

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
糸満(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	32,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	71,500 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	54,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 25 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				糸満市字潮平潮平原 1 0 3 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 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	範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地				
	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 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 m市道	交通施設	潮平停 東方500 m		法令 1 低専 (40,80) 規制	
	地域要因の将来予測		戸建住宅等が建ち並び既成住宅地域として熟成し、今後も現状を維持するものと予測する。割安感等による底堅い需要から地価は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 セットバック		+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 71,500 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、糸満市内の住宅地域を中心に隣接市町の同様の住宅地域の存する圏域である。主たる需要者は糸満市内及び那覇市、南部圏域へ勤務する勤労者世帯等の一次取得者が中心である。糸満市内における各種利便施設への接近性を有する地域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 万円前後が需要の中心と判断される。										
(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、同一需給圏内の規範性を有する取引事例に基づき試算したもので、市場性を反映し実証的である。一方、収受可能な賃料水準や高騰する建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸住宅の経営が困難なため、収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は居住の快適性、利便性を重視する地域に存し、周辺相場を重視しながら価値判断を行うと判断されることから、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) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	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 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 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 訳	標準 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 円 / ㎡	[] 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 67,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要 因) 市の人口は微増傾向で、世帯数は増加傾向が継続。拡大基調の景況の中、建築費高騰等から市外延部への宅地需要の移動が見られる。						
	- 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				(地 域 要 因) 地域要因に特段の変動は見られないが、接近性や割安感から需要は堅調に推移している。						
	☐ 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 / ㎡										
変動率		年間 +6.7 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
糸満(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	29,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	129,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	99,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 25 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		西崎町 3 丁目 2 7 9 番				地積 (㎡)	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	西崎中学校前停110 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	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 14.5 m、奥行 約 16 m、規模 230 ㎡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 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)	
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並び成熟した住宅地域である。地域内に特段の変動要因はないが、周辺の大型商業施設の影響により生活利便性が向上しており、今後も利便性を高めつつ現状を維持しながら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		+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 129,000 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、糸満市内の区画整然とした住宅地域の存する圏域である。需要者の中心は自己の居住を目的とする個人であり、市内居住者のほか隣接市等からの需要も見られる。市内中心部の価格上昇に伴い郊外部へ需要が分散する動きもあるが、周辺の大型商業施設の影響もあり、生活利便性の高い当該エリアに対する需要は根強い。取引の中心価格帯は、土地 2 3 0 ㎡程度で 3 , 0 0 0 万円前後である。									
(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、同一需給圏内の代替競争関係のある事例を採用することで、取引市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方、建築費の高騰等により経済合理的な賃貸経営が困難と判断し、収益還元法の採用は断念した。需要者は自己使用を目的とする個人が中心であり、居住環境や市場相場を勘案して意思決定を行う傾向にある。よって、市場性を反映した比準価格を妥当と判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	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 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	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 街路 0.0 地域 街路 0.0	0.0	
	豊見城(県) - 4							標準 交通 0.0 要 環境 0.0	0.0	
	前年指定基準地の価格 115,000 円 / ㎡	[108.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[103.0] 100	129,000		補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 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 125,000 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 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	観光需要の回復を背景に県内景気は拡大基調にあり、先行きに人手不足や物価高騰の懸念はあるが、期待感強い。				
	〔地域要因〕				戸建住宅等が建ち並び既存住宅地域で、地域内に特段の変動要因はない。					
	〔個別的要因〕				個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +3.2 %	半年間 %							

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		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 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	範囲	東 120 m、西 350 m、南 30 m、北 150 m					標準的使用	戸建住宅地			
	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						
	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」(70,200)	
	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。地域内に特段の変動要因はなく、周辺で小規模戸建分譲が見られるものの、当面は現状の地域性を維持しながら推移するものと予測される。								
(3) 最も有効使用の判定	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	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		23,000 円 / ㎡				+2.0			
	収益還元法	収益価格		/ 円 / ㎡				-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、糸満市内の既成住宅地域の存する圏域である。需要者の中心は自己の居住を目的とする個人であり、市内居住者を中心に地縁的選好性の強い地域である。一方で、近時は小規模戸建分譲の供給も見られ、ビーチ等の生活環境に恵まれることから、隣接市をはじめとする地域外からの流入も増加傾向にあり、地価は緩やかな上昇傾向にある。取引される画地の規模等は様々であるが、取引の中心価格帯は、土地 4 3 0 ㎡程度で 1 , 0 0 0 万円前後である。										
(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、同一需給圏内の代替競争関係のある事例を採用することで、取引市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方、建築費の高騰等により経済合理的な賃貸経営が困難と判断し、収益還元法の採用は断念した。需要者は自己使用を目的とする個人が中心であり、居住環境や市場相場を勘案して意思決定を行う傾向にある。よって、市場性を反映した比準価格を妥当と判断し、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	□代表標準地 □標準地 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 (円 / ㎡)	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) 指か定ら基の準換地討	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 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) 対年ら象標の基準換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 22,500 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 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	観光需要の回復を背景に県内景気は拡大基調にあり、先行きに人手不足や物価高騰の懸念はあるが、期待感強い。					
	変動率	年間 +2.2 %	半年間 %		(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。					
					(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	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
糸満(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	9,970,000 円	1 ㎡当たりの価格	20,600 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 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
					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				字喜屋武喜屋武原 1 4 3 番				地積 (㎡)	484	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)		
	1.5 : 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			(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 140 m、南 60 m、北 50 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 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)		
	地域要因の将来予測		戸建住宅等が多い古くからの集落地域であり、地域要因に大きな変動は認められず、当面は現状を維持しながら推移するものと予測される。								
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 20,600 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、糸満市内の既存集落地域の存する圏域である。需要者の中心は自己の居住を目的とする個人であり、市内居住者や漁業従事者等を中心とする地縁的選好性の強い地域である。一方で、小規模な戸建分譲の供給も一部に見られ、隣接市をはじめとする地域外からの流入も認められる。取引される画地の規模等は様々であるが、取引の中心価格帯は、土地 4 8 0 ㎡程度で 1 , 0 0 0 万円前後である。										
(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、同一需給圏内の代替競争関係のある事例を採用することで、取引市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方、建築費の高騰等により経済合理的な賃貸経営が困難と判断し、収益還元法の採用は断念した。需要者は自己使用を目的とする個人が中心であり、居住環境や市場相場を勘案して意思決定を行う傾向にある。よって、市場性を反映した比準価格を妥当と判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 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 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 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	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 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 20,400 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	観光需要の回復を背景に県内景気は拡大基調にあり、先行きに人手不足や物価高騰の懸念はあるが、期待感強い。					
	- 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				〔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一部で見られる。地域内に特段の変動要因はない。					
	☐ 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 / ㎡										
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
糸満(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	14,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	31,300 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 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 (㎡)	450	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 : 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	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 30 m、規模 450 ㎡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 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)	
	地域要因の将来予測	戸建住宅等が建ち並び既成住宅地域として熟成し、今後も現状を維持するものと予測する。値頃感等による底堅い需要から地価は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 31,300 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、糸満市内の住宅地域を中心に隣接市町の同様の住宅地域の存する圏域で、市内価格水準が中位から低位の地域と代替性が高い。主たる需要者は糸満市内及び周辺市町へ勤務する勤労者世帯等の一次取得者が中心である。糸満市内における相対的接近性や値頃感から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 1 5 0 0 万円前後が需要の中心と判断される。										
(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、同一需給圏内の規範性を有する取引事例に基づき試算したもので、市場性を反映し実証的である。近隣地域は市街化調整区域内の既成集落地域で、行政的条件等を勘案すると賃貸市場が未成熟であることを勘案し、収益価格の試算は行なわなかった。以上より、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)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	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	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	地域交通環境行政その他
	八重瀬(県) - 2								0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0		+1.0 0.0 +10.0 +5.0 0.0
	前年指定基準地の価格		[105.7] 100	100 [103.0]	100 [116.7]	[101.0] 100	31,300				
	35,200 円 / ㎡										
(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 29,300 円 / ㎡				価 変 動 形 成 要 因 の	市の人口は微増傾向で、世帯数は増加傾向が継続。拡大基調の景況の中、建築費高騰等から市外延部への宅地需要の移動が見られる。					
	- 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					地域要因に特段の変動は見られないが、相対的接近性や値頃感から需要は堅調に推移している。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号					個別的要因に変動はない。					
	公示価格 円 / ㎡										
	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 パード不動産鑑定所
糸満(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人

鑑定評価額	22,200,000 円	1 ㎡当たりの価格	100,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	74,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 7 月 2 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	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 (㎡)	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 30 m、南 70 m、北 0 m			標準的使用		低層店舗兼住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 16 m、規模 200 ㎡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		糸満市場前停 南東方 120 m 法令 近商 (90,200) 規制	
	地域要因の将来予測		当該地域は、糸満市西部を南北に縦貫する県道 2 5 6 号線沿いに位置する既成商業地域である。街路風景等地域内に格別の要因変化は認められないが、地価は市内商業床需要の強まりから上昇傾向にある。									
(3) 最有効使用の判定		低層店舗兼住宅地							(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 100,000 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及び隣接市町内の幹線道路沿い等の既成商業地域。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事業者、法人等が想定される。画地規模等の統一性はなく、地元消費需要を賄う程度の小規模・零細な店舗・事務所のほか戸建住宅等が建ち並び雑然とした街路風景を形成し、既存商業施設の密度、事業の継続可能性等経営環境に特に変化は見られない。土地は 2 0 0 ㎡前後で 2 , 0 0 0 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		やや素通りの感のある第三者賃貸市場が低位な地域特性の下、景気動向を見据えた投資サイドの厳しい台所事情、地価下落リスク等を反映し、近隣地域及びその周辺において新築や建替えの収益用不動産は局地的・限定的出店に留まる。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収益還元法の適用は現実的でなく、適用しなかった。本件では、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を妥当と判断し、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 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 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +2.0 要 環境 +63.0 因 行政 +5.0 行政 0.0 その他 0.0		
	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 糸満(県) 5 - 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 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +2.0 要 環境 +63.0 因 行政 +5.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 157,000 円 / ㎡		[108.3] 100	100 [100.0]	100 [174.6]	[103.0] 100	100,000					
(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 91,000 円 / ㎡				価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	昨今の景気動向を反映し、事業の継続可能性、資産デフレリスク等に対する不安から購入希望者の慎重な姿勢も見受けられる。						
	- 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					地域要因に格別の変動はない						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -					角地 + 3 %						
	公示価格 円 / ㎡											
変動率		年間 +9.9 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
糸満(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	113,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	170,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	130,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 25 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		字兼城浜川原 3 6 9 番 1 外				地積 (㎡)	662 ()	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		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 90 m、北 150 m				標準的使用	低層店舗兼事務所					
	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					
	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		法令準住居 (70,187)			
	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あり、商業地としての需要は一定程度見られる。背後には住宅地も広がり需要の層に厚みがあることから、地域は当面、大きな変化なく安定的に推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所					(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 170,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 63,000 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、糸満市及び豊見城市の幹線道路沿いに亘る商業地域である。主な需要者は、店舗取得を目的とする県内外の法人や資本力を有する個人であり、フランチャイズ運営者等も混在する。大型・複合商業施設の進出により商業地としての熟成度は比較的高い。好調な観光産業を背景に景況は上向いており、交通アクセスに優れた店舗への需要も強い。画地や建物規模はまちまちで中心価格帯は見出し難いが、更地で1億円前後が目安である。											
(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、代替競争関係が認められる路線商業地の事例を選択の上、要因比較等を適切に行い試算しており、取引市場の実態を反映した実証的で説得力の高い価格が求められた。一方、収益価格は、観光客数増加に伴い賃料は上昇傾向にあるが、投資採算性に見合う賃料水準は形成されておらず、建築費高騰の影響もあり低位に試算され説得力は相対的に劣る。よって、収益価格を参考に止め、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 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 (円 / ㎡)	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	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 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 157,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	観光需要の回復を背景に県内景気は拡大基調にあり、先行きに人手不足や物価高騰の懸念はあるが、期待感強い。						
	- 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					〈地域要因〉	複合型商業施設の集積が継続しており、商業繁華性の成熟が進んでいる。					
	■代表標準地 □標準地 標準地番号 糸満 5 - 1 公示価格 162,000 円 / ㎡						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +8.3 %	半年間 +4.9 %									

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 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人

鑑定評価額	40,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	188,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	145,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 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 4 8 2 番 「西崎 6 - 1 6 - 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 R C 3	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) (90,400)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 80 m、北 110 m				標準的使用	低層店舗兼共同住宅地			
	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							
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路 2 0 m 市道		交通 施設	西崎入口停 北方 120 m		法令 規制	商業 (90,400)
	地域要因の将来予測		当該地域は、国道 3 3 1 号及び県道 2 5 6 号線に狭められた旧土地区画整理事業区域内に位置する既成商業地域である。昨今の景気動向の下、市内商業床需要の強まりから地価は上昇傾向にある。							
(3)最有効使用の判定	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 188,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 26,200 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	同一需給圏は、当市及び隣接市町内の幹線道路沿い等の既成商業地域。需要者は自己の業務用不動産市場に参入する地域事情に精通した個人、地元不動産業者等が想定される。画地規模等の統一性はなく、地元消費需要を賄う程度の小規模・零細な店舗・事務所のほか銀行、共同住宅等が混在している。区画整然とした街路周景の下、事業の継続可能性等経営環境に特段の変化は認められない。土地は 2 1 6 ㎡前後で、4 , 1 0 0 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	近年、幹線道路網の整備に伴う県都那覇市等との交通アクセスの改善が認められ、市内では虫食いの的に核店舗新規出店、大手県外資本のテナント入居等が継続している。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古型物件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) 公規価 示価格 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	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 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 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	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 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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 等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 176,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的) 要因		昨今の景気動向を反映し、事業の継続可能性、資産デフレリスク等に対する不安から購入希望者の慎重な姿勢も見受けられる。			
	- 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				(地 域) 要因		地域要因に格別の変動はない			
	□代表標準地 □標準地 標準地番号				(個別的) 要因		ない			
	公示価格 円 / ㎡									
変動率		年間 +6.8 %	半年間 %							