

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート沖縄
糸満（県）－ 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 飯塚 義章

鑑定評価額	30,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	67,000 円／㎡
-------	--------------	-----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	50,000 円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					糸満市字潮平潮平原 1 0 3 番			②地積 (㎡)	459 ()	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		1 低専 (40, 80)		
	1 : 1	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 4 m 市道、南側道		水道、下水	潮平停500 m		(その他) (50, 80)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 20 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形										
	④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	潮平停東方500 m	法令規制	1 低専 (40, 80)
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域として熟成しており、今後も現状を維持していくと予測される。地価は、近年の需要増加を背景に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	戸建住宅地								(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地セッパック		+3.0 +1.0 -1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 67,000 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	同一需給圏は、糸満市内の住宅地域を中心とする住宅需要が見られる地域一体と把握される。需要者は、糸満市内の一次取得者が中心であるが、市外からの転入者も見られる。糸満市内における生活利便性が比較的良好なエリアで、需要は堅調に推移している。土地は細分化の傾向が見られ取引規模が小さくなりつつあるが、基準地と同程度の規模で、総額 3, 0 0 0 万円前後になると把握される。												
(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、同一需給圏内の類似地域から規範性の高い事例を採用して求めており、市場の実態を反映した価格である。近隣地域は収益性よりも居住の快適性や周辺相場を重視する地域であり、賃料水準や建築費高騰点を考慮すると、経済合理性に見合った賃貸想定が困難であるため、収益価格の試算は行なわなかった。以上より、市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公規価示準格価と格しをた	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対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他		地域要因 街路交通環境行政その他		
	公示価格 円／㎡		[] 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／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他		地域要因 街路交通環境行政その他		
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対年象標の基準価準価討地格の前前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 62,500 円／㎡				③ 価格変動要因の	〔一般的要因〕 県内景気の上昇基調に伴い不動産需要も堅調に推移しているが、各種物価上昇による需給動向への影響に懸念が残る。							
	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〕 地域要因に特段の変動は見られないが、堅調な需要から、地価は上昇傾向で推移している。							
						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間	+7.2 %	半年間		%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社国土鑑定センター
糸満（県） - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広

鑑定評価額	29,000,000 円	1㎡当たりの価格	125,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	94,000 円／㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 4 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					糸満市西崎町3丁目279番		②地積(㎡)	232	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		1 低専(50,100)	
	1:1.2	住宅RC 2	戸建住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		南6 m市道	水道、下水	西崎中学校前停110 m		(その他)	
(2)近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 150 m、北 80 m					②標準の使用	戸建住宅		
	③標準的画地の形状等		間口 約 14.5 m、奥行 約 16 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形							
	④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、6 m市道	交通施設	西崎中学校前停 西方 110 m	法令規制	1 低専(50,100)	
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ成熟した住宅地域である。地域内に特段の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。								
(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 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 125,000 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	同一需給圏は糸満市内を中心とする住宅地域である。需要の中心は自己の居住目的の個人で、市内居住者のほか那覇市等からの需要も見られる。戸建住宅を中心とする住宅地域で需要が高く、糸満市内では当該地区等市内中心部の価格水準が高位になり、住宅需要が郊外部へ移る傾向も見られるが、現在も当該地区の需要は高く、強めの上昇傾向が続いている。土地は規模230㎡程度で3,000万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	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。一方、現時点における建築費や収受可能な賃料水準を考慮すると合理的な賃貸用建物の想定が困難と判断し、収益還元法は適用しなかった。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、近時の市場動向や指定基準地からの検討等も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示価格値と格しをた	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	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
	公示価格 円/㎡	[] 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/㎡)	⑦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
	豊見城(県) - 4 前年指定基準地の価格 107,000 円/㎡	[107.5] 100	100 [101.0]	100 [94.1]	[103.0] 100	125,000			0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 -3.0 -3.0 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	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 117,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	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/㎡					
					〔一般的要因〕 今後、物価高や建築費の高騰が住宅地需要に影響を与える懸念はあるものの、県内の不動産市況は総じて堅調に推移している。					
					〔地域要因〕 戸建住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域で、地域内に特段の変動要因はない。					
					〔個別的要因〕 個別的要因の変動はない。					
	②変動率	年間 +6.8 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社国土鑑定センター
糸満（県） ー 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広

鑑定評価額	9,720,000 円	1㎡当たりの価格	22,500 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率	円／㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 4 日	(5)価格の種類	正常価格		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	①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				②地積 (㎡)	432 ()	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)	
	1 : 1.2	住宅 R C 2	一般住宅及び農家住宅が混在する既成住宅地域	南3 m 道路、背面道	水道、下水	米須停80 m		(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 350 m、南 30 m、北 150 m			②標準の使用		戸建住宅	
	③標準的画地の形状等		間口 約 19 m、奥行 約 20 m、		規模 400 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形		
	④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 m 道路	交通施設	米須停 北西方80 m 法令「調区」(60,200) 規制	
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅や農家住宅が混在する既成住宅地域である。周辺地域で小規模戸建分譲が見られるが、地域内に特段の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。							
(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 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 22,500 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	同一需給圏は糸満市内や隣接市町等を中心とする住宅地域であり、需要者は地域内の居住者が中心と考えられる。地縁的選好性の強い地域であるが、小規模戸建分譲も見られ、ピーチ等も近いことから地域外からの流入が比較的多く、地価の上昇傾向が認められる。取引される画地の規模等は様々で価格帯はまちまちであるが、基準地と同程度の規模を想定した場合には総額で1, 0 0 0万円前後の水準となる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。一方、地域内に収益物件は殆ど見られず、合理的な賃貸用建物の想定が困難なことから収益還元法は適用しなかった。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、近時の市場動向等の検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 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/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 21,800 円/㎡			③ 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	今後、物価高や建築費の高騰が住宅地需要に影響を与える懸念はあるものの、県内の不動産市況は総じて堅調に推移している。			
	①ー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 基準地番号 ー 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	地縁的選好性の強い地域であるが、地域外からの転入も見られる。地域内に特段の変動要因はない。			
	②変動率 年間 +3.2 % 半年間 %				〔個別的要因〕	個別的要因の変動はない。			

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
糸満（県） — 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	9,870,000 円	1㎡当たりの価格	20,400 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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	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 (㎡)	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 R C 1	農家住宅及び一般住宅が混在する既成住宅地域		北東5 m 市道	水道	喜屋武停150 m							
(2) 近 隣 地 域	①範囲		東 100 m、西 140 m、南 60 m、北 50 m					②標準の使用		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 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形					
	④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 5m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		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、地域性等を反映し、当分の間、緩やかな上昇傾向で推移していくものと思料される。											
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 20,400 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、糸満市南部地区周辺の住宅地域と考えられ、主な需要者は、沖縄県南部地区で農漁業等を営む個人等である。基準地の存する地域は、古くからの既成集落地域として、地縁の選好性も反映し、民間企業等による開発・供給等は殆ど皆無で、また、集落内からの宅地供給も殆ど見られないことから、正常な土地取引も、極めて少ない。地価については、需要の中心となる価格帯は見出せないものの、更地価格で、1千万前後が需要の中心と思料される。													
(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。収益還元法の適用は、市街化調整区域に属し、収益物件の建築は、基本的には困難であり、かかる手法は採用しなかった。従って、本件では、比準価格を採用し、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案して、鑑定評価額を9, 8 7 0 , 0 0 0 円・㎡当たり2 0 , 4 0 0 円と決定した。													
(8) 公規価示標準価と格しをた	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	標準化補正		地域要因 その他			
	公示価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	街路交通環境画地行政その他							
(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	標準化補正		地域要因 その他			
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	街路交通環境画地行政その他							
(10) 対年ら象標の基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 20,200 円／㎡			③ 価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕 〔 地 域 要 因 〕 〔 個 別 的 要 因 〕	糸満市の地価は、全用途で上昇しており、住宅地は地縁の選好性、商業地ではその希少性等を反映して、不動産市況は上昇機運にある。								
	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 — 公示価格 円／㎡					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。								
	②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %					地域的需要の属性との関連からも、単価と総額との兼ね合いが大きな意味を持つ。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート沖縄
糸満（県）－ 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 飯塚 義章

鑑定評価額	13,200,000 円	1㎡当たりの価格	29,300 円／㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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	①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		②地積(㎡)	450	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 : 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				
(2) 近隣地域	①範囲		東 110 m、西 110 m、南 150 m、北 120 m			②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 ㎡程度、形状			長方形		
	④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. 7 m 道路	交通施設	与座停南西方180 m		法令規制	「調区」(60, 200)
		⑤地域要因の将来予測		戸建住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域として熟成しており、今後も現状を維持していくと予測される。地価は、近年の需要増加を背景に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	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 29, 300 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、糸満市のうち住宅需要が見られる地域一体と把握され、特に市街化調整区域内宅地と価格牽連性が高い。需要者は、糸満市内の一次取得者が中心であるが、市外からの転入者も見られる。周辺地域での住宅需要の高まりや中心市街地に比べて割安感があることから、市街化調整区域内の宅地需要も堅調に推移している。土地は基準地と同程度の規模で、総額 1, 0 0 0 万円台半ば程度と把握される。										
(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、同一需給圏内の類似地域から規範性の高い事例を採用して求めており、市場の実態を反映した価格である。近隣地域は市街化調整区域内の既成集落地域で、自用の戸建住宅を主体としており、賃貸物件はあまり見られず賃貸市場が未成熟であるため、収益価格の試算は行なわなかった。以上より、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示準格価と格しをた	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対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡		[] 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／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0. 0	地域 街路 +3. 0	
	八重瀬(県) - 2 前年指定基準地の価格 33, 000 円／㎡		[106. 7] 100	100 [103. 0]	100 [117. 9]	[101. 0] 100	29, 300		標準 交通 0. 0	地域 交通 +1. 0	
									標準 環境 0. 0	地域 環境 +3. 0	
								補正 画地 +3. 0	要因 行政 +10. 0		
								正 行政 0. 0	その他 0. 0		
(10) 対年ら象標の基準価討地格の前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 27, 500 円／㎡				③ 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 県内景気の上昇基調に伴い不動産需要も堅調に推移しているが、各種物価上昇による需給動向への影響に懸念が残る。					
	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〕 地域要因に特段の変動は見られないが、中心市街地に対する相対的割安感から、地価は上昇傾向で推移している。					
	②変動率 年間 +6. 5 % 半年間 %					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					

(10) 対年々 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 83,000 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的) 要 因	国内客、外国客ともに入域観光客数は前年を上回っており、観光関連産業は堅調である。不動産市場も好調を維持している。		
	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 —							(地域) 要 因	地域内に特段の変動要因はないが、周辺で道路拡幅や区画整理の施行予定があり、今後は繁華性の向上等が期待される。
	公示価格 円/㎡								
	②変動率	年間	+9.6 %	半年間				%	(個別的) 要 因

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
糸満（県） 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	104,000,000 円	1㎡当たりの価格	157,000 円／㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	120,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					②地積 (㎡)		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		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	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 90 m、北 150 m			②標準的使用	低層店舗兼事務所				
	③標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形								
	④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	西崎入口停近接	法令規制 準住居 (70,187)		
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いに、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域で、地域にかかる変動要因はない。地価は、西崎土地区画整理地域との関連で割安感も見られる事や、また、商業用地の希少性等を反映し、上昇機運を保しつつ推移すると予測。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地としての使用					(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 157,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 50,600 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、糸満市内の幹線道路沿いの商業地であり、主な需要者は、法人又は、資本力を有する個人等である。周辺地域では、大型店舗等も進出しており、商業地としての熟成度は、比較的高いものの、近隣地域内でまとまりのある宅地供給量は意外と少なく、また、需要の程度も強い。加えて、競合関係にある、西崎地区の商業地との相対的割安感も徐々に顕在化してきており、地価は、更地で約1億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。一方、収益価格は、直接法により求められているが、近隣地域において、収益性が貫徹するほど、高度利用が進展しておらず、また、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場の熟成度を考慮すると、収益価格は、低く試算されることは明らかであり、参考程度に留めた。従って、本件では、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示価格値と格しをた	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	標準化補正 街路交通環境画地行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100		100 []	100 []	[] / 100				地域要因 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	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/㎡	[] / 100		100 []	100 []	[] / 100				地域要因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 145,000 円/㎡				③ 価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 糸満市の地価は、全用途で上昇しており、住宅地は地縁の選好性、商業地ではその希少性等を反映して、不動産市況は上昇機運にある。				
	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 149,000 円/㎡					〔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〕 車社会の沖縄県の中で、十分な駐車場の確保が出来ない事は、競争力に劣ることは否めない。				
	②変動率	年間 +8.3 %	半年間 +5.4 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート沖縄
糸満（県） 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 飯塚 義章

鑑定評価額	38,000,000 円	1㎡当たりの価格	176,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	140,000 円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 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	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)				
	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20 m市道	水道、下水	西崎入口停120 m	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 20 m、南 80 m、北 110 m			②標準的使用		低層店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 18 m、規模 216 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	20 m市道	交通施設	西崎入口停北方120 m	法令規制商業(80,400)		
	⑤地域要因の将来予測		銀行や店舗等が建ち並ぶ商業地で地域要因に特段の変動はなく、今後も現状を維持していくと予測される。地価は、近年の需要増加を背景に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 176,000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 89,400 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、糸満市のうち商業地域を主として商住混在地域を含む圏域と把握される。需要者は、県内事業者が中心である。近隣地域は、区画整然とした店舗集積する地域で規模感からも選好されやすく、供給が少ないことも相まって、需要は堅調に推移している。土地建物の規模や利用形態などが様々であるため、需要の中心となる価格帯は把握しがたいが、土地は基準地と同程度の規模で、総額3,000万円台後半程度と把握される。										
(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、同一需給圏内の類似地域から規範性の高い商業地の取引事例を採用して求めており、市場の実態を反映した価格である。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が市場において形成されておらず、建築費高騰の影響もあって、低位に試算された。以上より、市場性を反映した比準価格を重視し、収益性を反映した収益価格を参考に留め、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示準格価と格しをた	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対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他
	公示価格 円／㎡	[] 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／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100		100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 163,000 円／㎡ 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／㎡				③ 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	県内景気の上昇基調に伴い不動産需要も堅調に推移しているが、各種物価上昇による需給動向への影響に懸念が残る。				
		〔地域要因〕	地域要因に特段の変動は見られないが、県内景気の拡大基調や不動産需要の高まりの影響から、地価は上昇傾向で推移している。								
		〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間	+8.0 %	半年間	%						