

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
南城(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	11,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	39,700 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 3 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 19 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		南城市玉城字富山加良増原 6 番 4					地積 (㎡)	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)			
	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		(その他) (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 ㎡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 1 3 m市道	交通施設	富里停近接	法令規制	(都) (80,200)		
	地域要因の将来予測		既存集落内に位置する住宅地であるが、一部開通した南部東道路や会員制量販店も追い風となり、周辺の不動産市況は安定している。土地総額の割安感から、地価はしばらく上昇すると予測する。									
(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 39,700 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、南城市全域及び周辺市町の既存集落地域である。集落内の人的な結びつきは強く、需要者は地縁のある家族世帯が中心であるが、市内大里周辺の地価が高騰したため、割安感等によって引き合いは強まった。業者による木造の戸建分譲も徐々に増えている。南部東道路の一部開通や会員制量販店の開業で、市内の不動産市況は活性化している。更地で概ね 1 千万円強が需要の中心となっておりと思われる。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場の成熟の程度が低いため、経済合理的な収益物件の建築は困難と判断し、収益還元法は適用しなかった。比準価格は代替性の高い事例を採用しており、実証的な価格が得られたものと判断する。自己居住用の住宅を取得する目的で市場へ参入する需要者がほとんどで、意思決定においては、市場価格を重視している。よって、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 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 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	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 環境 補正 画地 行政 その他	0.0	地 街路	-3.0	
	八重瀬(県) - 2						0.0		域 交通	-2.0		
	前年指定基準地の価格		[105.7]	100	100	[101.0]	40,000		0.0	要 環境	-4.0	
35,200 円 / ㎡		100	[103.0]	[91.3]	100	0.0		因 行政	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 38,200 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	好調な観光業に牽引されて、県内景気は上向いており、不動産需要も概ね底堅い。当市の人口・世帯数は増加傾向にある。						
	- 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					〈地域要因〉	南部東道路の一部開通や会員制量販店の開業による利便性の向上で、南城市の知名度が向上し、割安感が強まった。					
	公示価格 円 / ㎡						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+3.9 %			半年間		%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
南城(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	29,400,000 円	1㎡当たりの価格	39,800 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 3 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 19 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.4 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 1 2 4 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		(都) (70,200)	
	1.2 : 1	住宅 R C 2	農家及び一般住宅が混在する既成住宅地域		南東12 m 市道	水道、下水	垣花停250 m		(その他) (80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 250 m、南 150 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 30 m、奥行 約 25 m、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	規方位北 1 2 m市道	交通施設	垣花停北東方250 m	法令規制	(都) (80,200)
	地域要因の将来予測		既存集落内に位置する住宅地で、南部東道路の一部開通や会員制量販店周辺の開発計画によって、地域内の不動産市況は活気づいた。割安感も呼び水となり、地価はしばらく上昇すると予測する。							
(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 39,800 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、南城市全域及び周辺市町の既存の集落地域である。需要者は地縁のある家族世帯が中心である。南部東道路の一部開通や、会員制量販店及びその周辺の開発計画によって、引き合いは強まった。市内中心部の地価が高騰したことによる割安感も強い追い風となっており、建売業者による木造の戸建分譲も増えている。更地で概ね 2 千 5 百万円強が需要の中心となっていると思われる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場の成熟の程度が低いため、経済合理的な収益物件の建築は困難と判断し、収益還元法は適用しなかった。比準価格は代替性の高い事例を採用しており、実証的な価格が得られたものと判断する。需要者は自己居住用の住宅を取得する目的で市場へ参入しており、意思決定においては、市場価格を重視している。よって、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	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									
	前年指定基準地の価格 35,200 円 / ㎡	[105.7] 100	100 [103.0]	100 [94.9]	[102.0] 100	38,800				
(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 35,100 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 / ㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	好調な観光業に牽引されて、県内景気は上向いており、不動産需要も概ね底堅い。当市の人口・世帯数は増加傾向にある。				
					(地域要因)	近隣の会員制量販店周辺の開発計画等で期待感が高まり、割安感が強まった。郊外ではカフェも立地している。				
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
変動率		年間 +13.4 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 平良不動産鑑定事務所
南城(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	15,000,000 円	1㎡当たりの価格	26,500 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 3 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 30 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		南城市玉城字前川西 1 2 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)	
	1 : 1	住宅 R C 2	農家住宅のほか一般住宅が見られる既成住宅地域		南西4 m 市道、背面道	水道、下水	前川停120 m		(その他) (80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 90 m、南 80 m、北 110 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 23 m、奥行 約 23 m、規模 530 ㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街 基準方位北 4 m市道		交通 前川停北方120 m	法令 (都) (70,200)			
		事項		路		施設	規制			
	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るが、隣接町を含めた一体的な道路整備の進展に伴う利便性の向上の影響を今後も徐々に受けるものと予測される。地価水準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	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 二方路 セットバック +1.0 +1.0 -2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 26,500 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、南城市玉城地区を中心とした南城市および八重瀬町内の住宅地域と判断した。需要者の中心は居住目的の個人である。隣接町を含めた一体的な道路整備や開発の進捗により利便性が向上しており、小口化して総額を抑えた分譲住宅もみられる。需給動向は強含みで推移している。需要の中心価格帯は、土地が5 3 0 ㎡程度で1 , 4 0 0 万円前後、新築戸建住宅は総額 3 , 0 0 0 万 ~ 3 , 5 0 0 万円程度の取引が中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺類似地域から規範性の高い取引事例を採用し、適正に補正され信頼性は高いと認められる。賃貸市場が熟成しておらず、建築費高騰の影響により土地に帰属する純収益を適切に査定できないため、収益還元法の適用を断念した。自己使用目的の需要が中心となる地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が重視されるものと判断される。従って、比準価格を採用し、指定基準地との検討を考慮のうえ、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 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 交通 +5.0 要 環境 +33.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	八重瀬 (県) - 2									
	前年指定基準地の価格 35,200 円 / ㎡	[105.7] 100	100 [103.0]	100 [139.7]	[100.0] 100	25,900				
(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 25,500 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 変 動 形 成 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕 隣接町を含めた一体的な道路整備は、市内の住宅地需要を高める要因として作用している。					
	〔 地 域 要 因 〕 地区の人口・世帯数は増加しており、建売住宅の供給もみられることから、外部需要を含め一定の住宅需要が認められる。									
	〔 個別的 要 因 〕 個別的要因に変動はない。									
	変動率	年間 +3.9 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
南城(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	14,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	33,800 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 2 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 16 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		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)	
	1 : 1	住宅 R C 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		(その他) (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 南東方 260 m		法令規制 (都) (60,200)	
	地域要因の将来予測	旧来からの住宅地域で、地域特性に特段の変化はみあたらない。しかし、市内では全般的に旺盛な住宅需要が継続しており、今後も地価水準は引き続き上昇傾向を維持していくと予測する。								
(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 三方路 セットバック		+2.0 +3.0 -3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 33,800 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東部、旧佐敷町を中心とした住宅地域の圏域である。需要者は地縁の選好性を有する個人や戸建住宅分譲業者等が中心であり、旺盛な住宅需要を背景に分譲住宅の販売は堅調である。取引の中心となる価格帯は、4 0 0 ㎡程度の標準的な土地で 1 3 0 0 万円前後とみられ、新築の分譲戸建住宅は 3 0 0 0 万円台が主要な価格帯となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は自用の住宅地が中心であり、需要者は居住の快適性等を重視して意思決定を行うため不動産の収益性については志向せず、また、合理的な賃貸経営の想定が困難なため収益還元法は非適用とした。本件では対象不動産と代替・競争関係にある地域の比較的新しい取引事例から適切に求めた信頼性の高い比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえて、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 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	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 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 +10.0 補 画地 +3.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	八重瀬(県) - 2									
	前年指定基準地の価格 35,200 円 / ㎡		[105.7] 100	100 [103.0]	100 [108.9]	[101.9] 100	33,800			
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 31,500 円 / ㎡			価格変動状況 要因の	〈一般的要因〉	道路整備や大型店舗等の進出により利便性が向上しており、良好な居住環境から住宅需要は引き続き旺盛に推移している。				
	- 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 -				〈地域要因〉	特性に特段の変化はみあたらないが、周辺の利便性向上や旺盛な住宅需要を背景に、地価は引き続き上昇傾向にある。				
	公示価格 円 / ㎡				〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +7.3 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
南城(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	5,890,000 円	1 ㎡当たりの価格	23,000 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 3 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 19 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	南城市知念字知念下知念田原 6 3 0 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)										
	1 : 1.2	住宅 B 1	中規模一般住宅、農家住宅等が混在する既存住宅地域	南5 m 市道、背面道	水道、下水	知念停近接		(その他)										
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	低層住宅地												
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡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 5 m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	那覇圏域から距離はあるが、住環境は比較的優れ、観光エリアの知念岬等へも近いため、引き合いは概ね安定している。割安感があるため、不動産価格はしばらく上昇すると予測する。																
(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 二方路	+3.0 +1.0										
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,000 円 / ㎡		(4)対象基準地の個別的要因	方位 二方路												
	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、南城市全域及び八重瀬町の既存の集落地域である。需要者は地縁のある家族世帯が中心であるが、観光スポットの知念岬や斎場（セーファ）御嶽等の影響もあって、集落外れを中心に需要者は多様化する傾向にあり、集落内にも影響を与えている。更地で、概ね 5 百万円～ 1 0 百万円弱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	戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸物件はほとんどなく、経済合理的な収益物件の建築は困難と判断し、収益還元法は適用しなかった。比準価格は概ね代替性の高い事例を採用しており、実証的な価格が得られたものと判断する。自己居住用の住宅等を取得する目的で市場へ参入する需要者が中心であり、意思決定では、市場価格を重視している。よって、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 0.0 地 街路 -1.0 化 交通 0.0 域 交通 +8.0 補 環境 0.0 要 環境 +50.0 正 画地 +3.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0										
(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 街路 0.0 地 街路 -1.0 化 交通 0.0 域 交通 +8.0 補 環境 0.0 要 環境 +50.0 正 画地 +3.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 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 22,400 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 +2.7 % 半年間 %	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 街路 -1.0 化 交通 0.0 域 交通 +8.0 補 環境 0.0 要 環境 +50.0 正 画地 +3.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0										

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 2 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 16 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 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		南城市知念字知名名原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)					
	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		(その他) (80,200)					
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 250m、北 100m					標準の使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20m、奥行 約 25m、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	基準方位 北4.5m市道	交通施設	知名停 北西方170 m	法令	(都) (70,200)			
	地域要因の将来予測		旧来からの住宅地域で、地域特性に特段の変化はみあたらない。しかし、堅調な地元需要に加えて市外からの引き合いもみられ、地価水準は引き続き力強い上昇を継続していくと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 三方路 セットバック		+1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		30,700 円/㎡		+3.0							
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡		-4.0							
	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の住宅地域の圏域である。需要者は地縁の選好性を有する個人や県外からの移住者等のほか、戸建住宅分譲業者等もみられ、宅地需要は旺盛である。取引の中心となる価格帯は、500㎡程度の標準的な土地で1500万円前後とみられる。新築の分譲戸建住宅については、3000万円前後が中心的な価格帯となっており、販売は堅調である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は自用の住宅地が標準であり、需要者は居住の快適性等を重視して意思決定を行うため不動産の収益性を志向せず、合理的な賃貸経営の想定も困難なため収益価格は試算しなかった。本件では市場の特性を反映した規範性の高い類似事例や、代替関係にある地域の比較的新しい取引事例から求めた比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえて、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			補正				
(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	
	八重瀬(県) - 2								補正				
	前年指定基準地の価格 35,200 円/㎡		[105.7] 100	100 [103.0]	100 [117.2]	[99.9] 100	30,800		正				
(10) 対年対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 28,500 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 形 成 要 因 の	(一般的要因)	道路整備や大型店舗等の進出により利便性が向上しており、良好な居住環境から住宅需要は引き続き旺盛に推移している。							
					(地域要因)	特段の要因変化はみあたらないが、堅調な地元需要や県外からの引き合いに支えられ、地価は力強い上昇を継続している。							
					(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	有限会社 平良不動産鑑定事務所
南城(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	18,800,000 円	1㎡当たりの価格	54,100 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 3 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 30 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	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 (㎡)	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)		
	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		(その他) (70,200)		
(2)近隣地域	範囲	東 90 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 ㎡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	法令規制	(都) (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るが、隣接町を含む一体的な道路整備の進捗に伴う利便性の向上が期待される。地価水準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	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 二方路 セットバック				+2.0 +2.0 -3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 54,100 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、南城市大里地区を中心とした、南城市及び隣接町内の住宅地域と判断した。需要者の中心は、居住目的の個人である。南部東道路の工事の進捗に伴う利便性の向上が見込まれ、それを織り込んだ強気の価格設定もみられる。こうした状況から、利便性の高い地域を中心に需給動向は強含み傾向にある。需要の中心価格帯は土地 3 5 0 ㎡程度で 1 , 9 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 3 , 5 0 0 万 ~ 4 , 0 0 0 万円程度の取引が中心である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺類似地域から規範性の高い取引事例を採用し、適正に補正され信頼性は高いと認められる。賃貸市場が熟成しておらず、建築費高騰の影響により土地に帰属する純収益を適切に査定できないため、収益還元法の適用を断念した。自己使用目的の需要が中心となる地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が重視されるものと判断される。従って、比準価格を採用し、指定基準地との検討を考慮のうえ、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	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 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他			
	標準地番号	-									
(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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	0.0	地 街路	0.0	
	八重瀬(県) - 2							0.0	域 交通	+3.0	
									0.0	要 環境	-33.0
		前年指定基準地の価格	[105.7]	100	100	[100.9]		52,800	+3.0	因 行政	0.0
35,200 円 / ㎡	100	[103.0]	[69.0]	100	0.0	その他	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 51,900 円 / ㎡			価格変動状況要因の	隣接町を含めた一体的な道路整備は、市内の住宅地需要を高める要因として作用している。						
	- 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				地区の人口・世帯数は増加傾向にあり、隣接町の地価上昇が場所的に近い当該地域の需要を高め、地域の相対的地位を向上させている。						
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地				個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 -										
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +4.2 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 平良不動産鑑定事務所
南城(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	23,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	72,300 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 3 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 30 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				南城市大里字高平高宮城原 7 1 番		地積 (㎡)	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		(都) (60,200)		
	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5 m 市道、背面道	水道	高宮城停240 m		(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 ㎡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	高宮城停北方240 m		法令 (都) (60,200)
	地域要因の将来予測		中規模戸建住宅が建ち並び既成住宅地域で、隣接町を含む一体的な道路整備の進捗に伴う利便性の向上が期待される。地価水準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	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 二方路		+1.0 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 72,300 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、南城市大里地区を中心とした、南城市及び隣接町内の住宅地域と判断した。需要者の中心は、居住目的の個人である。南部東道路の工事の進捗に伴う利便性の向上が見込まれ、それを織り込んだ強気の価格設定や分譲業者の開発もみられる。需要の中心価格帯は土地 3 0 0 ㎡程度で 2 , 2 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 3 , 5 0 0 万 ~ 4 , 0 0 0 万円程度の取引が中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺類似地域から規範性の高い取引事例を採用し、適正に補正され信頼性は高いと認められる。賃貸市場が熟成しておらず、建築費高騰の影響により土地に帰属する純収益を適切に査定できないため、収益還元法の適用を断念した。自己使用目的の需要が中心となる地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が重視されるものと判断される。従って、比準価格を採用し、指定基準地との検討を考慮のうえ、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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +2.0	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	補正 画地 行政 その他		域 交通 環境 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 街路 0.0	地 街路 +2.0	
	南風原 (県) - 2							域 交通 環境 行政 その他	要 環境 +75.0	
	前年指定基準地の価格	[109.6] 100	100 [100.9]	100 [176.7]	[103.0] 100	72,200	補正 画地 行政 その他	+0.9 0.0 0.0	因 行政 0.0 その他 0.0	
	114,000 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 67,500 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 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 隣接町を含めた一体的な道路整備は、市内の住宅地需要を高める要因として作用している。					
	〔地域要因〕 周辺地域で高値の分譲事例や取引がみられ、現状の利便性の高さもあり、当該地域の相対的な地位は向上している。									
	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。									
	変動率	年間 +7.1 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
南城(県) - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	10,100,000 円	1㎡当たりの価格	32,500 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 2 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 16 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				南城市大里字大城真境名原 2 3 6 3 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)	
	1 : 1	住宅 R C 1		農家及び一般住宅が混在する既成住宅地域		南西3.5 m 道路、三方路		水道、下水	真境名停330 m		(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲		東 70 m、西 50 m、南 70 m、北 150 m		標準的使用		低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 17 m、		規模		300 ㎡程度、形状 ほぼ正方形					
	地域的特性		特記 特記すべき事項はない		街 基準方位 北 3 . 5 m市道		交通 真境名停 南東方270 m		法令 (都) (60,200)			
	事項		路		施設		規制					
地域要因の将来予測		旧来からの集落地域で、地域特性に特段の変化はみあたらない。しかし、地元の安定した需要に支えられており、昨今の経済情勢や地域的特性等を反映し、今後も地価水準は引き続き安定的に推移していくと予測する。										
(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 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		32,500 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		同一需給圏は南城市大里地区を中心とした住宅地域の圏域である。需要者は主に地縁的選好性を有する個人であり、需給バランスは概ね保たれている。取引の中心となる価格帯は、3 0 0 ㎡程度の標準的な土地で1 0 0 0 万円前後とみられる。近年は周辺で小規模な分譲開発等もみられ、一定の需要が惹起されつつあるものの、基本的には地元の安定した需要に支えられて地価は概ね安定的に推移している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺は既成の住宅地域であり、需要者は居住の快適性等を重視し不動産の収益性を志向しないことが一般的である。また昨今の建築単価高騰や賃貸市場の熟成度等を考慮すると、合理的な賃貸経営の想定が困難なため収益還元法の採用は見送った。本件では市場の実態を反映し精度高く求められた比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえて、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	
	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 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 35,200 円 / ㎡		[105.7] 100	100 [103.0]	100 [111.1]	[99.9] 100	32,500			0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	+1.0 0.0 +10.0 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 31,900 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一 般 的) 道路整備や大型店舗等の進出により利便性が向上しており、良好な居住環境から住宅需要は引き続き旺盛に推移している。							
	- 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 -				(地 域) 特段の要因変化はみあたらないが、地元の安定した需要に支えられており、需給バランスも概ね保たれ安定的に推移している。							
	公示価格 円 / ㎡				(個 別 的) 個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間 +1.9 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
南城(県) - 10	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	13,200,000 円	1 ㎡当たりの価格	80,300 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 2 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 16 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					倍率種別

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		南城市大里字仲間後原 1 0 1 0 番 5				地積 (㎡)	165 ()	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)		
	1 : 2	住宅 R C 2	一般住宅のほか共同住宅や店舗が介在する住宅地域		西7.8 m 県道	水道	仲程停250 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 200 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 18 m、規模 160 ㎡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 . 5 m市道		交通施設	仲程停 北方250 m		法令 規制	(都) (60,200)	
	地域要因の将来予測	店舗等も散見される地域で、地域特性に特段の変化はないが、宅地の供給不足に伴い実需層の競合がみられ、南城市全般の堅調な市場動向も背景に、地価水準は引き続き上昇傾向を維持していくと予測する。									
(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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 80,300 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		同一需給圏是那覇市内への通勤圏でもある大里地区の住宅地域の圏域である。需要者は地元出身の個人や法人のほか、市外からの転入者、戸建住宅分譲業者等もみられる。近隣では宅地の供給不足感がある中、実需層を中心に強い引き合いがみられる。取引の中心となる価格帯は、1 6 0 ㎡程度の標準的な土地で 1 3 0 0 万円前後とみられ、新築戸建分譲は 4 0 0 0 万円前後が中心とみられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺は自用の住宅地が中心であり、需要者は居住の快適性等を重視して意思決定を行うため不動産の収益性を志向せず、合理的な賃貸経営の想定も困難なため収益還元法は非適用とした。本件では市場の特性を反映した規範性の高い類似事例や、代替関係にある地域の取引事例から適切に求めた比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえて、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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +0.9 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -0.5 域 交通 0.0 要 環境 +57.0 因 行政 -1.0 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 南風原 (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 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +0.9 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -0.5 域 交通 0.0 要 環境 +57.0 因 行政 -1.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 114,000 円 / ㎡		[109.6] 100	100 [100.9]	100 [154.7]	[100.0] 100	80,000				
(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 75,500 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 変 動 形 成 要 因 の	〈 一般的 〉	道路整備や大型店舗等の進出により利便性が向上しており、良好な居住環境から住宅需要は引き続き旺盛に推移している。					
	〈 地 域 〉					特性に特段の変化はないが、宅地の供給不足から実需層の競合がみられ、旺盛な需要を背景に地価は引き続き高い上昇を維持している。					
	〈 個別的 〉					個別的要因に変動はない。					
		変動率	年間 +6.4 %	半年間 %							