

鑑定評価書（平成 30 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)鑑定ソリュート沖縄. Values include 糸満(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 及川 季行 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 22,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 48,000 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, [平成30年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 平成 30 年 7 月 1 日, 平成 30 年 6 月 29 日, 更地としての鑑定評価, 平成 30 年 7 月 3 日, 正常価格, 34,000 円/㎡, 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. (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: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位角地, セットバック. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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. (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. (8) 公規価示準格: 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) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 前年標準価格, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間, 半年間.

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社あおい不動産研究所. Row 1: 糸満（県） - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 宇久 信正 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 71,400 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, [平成30年1月], 55,000 円/㎡, 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 table with multiple rows (1-10) detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for valuation methods (取引事例比較法, 比準価格 71,400 円/㎡) and public standard prices (公示価格 82,600 円/㎡).

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社おおい不動産研究所. Row 1: 糸満（県） - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 宇久 信正 印

Table with 4 columns: 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

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 30 年 7 月 1 日, (4) 鑑定評価日, 平成 30 年 7 月 6 日, (6) 路線価, [平成30年1月] 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows (1) through (10) detailing land characteristics, comparison methods, and market conditions. Includes sub-tables for comparison methods and area changes.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社おおい不動産研究所
糸満（県） - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正 印

鑑定評価額	9,680,000 円	1 m ² 当たりの価格	20,000 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円/m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 25 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	糸満市宇喜屋武喜屋武原 1 4 3 番					②地積 (m ²)	484	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)		
	1.5 : 1	住宅 RC 1	農家住宅及び一般住宅が混在する既存住宅地域	北東 5 m 市道	水道	喜屋武停 150 m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 400 m、西 280 m、南 450 m、北 300 m					②標準的使用	低層住宅地		
	③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								
	④地域的特性	特記事項	喜屋武集落内の住宅地域	街路	基準方位北、5 m 市道	交通施設	喜屋武停 北西方 150 m	法令規制	「調区」(60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内の農家集落地域であり、地域特性、市内における相対的な品等々の変化は見られない。取引価格の水準、周辺類似地域の価格水準の推移・動向等から地価は概ね横ばい状態と判断した。								
(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	20,000 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、市内及び隣接市内の調整区域内の住宅地域である。需要者は、市内の居住者を中心とし、圏外からの移住者はあまり見られない。農家集落地域的な地縁選好性も一定程度認められる。取引価格水準、公共用地買収価格の水準も概ね安定的に推移している。土地は 900 万円前後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	賃貸市場は成熟せず、収益価格を求めることが出来なかった。比準価格を求めるに当り、類似地域等において採用した取引事例は、要因比較、各種の補修性も妥当なものであり、その信頼性は高いものと判断される。本件においては、比準価格を標準に、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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	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 20,000 円/m ²		③ 価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	市内人口、世帯数は微増傾向。観光入域客数が好調に推移し、県内経済も底堅い動向である。					
	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				〔地域要因〕	市内調整区域内宅地は概ね安定的に推移。農家集落地域としての地域特性も大きな変化は無く継続している。				
						〔個別的要因〕	規模、形状ともに地域の標準的なものと判断される。			
② 変動率		年間 0.0 %	半年間 %							

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリューション沖縄
糸満(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行 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	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 29 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸満市字与座大川原 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		
	1:2.5	住宅 RC 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		
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 110 m、南 150 m、北 120 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位北、3.7 m 市道	交通 与座停180 m	法令 「調区」 (60,200)		
(2) 近隣地域	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、需要が弱いことから、横ばい圏で推移するものと予測する。						
(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 +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					
	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	同一需給圏是那覇市に求心力が高い中南部都市圏に及ぶが、市場の需要者の中心は地縁者である。近年では区画整理済の土地や那覇市に近い立地が選好される傾向にある。需要の中心価格帯は土地で 2 0 0 0 万円程度まで上昇してきており、値頃感が出ている旧来からの住宅地も目が向けられてきているとはいえ、供給はあっても需要が伴わない地域もみられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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) 公規価示準格	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 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	標準地番号	-	[]	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 / 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
	前年指定基準地の価格	26,800 円 / m ²	[102.6]	100	100	[101.0]	25,200		
(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		変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕		景気は個人消費や観光の堅調を背景に拡大が続くとみられるが、海外経済の動向や資源価格、為替市場等によるリスクを有する。			
	- 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		〔個別的要因〕		効用が東方位で優る点に変動はない。					
標準地番号	-	変動率		年間	0.0 %	半年間	%		
公示価格	円 / m ²								

鑑定評価書（平成 30 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)鑑定ソリューション沖縄. Values include 糸満(県) 5 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 及川 季行 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 65,000 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, [平成30年1月] 47,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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, 近商(80,200), (その他)(90,200). (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: 店舗兼共同住宅地, (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 65,000 円/㎡, 収益還元法, 積算価格 / 円/㎡, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏内は中南部都市圏に広域的に及ぶが、小規模である場合はやや地縁選好性が強くなる。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 賃貸用不動産を前提とする収益性は、建設費の高騰もあり著しく低位となり、収益価格を試算していない。... (8) 公称価額と格しをた: 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. (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. (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 61,100 円/㎡, - 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/㎡, 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	株式会社おおい不動産研究所
糸満（県） 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正 印

鑑定評価額	68,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	104,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 82,000 円/m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 25 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	糸満市字兼城浜川原369番1外					②地積 (m ²)	662	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現況	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	準住居 (60,200) (その他)				
(2) 近隣地域	1:2	店舗、教習所兼住宅 RC 3	県道沿いに各種店舗が建ち並ぶ商業地域	北西15m 県道	水道、下水	西崎入口停近接					
	①範囲	東 30m、西 50m、南 200m、北 200m			②標準的使用	低層店舗、事務所兼共同住宅地					
(3) 最有効使用の判定	③標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 30m、規模 600m ² 程度、形状 長方形						(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
	④地域的特性	特記事項	県道256号線沿線の商業地域	街路	15m県道	交通施設	西崎入口停近接			法令規制	準住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	各種低層店舗が建ち並ぶ県道256号線沿線の商業地域であり、同県道の拡幅事業の進捗状況及び類似地域等の取引価格水準の推移動向から、地価は相対的に上昇傾向と判断した。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	104,000 円/m ²		(6) 市場の特性	同一需給圏は、糸満市内の中心市街地及び幹線道路沿線の商業地域である。需要者は、県内法人事業者が中心であるが、個人事業者も含まれる。周辺には集客力の高い郊外型大型店舗も集積しているため、商業用地としての需要は一定程度見込める地域である。地域特性を反映した画地規模と総額の関連から、中心となる価格帯の把握は困難である。					
	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								
(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、数少ない類似の取引事例を適切に補・修正して試算した。収益価格は、地域特性から、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、また、近時の建築費の高騰による影響も考慮して試算を断念した。周辺郊外型店舗等の存する商業地域との競合の程度、将来の需要予測等も考慮した結果、市場性を反映した比準価格を標準に、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示標準価格と格しをた	①□代表標準地 □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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他		
	公示価格 円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				地域交通環境行政その他		
(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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他		
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				地域交通環境行政その他		
(10) 対年象標の基準検地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 100,000 円/m ²		③ 価格変動形成要因	〔一般的要因〕	市内人口、世帯数は微増傾向。観光入域客数が好調に推移し、県内経済も底堅い動向である。						
	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 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 糸満 5 - 1 公示価格 102,000 円/m ²				〔地域要因〕	県道256号線拡幅事業の進捗及び周辺郊外型店舗等の集積度が増つつあり、地域の繁華性は上向きつつある。					
②変動率 年間 +4.0% 半年間 +2.0%				〔個別的要因〕		地域の標準的な画地で、個別的要因としての特段の変動及び優劣は認められない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アルファ不動産鑑定
糸満(県) 5-3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 武富 明夫 印

鑑定評価額	25,700,000 円	1㎡当たりの価格	119,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成30年1月] 85,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30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6丁目482番「西崎6-16-6」				②地積(㎡)	216	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	商業(80,400) (その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 100m、北 200m			②標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	③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						
	④地域的特性	特記事項	新興商業地	街路	20m市道	交通施設	西崎入口停北方120m	法令規制
(3) 最有効使用の判定	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	122,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	58,200 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	各種店舗、銀行等が建ち並び店舗等の連たん性が良く、商業地としての繁華性は高い。土地需要は今後も強含みで推移すると思われる。需要の中心は県内外の法人、ディベロッパー及び不動産業者である。土地取引の中心となる価格帯は坪当たり36万円～43万円が需要の中心と思われる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	需要者の多くは収益性を重視する法人及び不動産業者である。県経済は好調に推移しているが、適正な還元利回り、賃料水準等を把握しがたく、かつ、近年建設費が高騰し、実証的な比準価格に比べ、収益価格はかなり低位に算出された。よって、市場性を反映し説得力が優る比準価格を重視し、収益価格を比較衡量して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準地と格しをた	①□代表標準地 □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/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			地域交通環境行政その他
(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/㎡)	⑦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			地域交通環境行政その他
(10) 対年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 ■継続 □新規 前年標準価格 110,000 円/㎡		③ 価格変動形状要因の	糸満市は人口・世帯数共増加傾向にある。土地取引も個人を中心に増加傾向で推移している。				
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			地域要因に格別の変動はないが、店舗の連たん性等繁華性が高く、商業地の需要は強含んでいる。				
②変動率		年間 +8.2 %	半年間 %	個別的要因に特に変動はない。				