

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイズおきなわ
南城(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	9,690,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	32,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 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	南城市玉城字富山加良増原 6 番 4				地積 (m <sup>2</sup> )	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)	
	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	(80,200)	
(2) 近隣地域	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 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない		街 基準方位北、13 m 県道	交通 富里停近接	法令 (都)(80,200) 規制		
	地域要因の将来予測	既存住宅地であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価水準は、値頃感があり、需要に対応する供給が少ないことから、特別な社会的経済的制約が生じない限りはやや強含みで推移するものと予測する。						
(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	32,500 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏是那覇市に求心力が高い中南部都市圏に及ぶが、需要者は地域に地縁の選好性を有する者が中心である。集落外縁や眺望の良い未利用地の需要が強く取引価格水準が上昇するため、供給の少ない既存集落中心部へも波及している。需要の中心価格帯は、土地で 1 0 0 0 万円程度までであるが、眺望が良いと単価は上昇し、面積の大きい需要もあり、総額は多様化する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみであるが、賃貸市場が熟成していないので、収益性は取得動機にならず、収益価格は試算していない。取引は自用目的取引が中心であるので、比準価格は典型的な需要者にとって合理的な試算価格である。したがって、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準地	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	標準地番号		100	100	[ ]		域 街路 要 環境 行政 その他	
	公示価格	[ ]	[ ]	[ ]	100			
	円 / m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	八重瀬(県) - 2		100	100	[101.0]		域 街路 要 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[102.0]	100	100	[101.0]	32,300	域 街路 要 環境 行政 その他	
	30,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[103.0]	[ 93.0]	100		域 街路 要 環境 行政 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 31,500 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因	(一般的要因)	不動産取引に対する積極さはコロナ禍以前に戻つつあるが、建築費上昇が重荷となっている。		
	- 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)	土地の利用度の進んだ既存住宅地で、特別の変動はない。		
	代表標準地 標準地				(個別的要因)	効用が南西方位で優る点に変動はない。		
	標準地番号							
	公示価格							
	円 / m <sup>2</sup>							
	変動率	年間 +3.2 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプリーズおきなわ
南城(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	20,000,000 円	1㎡当たりの価格	27,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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	南城市玉城字垣花和名盤原124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						
	1.2:1	住宅RC2	農家及び一般住宅が混在する既成住宅地域	南東12m市道	水道、下水	垣花停250m						
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 250m、南 150m、北 50m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 25m、			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	標準方位北、12m市道	交通施設	垣花停北東方250m					
	地域要因の将来予測	規模の大きい既成住宅地であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価水準は値頃感があり、需要に対応する供給が少なく、特別な社会的経済的制約が生じない限りはやや強含みで推移するものと予測する。										
(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	27,000 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	同一需給圏是那覇市に求心力が高い中南部都市圏に及ぶが、需要者は地域に地縁の選好性を有する者が中心である。集落外縁や眺望の良い未利用地の需要が強く取引価格水準が上昇するため、供給の少ない既存集落中心部へも波及している。需要の中心価格帯は、土地で1000万円程度までであるが、眺望が良いと単価は上昇し、面積の大きい需要もあり、総額は多様化する。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみであるが、賃貸市場が熟成していないので、収益性は取得動機にならず、収益価格は試算していない。取引は自用目的取引が中心であるので、比準価格は典型的な需要者にとって合理的な試算価格である。したがって、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8)公規価示標準地	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]						
	公示価格	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100						
(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	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	30,000 円/㎡	[102.0]	100	100	[102.0]	26,900					
	30,000 円/㎡		100	[103.0]	[112.6]	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		25,400 円/㎡	価格変動状況		要因		
	- 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		-	要因		要因		
	標準地番号		公示価格		円/㎡			要因		要因		
	変動率	年間	+6.3 %	半年間	%	不動産取引に対する積極さはコロナ禍以前に戻つつあるが、建築費上昇が重荷となっている。						
							土地の利用度の進んだ既成住宅地で、事業中の南部東道路による利便性向上が期待される。					
							効用が南東方位で優る点に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
南城(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	13,300,000 円	1㎡当たりの価格	23,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 5日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 27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	南城市玉城字前川西12番				地積(㎡)	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)	
1:1	住宅RC2	農家住宅のほか一般住宅が見られる既成住宅地域	南西4m市道、背面道	水道、下水	前川停120m	(80,200)		
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 200m、南 50m、北 200m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 23m、奥行 約 23m、		規模	530㎡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4m市道	交通施設	前川停 北方120m	法令(都)(70,200)規制
地域要因の将来予測	市街地から距離のある既成集落であり、利便性に難がみられ市場性はあまり高くないが、コストコ進出への期待感や人口の増加等の要因から既成住宅地域の地価も上昇している。							
(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	23,600 円/㎡		二方路		+1.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡		セットバック		-2.0	
	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、南城市において価格水準が低位の既成住宅地域。主たる需要者は、当該地域に地縁を持つ戸建住宅を購入する目的の個人であると判断した。南城市は、人口が増加し続けており潜在的な宅地需要は堅調である。新型コロナウイルス感染症の影響は限定的であり地価は上昇となっている。主たる価格帯は、24,000円/㎡前後であり、総額では1,300万円前後、面積は500㎡前後となっている。							
(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、南城市の事情補正のない戸建住宅地の取引価格に適切な補正を行ったものである。特に重視した事例は地域格差が無いものであり、市場における取引実態を反映し規範性が高いと判断する。収益還元法は、当該集落にアパートがなく賃貸市場がないため適用を断念した。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、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 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地街路交通要環境行政その他
	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/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地街路交通要環境行政その他
	八重瀬(県) - 2	[102.0]	100	100	[100.0]	23,600		
前年指定基準地の価格	30,000 円/㎡	100	[103.0]	[125.7]	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 22,800 円/㎡			価格変動形成要因	一般的な要因	直近の南城市の人口は県平均より高い伸びを示している。コストコ進出への期待感が増してきている。		
	- 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	戸建住宅が建ち並ぶ既成集落であり、特に地域要因の変化はない。	
変動率	年間	+3.5 %	半年間	%	個別的要因		価格に影響する個別的要因は、方位(南西)、二方路、セットバックがある。	

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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
南城(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人

鑑定評価額	11,300,000 円	1㎡当たりの価格	26,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 6 日	(6)路 線 価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 4 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	南城市佐敷字手登根手登根原 8 7 番				地積 (㎡)	422	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)	
	1:1	住宅 RC 2	中規模一般住宅が多い旧来の住宅地域	北西 4.5 m 市道、三方路	水道、下水	第二手登根停 260 m	(70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 140 m、南 150 m、北 220 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 ㎡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、4.5 m 市道	交通施設	第二手登根停 260 m	法令 (都) (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、市立佐敷小学校東側の旧農家住宅地域で、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は弱いが将来不安等需要者行動は慎重で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	+2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,800 円/㎡			三方路	+2.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			セットバック	-2.0	
	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	同一需給圏は南城市東部等に存する住宅地域一円。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・親族等の集中する地縁の選好性の強い住宅地域で、所有権異動は相続・贈与が支配的で、一般土地取引は年数件程度と、個別・具体的な事情を反映しているものが多い。土地は 400 ㎡前後で 1,100 万円程度、中古戸建では 2,500 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	幹線道路から南東側へやや奥まった旧農家集落で、自然発生的な市街化の進展が認められるも宅地供給は限定的であり、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。県都那覇市へ延びる幹線道路網の再編等交通アクセスの向上によりベットタウンとして発展しているが、公営住宅を除き、アパート等の第三者賃貸市場は形成されていないことから収益価格は試算せず、指定基準地との検討を踏まえ、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)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 補正 行政 其他	
	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 街路 標準 交通 補正 行政 其他	
	八重瀬(県) - 2	[102.0]	100	100	[101.9]	26,700	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 30,000 円/㎡	100	[103.0]	[113.2]	100		0.0 0.0 +11.0 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 26,000 円/㎡			価格変動形成要因	〔一般的要因〕	人口約 4.6 万人の沖縄本島南部の中核都市で、都市計画変更により土地利用制限が緩和され、年々都市施設・機能が充実している。		
	- 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 +3.1 %	半年間 %		〔個別的要因〕		接面方位(北西・南西・南東) + 2 % 三方路 + 2 % セットバック - 2 %	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイズおきなわ
南城(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	4,860,000 円	1㎡当たりの価格	19,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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	南城市知念字知念下知念田原630番2				地積(㎡)	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 B1	中規模一般住宅、農家住宅等が混在する既成住宅地域	南5m市道、背面道	水道、下水	知念停近接					
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 50m、北 150m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、			規模	300㎡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、5m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	既成住宅地であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価水準は、値頃感があり、需要に対応する供給が少ないことから、特別な社会的経済的制約が生じない限りはやや強含みで推移するものと予測する。									
(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	+3.0			
							二方路	+1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,000 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	同一需給圏是那覇市に求心力が高い中南部都市圏に及ぶが、需要者は地域に地縁の選好性を有する者が中心である。集落外縁や眺望の良い未利用地の需要が強く取引価格水準が上昇するため、供給の少ない既存集落中心部へも波及している。需要の中心価格帯は、土地で1000万円程度までであるが、眺望が良いと単価は上昇し、面積の大きい需要もあり、総額は多様化する。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみであるが、賃貸市場が熟成していないので、収益性は取得動機にならず、収益価格は試算していない。取引は自用目的取引が中心であるので、比準価格は典型的な需要者にとって合理的な試算価格である。したがって、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示標準地	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]					
	公示価格	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100					
(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	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	30,000 円/㎡	[102.0]	100	100	[104.0]	19,000				
			100	[103.0]	[162.4]	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 18,400 円/㎡			価格変動形状要因	〔一般的要因〕		不動産取引に対する積極さはコロナ禍以前に戻りつつあるが、建築費上昇が重荷となっている。				
	- 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〕		土地の利用度の進んだ既成住宅地で、特別の変動はない。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				〔個別的要因〕		効用が南方位と二方路で優る点に変動はない。				
	変動率	年間	+3.3 %	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
南城(県) - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人

鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	23,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 4 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	南城市知念字知名知名原 1 2 4 番				地積 (㎡)	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) (その他)	
	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	(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 ㎡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、市立知念小学校北側の旧農家住宅地域で、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は弱いが将来不安等需要者行動は慎重で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	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,900 円/㎡			三方路	+3.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			セットバック	-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	同一需給圏は南城市東部等に存する住宅地域一円。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・親族等の集中する地縁の選好性の強い住宅地域で、所有権異動は相続・贈与が支配的で、一般土地取引は年数件程度と、個別・具体的な事情を反映しているものが多い。土地は 500 ㎡前後で 1,200 万円程度、中古戸建では 2,600 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	南城市東端の旧農家集落で、自然発生的な市街化の進展が認められるも宅地供給は限定的であり、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。県都那覇市へ延びる幹線道路網の再編等交通アクセスの向上によりベットタウンとして人気は高く安定した住宅需要が認められる。公営住宅を除き、アパート等の第三者賃貸市場は形成されていないことから収益価格は試算せず、指定基準地との検討を踏まえ、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) 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 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100	100	[ ] 100		地 街路 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/㎡)	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 30,000 円/㎡	[102.0] 100	100	100	[103.0] 100	24,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0 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 23,100 円/㎡			価格変動形状要因	《一般的要因》	人口約 4.6 万人の沖縄本島南部の中核都市で、都市計画変更により土地利用制限が緩和され、年々都市施設・機能が充実している。		
	- 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 +3.5 % 半年間 %				《個別的要因》	接面方位(南西・東・西) + 1 % 三方路 + 3 % セットバック - 1 %			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
南城(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	16,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	46,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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	南城市大里字古堅東古堅原 3 4 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	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 )	
	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	( 70,200 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 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 <sup>2</sup> 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	基準方位北 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	比較的那覇市に近いことや小学校に近いことから市場性が高くなっている。南城市はコストコの進出による期待感が全体的に高まってきていることや当該地域の利便性から割安感が生じ上昇傾向が強まっている。						
(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	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,800 円 / m <sup>2</sup>		二方路	+2.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>		セットバック	-3.0		
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、南城市において価格水準が概ね中位の既成住宅地域。主たる需要者は、市内外の居住者で戸建住宅を購入する目的の個人であると判断した。南城市は、人口が増加し続けていることや当該地域の利便性の高さが認識され市場性が上昇している。主たる価格帯は、47,000 円 / m <sup>2</sup> 前後であり、総額では 1,600 万円前後となっている。							
(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、南城市の事情補正のない戸建住宅地等の取引価格に適切な補正を行ったものであり、市場における取引実態を反映し規範性が高いと判断する。収益還元法は、当該地域は戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり賃貸市場が未成熟であるため適用を断念した。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、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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	八重瀬(県) - 2	[ 102.0 ]	100	100	[ 100.9 ]	46,600	0.0 地 街路 0.0 域 交通 +0.5 要 環境 -36.0 因 行政 0.0 其他 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 44,400 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況 要因	一般的 要因	直近の南城市の人口は県平均より高い伸びを示している。コストコ進出への期待感が増してきている。			
	- 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 <sup>2</sup>				地域 要因	那覇市に近く南城市においては価格帯が中位の既成集落である。地域要因に特に変化はないが、利便性から市場性が上昇している。		
変動率 年間 +5.4 % 半年間 %				個別的要因		価格に影響する個別的要因は、方位(南東)、二方路、セットバックがある。		

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
南城(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人

鑑定評価額	18,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	57,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 4 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	南城市大里字高平高宮城原 7 1 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	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		
	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 4.8 m 市道、背面道	水道	高宮城停 240 m ( 都 ) ( 60,200 ) ( 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 <sup>2</sup> 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、4.8 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	当該地域は市立大里南小学校北東側の旧農家住宅地域で、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は弱いが将来不安等需要者行動は慎重で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	+1.0	
						二方路	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(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 一円の住宅地域。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・親族等の集中する地縁の選好性の強い既成住宅地域であるが近年、集落周辺においてミニ戸建分譲開発が進展し、都市の外延的発展が浸潤している。土地は 300 m <sup>2</sup> 前後で 1,750 万円程度、中古戸建では 3,300 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	イオンタウン南城大里店西側に位置する住宅地域で、アパートも散在するが標準地の画地規模においては、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は需要者が重視する居住の快適性・利便性に着目して適切に補修正及び要因比較を行った上で試算されており、市場特性との適合性及び説得力は高い。本件では、指定基準地との検討を踏まえ、市場性を反映する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) 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	標準地番号							
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	南風原(県) - 2							
	前年指定基準地の価格	[103.8]	100	100	[103.0]	57,000	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	89,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[101.0]	[165.2]	100		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 55,800 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因	人口約 4.6 万人の沖縄本島南部の中核都市で、都市計画変更により土地利用制限が緩和され、年々都市施設・機能が充実している。			
	- 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				地域要因に格別の変動はない			
	代表標準地 標準地				接面方位 ( 南西・北東 ) + 1 % 二方路 + 2 %			
	標準地番号							
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>						
	変動率	年間 +2.2 %	半年間 %					



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
南城(県) - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	9,610,000 円	1㎡当たりの価格	30,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 5日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 27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	南城市大里字大城真境名原2363番				地積(㎡)	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現況	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)		
	1:1	住宅RC1	農家及び一般住宅が混在する既成住宅地域	南西3.5m道路、三方路	水道、下水	真境名停270m	(70,200)		
(2)近隣地域	範囲	東 140m、西 100m、南 70m、北 240m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 17m、規模 300㎡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3.5m道路	交通施設	真境名停南東方270m	法令(都)(60,200)規制	
	地域要因の将来予測	市街地からやや離れた既成集落である。南城市はコストコ進出への期待感から全体的に市場性が高まってきており、従来の価格に割安感が生じており、地価は上昇傾向になっている。							
(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	方位三方路セットバック	+1.0 +3.0 -4.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,900 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、南城市において価格水準が概ね低位の既成住宅地域。主たる需要者は、戸建住宅を購入する目的で取得する当該地域に地縁のある個人であると判断した。当該地域は、市街地からやや離れた既成集落であり市場性は高くないものの市の人口が増加していることや、コストコ進出の期待感から当該地域の地価も上昇している。主たる価格帯は、31,000円/㎡前後であり、総額では1,000万円前後となっている。								
(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、南城市の事情補正のない戸建住宅地の取引価格に適切な補正を行ったものであり、市場における取引実態を反映し規範性が高いと判断する。収益還元法は、当該集落に賃貸住宅が殆ど見られず賃貸市場が未成熟であるため適用を断念した。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、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	地域交通環境行政その他
	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/㎡)	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
	八重瀬(県) - 2	[102.0]	100	100	[99.9]	30,700		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	+0.5 +3.5 -7.0 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		価格変動形成要因	一般的要因	地域要因	個別的要因	直近の南城市の人口は県平均より高い伸びを示している。コストコ進出への期待感が増してきている。		
	継続 新規	前年標準価格					30,100 円/㎡	戸建住宅が建ち並ぶ既成集落であり、特に地域要因の変化はない。	
	- 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						価格に影響する個別的要因は、方位(南西)、三方路、セットバックがある。		
	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/㎡)	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	[ ]				
	公示価格	[ ]	100	[ ]	[ ]				
	変動率	年間 +2.7 %	半年間 %						

鑑定評価書（令和 4 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: 南城(県) - 10, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 10,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,200 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 4年1月], 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, surrounding environment, and comparative analysis.