

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: 糸満(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,800,000 円, 1 m²当たりの価格, 107,000 円 / m²

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], 82,000 円 / m², 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 market characteristics.

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 |
| 糸満(県) - 3 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 山内 博人 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 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

| | | | | | | |
|------------|----------------|----------|----------------|---------|------------|-------|
| (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 | | 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) (その他) | |
| | 1:1.2 | 住宅 RC 2 | 一般住宅及び農家住宅が混在する既存住宅地域 | 南 3 m 道路、背面道 | 水道、下水 | 米須停 80 m | (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 | 低層住宅地 | | |
| | 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 | 標準方位北、3 m 道路 | 交通施設 | 米須停 北西方 80 m | 法令「調区」(60,200) 規制 |
| | 地域要因の将来予測 | 当該地域は、市立米須小学校南西側に位置する旧農家住宅地域として熟成しており、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。地緑の選好性の強い地域で地価は横這い傾向にある。 | | | | | | |
| (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 | +3.0 | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 21,200 円/㎡ | | | 二方路 | +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 | 同一需給圏は糸満市南部及び隣接八重瀬町南部の市街化調整区域等の住宅地域一円。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・親族等が多く、所有権異動は相続・贈与等が支配的で第三者間取引は機会的であるが近年、周辺地域において木造三分譲開発等が散見される。土地は 4 0 0 ㎡前後で 8 5 0 万円程度、中古戸建 1, 7 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 | 近隣地域は幹線道路沿いに自然発生的に形成された旧農家集落地域の一角である。旧市街地からの外延的發展により無秩序・無計画的に市街化の進展が認められるも一般の宅地供給は局地的・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。市街化調整区域等の公法上の規制から土地利用は厳しく制約され、アパート等の賃貸市場は未成熟であることから収益価格は試算せず、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 化 環境 補 画地 正 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 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] | 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 21,200 円/㎡ | | | 価格変動形成要因 | 人口約 6. 2 万人、近年幹線道路網の改善に係る都心への交通アクセスは良好で年々県都那覇市のベットタウンとして発展している。 | 内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他 | | |
| | - 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 |
| | 変動率 | 年間 0.0 % | 半年間 % | 個別的要因 | 接面方位 (南・北) + 3 % 二方路 + 2 % セットバック - 2 % | | | |

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: 糸満(県) - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,680,000 円, 1 m²当たりの価格, 20,000 円 / m²

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 / m², 1.1 倍. Row 1: 令和 4 年 7 月 1 日, 令和 4 年 7 月 6 日, [令和 4年1月], 円 / m². Row 2: 令和 4 年 7 月 4 日, 正常価格, 路線価又は倍率, 1.1 倍. Row 3: 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 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: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏は糸満市南部及び隣接八重瀬町南部の市街化調整区域等の住宅地域一円. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 国道331号から南方へ奥まった沖縄本島最南端の旧農家集落で、陸の孤島的な閉塞感の強い場所柄である. (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, 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, 前年指定基準地の価格, 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, 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, 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, 変動率, 年間, 半年間, 変動状況, 要因.

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|-------------------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | ニライカナイ・アセツ・コンサルティング株式会社 |
| 糸満(県) - 5 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 高平 光一 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 11,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 25,200 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 2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 | 糸満市字与座大川原 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) (その他) | |
| | 1:2.5 | 住宅 RC 1 | 一般住宅及び農家住宅が混在する既存住宅地域 | 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 | 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 長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街 標準方位北、3.7 m 道路 | 交通 与座南西方180 m | 法令 規制 | 「調区」(60,200) | |
| (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 | 25,200 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及びその周辺市町の住宅地域であり、需要者は地縁的選考性を有する地元住民が中心である。新型コロナウイルスの影響を受ける地域ではなく、需要は多くないが、一方で供給も少なく、地価の変動は少ない地域である。この地域は比較的面積規模が大きい、その取引価格の水準は 1 0 0 0 万円から 1 2 0 0 万円程度である。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は糸満市内の類似した住宅地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。この地域は共同住宅がほとんど見られず、また、投資目的での取引は少ないほか、昨今の建築費高騰により収益性を見出せないことから収益還元法は適用しなかった。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、指定基準地からの検討も考慮のうえ、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 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | |
| | 標準地番号 | | 100 | 100 | [] | | 標準 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 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | |
| | 八重瀬(県) - 2 | | 100 | 100 | [101.0] | 25,000 | 標準 交通 環境 画地 行政 その他 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [102.0] | 100 | [120.0] | 100 | | 標準 交通 環境 画地 行政 その他 | |
| (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 25,200 円/㎡ | | 価格変動形成要因 | (一般的要因) | 県内景気は厳しい状況にあるが、インバウンド回復への期待感や公共事業、地域開発などにより土地需要が回復する傾向がみられる。 | | | |
| | - 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) | コロナ禍の影響を大きく受ける地域ではなく、需要は少ない一方で、供給も少ないことから低位で均衡している。 | | | |
| | 代表標準地 標準地 | 標準地番号 | | (個別的要因) | 特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると思料する。 | | | |
| 変動率 | 年間 | 0.0 % | 半年間 | % | | | | |

| | | | | |
|-------------|-----|--------|-----|-------------------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | ニライカナイ・アセツ・コンサルティング株式会社 |
| 糸満(県) 5 - 1 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 高平 光一 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 16,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 74,000 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] | 58,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 4 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) (その他) | |
| 1:1 | 店舗兼住宅 RC 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 | | (90,200) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 40 m、西 25 m、南 70 m、北 10 m | | | 標準的使用 | 低層店舗住宅併用地 | | |
| | 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 | 特にない | 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 (80,200) 規制 |
| 地域要因の将来予測 | 県道沿いの住宅や小規模事業所がみられる商業地域で、県道の拡幅工事中であり、将来的な発展が期待される。しかし、現状の不動産需要はやや弱い一方で、供給も少ないため需給は均衡しており、地価は横ばいである。 | | | | | | | |
| (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 | 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 | 74,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 33,200 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 | 同一需給圏は糸満市内及びその周辺市町における商業地域である。主たる需要者は県内の地元法人事業者及び個人事業者が中心となる。新型コロナウイルス感染症の影響により、収益性は低下しているが、県道の拡幅工事が進捗しており、将来的に発展することが期待されている。同一給圏内での土地取引は面積規模などの条件によって異なるが200㎡程度の土地で、1400万円から1600万円程度と見られる。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は糸満市における商業地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。収益性が重視される商業地に対象不動産は存するため、収益価格は重要な指標となるが、昨今の建築費高騰の影響を受けて、収益価格は低位に試算されている。以上の検討により、本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、収益価格を参考とし、指定基準地からの検討も考慮のうえ、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 街路 標準 交通 補正 行政 その他 | |
| | 公示価格 円/㎡ | [] 100 | [] 100 | [] 100 | [] 100 | | 地 街路 交通 要 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 街路 交通 補正 行政 その他 | |
| | 糸満(県) 5 - 2 | [101.7] 100 | 100 | 100 | [103.0] 100 | 73,900 | 0.0 0.0 0.0 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 74,000 円/㎡ | | 価格変動形成要因 | 〔一般的要因〕 県内景気は厳しい状況にあるが、インバウンド回復への期待感や公共事業、地域開発などにより土地需要が回復する傾向がみられる。 | | | | |
| | - 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | 〔地域要因〕 コロナ禍の影響を大きく受ける地域ではなく、需要は少ない一方で、供給も少ないことから低位で均衡している。 | | | | |
| 変動率 年間 0.0 % 半年間 % | | | | 〔個別的要因〕 特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると見られる。 | | | | |

| | | | | |
|-------------|-----|--------|-----|----------------|
| 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 |
| 糸満(県) 5 - 2 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 山内 博人 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 80,100,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 121,000 円 / m ² |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|

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 倍率種別 | 95,000 円 / m ² 倍 |
| (2) 実地調査日 | 令和 4 年 7 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 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 糸満市字兼城浜川原 3 6 9 番 1 外 | | | | 地積 (m ²) | 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) (その他) | |
| | 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 | (70,187) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 30 m、西 50 m、南 200 m、北 200 m | | | 標準的使用 | 中低層店舗兼共同住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 20 m、奥行 約 30 m、 | | | 規模 | 600 m ² 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 北東方近接 | 法令 準住居 (70,192) 規制 |
| 地域要因の将来予測 | 当該地域は、糸満市中心部を南北縦貫する県道 2 5 6 号線沿いの路線商業地域である。新型コロナ禍の影響による景気動向は過渡期にあり需用者行動は様子見・慎重で、地価は底値を探る動きが継続している。 | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中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 | 121,000 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 15,800 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 | 同一需給圏は県都那覇市に延びる幹線道路及び準幹線道路沿い等の商業地域。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、法人事業者等が想定される。画地規模等の統一性はなく、背後地と一体利用の古型化した店舗・事務所兼共同住宅等が多く、客足の流れが集中する大規模な駐車場設備を擁する郊外型大型店舗等の床需要を二次的に補完する地域である。更地の取引は少なく、中古建物込みで 1 億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、市内幹線道路網の整備に伴う交通アクセスの改善から用途の多様性が認められ既存建物取壊後、大手資本の飲食店等の新規出店が虫食的に進展している。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事業用不動産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 | 対象基準地の規準価格 (円 / m ²) | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地 街路 交通 環境 行政 その他 |
| | 標準地番号 | - | [] | 100 | 100 | [] | | |
| | 公示価格 | 円 / m ² | 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 | 対象基準地の規準価格 (円 / m ²) | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地 街路 交通 環境 行政 その他 |
| | - | [] | 100 | 100 | [] | [] | | |
| | 前年指定基準地の価格 | 円 / m ² | 100 | [] | [] | 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 119,000 円 / m ² | | | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | (一 般 的) | 新型コロナ禍の影響による景気動向を反映し、事業の継続可能性・地価下落リスクに対する不安から購入希望者の慎重な姿勢が見られる。 | | |
| | - 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 代表標準地 標準地 標準地番号 糸満 5 - 1 公示価格 119,000 円 / m ² | | | | (地 域) | 地域要因に格別の変動はない | | |
| | 変動率 | 年間 +1.7 % | 半年間 +1.7 % | | (個 別 的) | ない | | |

| | | | | |
|-------------|-----|--------|-----|-------------------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | ニライカナイ・アセツ・コンサルティング株式会社 |
| 糸満（県） 5 - 3 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 高平 光一 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 27,600,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 128,000 円 / m ² |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|

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] 路線価又は倍率 倍率種別 | 100,000 円 / m ² 倍 |
| (2) 実地調査日 | 令和 4 年 7 月 2 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 | 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」 | | | | 地積 (m ²) | 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) (その他) | | |
| | 1:1.5 | 店舗兼住宅 RC 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 | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 40 m、西 20 m、南 80 m、北 110 m | | | 標準的使用 | 低層店舗住宅併用地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 12 m、奥行 約 18 m、 | | | 規模 | 216 m ² 程度、形状 長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 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) |
| (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 | 128,000 円 / m ² | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 53,000 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 | 同一需給圏は糸満市内及びその周辺市町における商業地域である。主たる需要者は県内の地元法人事業者及び個人事業者が中心となる。新型コロナウイルス感染症の影響により、収益性は低下しているが、地域の繁華性は高く、相応の土地需要が認められる。同一需給圏内での土地取引は面積規模などの条件によって異なるが200 m ² 程度の土地で、2500万円から2800万円程度と料する。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は糸満市における商業地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。収益性が重視される商業地に対象不動産は存するため、収益価格は重要な指標となるが、昨今の建築費高騰の影響を受けて、収益価格は低位に試算されている。以上の検討により、本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、収益価格を参考とし、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 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 / m ²) | 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 円 / m ² | [] / 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 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 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 |
| | 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 126,000 円 / m ² | | | 価格変動形状要因 | 〔一般的要因〕 | 県内景気は厳しい状況にあるが、インバウンド回復への期待感や公共事業、地域開発などにより土地需要が回復する傾向がみられる。 | | | |
| | - 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² | | | | | 〔地域要因〕 | 新型コロナウイルスの影響を受けてはいるが、需要は堅調である。一方で、供給が少ないことから地価は上昇傾向で推移している。 | | |
| 変動率 | | 年間 +1.6 % | 半年間 % | 〔個別的要因〕 | 特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると思料する。 | | | | |