年 日一世	価 変 格 動		□ 」 スは良	好で年々	?県都那	覇市のベ			1 る都心への交通アクセ C発展している。
基準検 準価討 地格	である場合の検討	通地点(代表標準地標準地標準地	· · ·	形 状成 況要	要 图		因に格別		はない			
の等 前か	公示価格 変動率 年間	0.0 % 半年	円/㎡ 手間	 数 の	要因	I	位(北東	₹)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	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 関根 俊雄	ED

鑑定評価額 11,300,000 円 1 ㎡当たりの価格 25,200 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 5日	(6)	[令和 3年1月]	円/㎡
	A10 0 F 7 D 0 D	/ F) / T + D O 1 = * T	工业 /亚拉	11/1/	路線価又は倍率	1.1 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 	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

2	鑑定評価額の決定	『の理由の要旨	Ì										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 糸満市字与	座大川原	412番5	6				地積 (㎡)	-	450)	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の 況	D現 周i 況	周辺の土地の利用 兄		接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	主要な交通施設と 接近の状況		「調区」(60,200)	
	1:2.5	住宅 R C 1		主宅及び農家 する既成住宅		東3.7 m 道路		水道	与座停	180 m		一(その他)	
(2)	—————————————————————————————————————	東 110 m、	 뒼 110 m、	南 150 г	m、北	120 m - 村	標準的使	用 低層	」 住宅地				
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 15	i m、 奥行	5 約	20 m、	規模		300 m³₹	程度、	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記「特になり」	١		街 基準 3. 路	方位北、 7 m道路	交通施設	交通「与座停南西		西方180 m 法令 規制		「調区」 (60,200)	
	地域要因の将	市街化調整区	 域内の旧来	ーーー そからの住写		地域要因に			面は現	 状維持と ⁻			もに小
	来予測	さく、新型コ	ロナウイル	ノス感染症の	の流行に	よる特段の					ばいで	惟移と予測す	る。
(3)晶	最有効使用の判定	低層住宅地					(4))対象基準 の個別的	準地 方 的要	位			+1.0
	監定評価の手法	取引事例比較流	去 比準価	格	2	5,200 円/	′ m²	因					
0	D適用	収益還元法	収益価			/ 円/							
		原価法	積算価			/ 円/							
		開発法		による価格		/ 円/			· /+-//	÷□ =b == 1-+-	L & 42	7.11.1.4.1.1. 6.17.4.1	
(6) ī	市場の特性	同一需給圏は約 関係が特に強い 下においても、 需要が認められ	1。需要者 糸満市の	は居住経験で 住宅地は需要	者等の地線 要の堅調7	縁的選好性を な地域が多い	を有する Nものの	個人が中 、近隣地	□心であ b域は転	る。新型: 入者等も	コロナウ あまり見	フイルス感染症 見られず、供給	の流行
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 顔の決定の理由	近隣地域は住宅い。また、現状態を反映したに	犬において:	も賃貸住宅	は見あたり	らず、賃貸市	5場を把	握するこ	とは困	難である。	そこて	で本件では、ホ	られな i場の実
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 準価格 / ㎡)	標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し	/\\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた		円/m²	100	[]	[]	100				行政 その他		て の iB	
(9) 指か 定ら	八重瀬(県)	号 - 2	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	基準地 準価格 /㎡)	標内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+1.2 0.0 +16.0
基の 準検		地の価格	[102.0]	100	100	[101.0]			補正	画地 行政	+3.0	因 行政 その他	0.0
+ i		,400 円/m²	100	[103.0]	[117.4]	100		25,000		その他	0.0	قاره ک	0.0
(10) 対年 象標	送 継続 新規 前年標準価格	25,2	<u>200</u> 円/㎡	価 変格動	一般的 要 因							してきたが、令 退している。	和2年
基準	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準均標準地	也等と同一地 -	形状成況	1 1							こ大きな変動は は確認できない	
地格 の等 前か	公示価格	0.0 % 半	円/㎡ 年間	要 因 の	(個別的)要 因		要因に変	変動はな	l 1。				

令和 3 年 7 月 6 日提出 糸満(県) 5 - 1 宅地-1

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	產研究所	
糸満(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 関根	と 俊雄	ЕР
鑑定評価額		16.400.00	00 円 1 ㎡	<u> </u>		74.000 円/m²

2	鑑定評価額の決定	この理由の要	目												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 糸満市:	字糸満酉	南組1 2	2 6 1番						地積 (㎡)		222	法令上の)規制等
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	用の状 接面道路の状			供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		ひとの	近商 (80,200)	
	1:1	店舗兼住宅 RC 2			事務所、- 在する近隣		東15 n 県道、 北側道			水道、 下水	糸満市	5場前停120	m	(その他)	
(2)	 範囲	東 40 m.		25 m、	南 70	m、北	10 m	★亜洋	準的使 ₽	1 任愿	比全部分	宅併用地		(90,200)	
近	 標準的画地の形料	1		•		III、心 5 約	16 m		F□31丈/ 見模		200 m ²		- 米洲	 長方形	
隣 - 地	地域的特性	特記・特にな		12.0		街!15		• • • • •	交通			清(2) 南東方120	T	近商	
地域										m				(90,200)	
"		事項				路			施設				規制		
	地域要因の将 来予測	県道沿いの 予想する。													
(3)튜	 	低層店舗住			そのいけ	二 窓心 14		2411		対象基準		地	- 1世1夕	こうがらの	
(3)耳	日が反而の列を		m	146					(4)	の個別的	的要	地			+3.0
	監定評価の手法	取引事例比	較法	比準価	各	7	4,000	円/m	า๋	因					
σ.)適用	収益還元法	l	収益価権	各	3	1,800	円/m	า้						
		原価法		積算価	-	/ 円/m²									
		開発法			こよる価格		/	円/m							
(6)日	万場の特性	同一需給圏 者は地元企 拡幅工事が り、また、	業や個ノ 進捗中で	人事業者 であり、	音等が中心。 将来の発	となる。 展期待か	新型コロ ら需給に	コナウィ は強含 <i>a</i>	イルス! みとな	感染症σ っている)流行で 。取引	*景気は後退 される画地	してい の規模	1るものの、	同県道は
ì fs	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	近隣地域は 主である。 貸物件の建 した比準価	遊休不動 築を前扱	助産の活 是に土地	5用や節税 b取引が行	目的で土: われるこ	地所有る とは少な	皆が賃貸 よい。 そ	資物件 を そこで	を建築す 本件でに	「るケ <mark>ー</mark> t、収益	·スはあるか ·価格は参考	、投資 に留め	資採算性が低 り、市場の第	tいため賃 €態を反映
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因のb 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格		Г]	100	100	ſ	1			補	画地		因 行政	
格し をた		円 / ㎡	1	00	[]	[100)			正	行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 5 -	1	時点 修正	標準化補正	地域語 因の比 較		別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	0.0
基の		地の価格	[10	00.0]	100	100	[103	.01			補	画地	0.0	因 行政	
準検 地討	440	,000 円/㎡	I	00	[100.0]	[166.0]	-		7	73,800	正	行政 その他	0.0	その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	7	3,000		価 変 格 動	一般的要。因		 県内景気 人後は感	気の拡大 残染症流	に伴い 流行の影	 不動産で 響もあっ		上推移し	」 してきたが、 艮している。	令和2年
基準準価地格	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地		:隼地等と	⊆同一地。 -	点)形 状 成 況	要图	国人行	の影響	撃による	5地価下	落は近隣	道の拡幅工事 粦地域では研		步中である。 きない。	感染症流
の等前か	公示価格	+1.4 %		円 / ㎡	型 因 の	世		別的要	関に変	動はな	l 1。				

令和 3 年 7 月 6 日提出 糸満(県) 5 - 2 宅地-1

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	
糸満(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人	ED
•			·		

78,800,000 円 1 ㎡当たりの価格 鑑定評価額 119,000 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 3年1月] 95,000 円/㎡ (1)価格時点 (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 1日 令和 3 年 7月 6日 路線 路線価又は倍率 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 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

2 💃	監定評価額の決定	Eの埋田の要員	ĺ										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 糸満市字兼	東城浜川原	369番1	外				地積 (㎡)	(662	法令上の規制等	
準 一	形状	敷地の利用の況	D現 周辺 況	辺の土地の利	利用の状	接面道路の状況 処設			接近の状況		準住居 (60,200)		
,	店舗、教習所兼 1:2 R C 3			凸いに各種店 ぶ商業地域	 E舗が建	北西15 m 県道		水道、 西崎入下水		· 奇入口停近接		(その他)	
			 ℥ 50 m、									(70, 187)	
(2) 近	範囲	東 30 m、Ē	,		準的使			共同住宅					
隣一	標準的画地の形				約		規模	_	600 ㎡程		形状		
地 域	地域的特性	特記・特記すべ	き事項はな) I J		m 県道	交通		、口停 項	東方近接		準住居 ¦(70,200)	
	U 1877 - 15	事項			路		施設				規制	I	
	地域要因の将 来予測	当該地域は、										コロナ禍の影響によ	
	有効使用の判定	中低層店舗兼	共同住宅地	也			(4)	対象基準 の個別的 因		1			
. ,	定評価の手法	取引事例比較流	去 比準価:	格	11	9,000 円/							
()	適用	収益還元法	収益価		1:	5,800 円/							
		原価法	積算価	格		/ 円/							
		開発法		による価格		/ 円/							
(6)市	場の特性	資用不動産市均	場に参入する 8所兼共同(る個人、法。 住等が多く、	人事業者 客足の	等が想定され 流れが集中す	る。画	地規模等 模な駐車	の統一性 場設備を	生はなく、 E擁する郊	背後出 3外型力	8用不動産市場及び投 也と一体利用の古型化 「型店舗等の床需要を I心である。	
· 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	店等の新規出版 等を反映し、場	らが虫食いら 又益改善の	的に進展して 見込めない	ている。(事業用不	也方、景気動 動産において	加向を見 は物件	据えた投 の選別化	資サイト 傾向の引	でがいます。 ではまり、買	1台所事 控え等	複後、大手資本の飲食 情や地価下落リスク が認められる。本件 おり決定した。	
(8) 公規(示準		 快車地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	/ m \	標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政	
格し をた		円/㎡	100	[]	[]	-			正	行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	· 당 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	/ m)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[] 100	100	100	100			補 正	画地 行政 その他		因の行政その他	
(10) 対年 象標(カー 削牛標準価格	119,0	000 円 / ㎡	価 変格動	要 因				よる景気	後退を反明		」 事業の継続可能性・地 重な姿勢が見られる。	
基準構造工作	ティス 基準地が共 (大きな) である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表標準均 標準地 糸満	也等と同一地 5 -	·····································	世 世 要 因	地域要	因に格別	川の変動!	はない				
の等前か	公示価格 変動率 年間	119,0	000 円 / m²	因	(個別的)要 因								

令和 3年 7月 6日提出 糸満(県) 5 - 3 宅地-1

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	產研究所	
糸満(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 関根	と 俊雄	ЕД
全数字 11/m 25		27 200 00	00 III 1 m² ½	よたいの価格		126 000 E / m²

126,000 円/㎡ |鑑定評価額 27,200,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 1 基本的事項 (6) [令和 3年1月] 105,000 円/㎡ (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 路線価又は倍率 倍 線 (2)実地調査日 令和 3年 7月 2日 (5)価格の種類 正常価格 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	この理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 糸満市西崎 「西崎 6 -								地積 (㎡)	(216	法令上の規制等
準 · 地	形状	敷地の利用の 況	現別況	辺の土地の	利用の状	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 RC 3		5舗、銀行等 所興商業地均		東20 m 市道			水道、 下水	西崎入	口停120 m		(その他)
(2)	範囲	東 40 m、西	20 m、	南 80	m、北	110 m	標準	 的使用	□低層』	 店舗住 ³			
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 12	m、 奥行	亍 約	18 m、	規札	模	2	216 m²程	建度、	形状	長方形
地	地域的特性	特記 特にない			街 20	m市道		交通	西崎入	、口停北	方120 m	法令	「商業 「(80,400)
域		事項!			路 -			施設	 			規制	i` i
	地域要因の将 来予測				 。地域要			·····································				。感	└───── 染症流行による先行 で推移と予測する。
(3)聶	最有効使用の判定	低層店舗住宅的	#用地					0	対象基準 D個別的	地 なり	, 1		<u> </u>
. ,	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	12	6,000 F] / m²	_ 2	<u> </u>				
σ.)適用	収益還元法	収益価		5	,] / m²	4					
		原価法 開発法	積算価	格 による価格		/ 円/㎡ / 円/㎡							
(6)計	万場の特性	同一需給圏は糸 需要者は地元企	満市及び 業や個人 退している	その周辺市 事業者が中 る状況にお	町の商業が 心となる。 いてもー	地域一円。 同エリフ 定の土地記	- 銀行 Pへの 需要が	出店意 認めら	欲は比 れる。	較的高 取引され	く、新型コ れる画地の	ロナウ 規模や	い商業エリアであり、 ワイルス感染症の流行 P形状等は様々であり
· 核	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	。遊休不動産の	活用や節和 地取引が行	说目的で土 うわれるこ	地所有者だ とは少な!	が賃貸物作 ハ。本件で	‡を建 ごは、	築する 収益価	ケース i格は参	はあるが考に留め	が、投資採	算性が	已業務目的が主である が低いため賃貸物件の E反映した比準価格を
示準		標準地 -	時点 修正	標準化 補正	地域勢 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	価格	標 標 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	100	100	100	100	1			補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	価格	標 特 米 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 	地の価格 円 / ㎡	100	100	100	100	1			補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2基準地が共 である場合の検討	126,0 通地点(代表標準地	00 円/㎡ 等と同一地	形 状	地域	国	を は 感 ぬ で し で し で し で し で り で り し り し り し り し り	染症流行 心商業:	行の影響 エリアで	響もあっ で成熟し	て県内景気 ており、地	記は後述 地域要因	」 してきたが、令和2年 見している。 因に大きな変動はない では確認できない。
準価 地格 の前か	標準地番号 公示価格		- 円/㎡ =間	成 要 因 の	個別的	ち 人 個別	的要區	因に変	動はない	l _o			