

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社	あい総合研究所
豊見城(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	竹内 優志 印

鑑定評価額	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	94,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	豊見城市字根差部東原108番16				地積(㎡)	179	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				
	1:1.2	住宅RC2	中規模一般住宅が建ち並び大規模分譲住宅地域	南東6.2m市道	水道、ガス、下水	嘉数入口停600m				
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 30m、南 100m、北 50m			標準の使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 15m、規模 180㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	豊見城ニュータウン内の住宅地域	街路	基準方位北、6.2m市道	交通施設	嘉数入口停南東方600m	法令	1低専(50,100)	
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	空地は無く概ね地域は成熟。家屋は比較的新しく建替は認められない。軽微なりフォームや外壁再塗装等認められるが、用途変更は認められない。今後地域特性は、閑静な住宅地域として現状を維持しつつ推移すると予測。								
(3)最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ戸建住宅地					(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	94,000 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	同一需給圏は豊見城市内に亘る住宅地域。特に嘉数、根差部等の市北東部に位置し区画整然とした住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は自用目的の市内居住者が中心で、圏外からの転入者、業者仕入も一部見られる。那覇市に近く、近年周辺では県道整備が進んでおり、交通利便性やアクセスが向上しており、需要は高まっている。一方供給は相対的に低位。土地200㎡程度で1,900万円前後が需要の中心だが、近時では水準を上回る取引も散見される。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地の画地規模においては、自用目的での取引が市場では支配的で、賃貸想定が困難なため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は典型的な需要者の観点である居住の快適性、利便性に留意して適切に補修正及び要因比較を行った上で試算されており、市場特性との適合性及び説得力は高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公称価示準格	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/㎡)	内訳	標準街路	地街路
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準交通	域交通	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	豊見城(県) - 4	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	標準交通	域交通
	前年指定基準地の価格	85,500 円/㎡	[106.4]	100	100	[102.0]	94,700		標準環境	域環境
(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		価格変動形状要因	市内人口は増加傾向だが近年高齢者数の増加が顕著に。平成30年6月以降、市街化区域編入エリアが増え、市街化期待が高まっている。		標準行政	0.0	域行政
	前年標準価格		89,500 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		対象標準地が属する地域のほぼ標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。		標準行政	0.0	域行政
公示価格		円/㎡								
変動率		年間	+5.0 %	半年間	%			標準行政	0.0	域行政

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
豊見城(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通五郎 印

鑑定評価額	23,900,000 円	1㎡当たりの価格	85,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	1.2 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	豊見城市宇豊見城豊見城原126番				地積(㎡)	(279)	法令上の規制等	1低専(50,100)
	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		(その他)	
	1:1.2	住宅RC2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南西4.5m市道、北西側道	水道、下水	豊見城停100m		(60,100)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 100m、北 150m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、			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 基準方位 北4.5m市道	交通施設 豊見城停 南方100m	法令 1低専(50,100) 規制			
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持していくものと予測される。地価は県内の景気動向を反映し、上昇傾向で推移していくものと予測する。							
(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	方位角地 セットバック +1.0 +2.0 -1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	85,800 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	同一需給圏の範囲は市内の全住宅地域の圏域である。典型的需要者は当市に地縁の選好性を有する当市及び隣接市町村内の居住者が中心である。豊崎地区を中心に、居住環境の良好な宅地供給が見られ、快適性、利便性の面で既存住宅地に対する需要は弱い傾向にある。中心となる価格帯は、土地は総額2000万円～2500万円程度、新築戸建住宅で総額4000万円～4500万円程度である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が多く建ち並ぶ既存住宅地域であり、近隣地域の用途、画地規模等を勘案すると経済合理的な賃貸住宅の想定が困難であったため、収益還元法は非適用とした。需要者は自ら居住することを目的に、快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うものと思料され、市場性を反映した比準価格は十分な説得力を有すると判断する。本件では比準価格を採用し、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)公称価示準格	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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
	円/㎡	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 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	豊見城(県) - 4								
	前年指定基準地の価格	[106.4]	100	100	[102.0]	85,200			
	85,500 円/㎡	100	[100.0]	[108.9]	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 81,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕		県内経済は消費・観光関連、雇用情勢ともに堅調に推移しており、豊見城市内の宅地需要は比較的旺盛である。			
	- 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 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		近隣地域及び周辺地域において、特に大きな変化は見られない。			
	変動率	年間 +5.9%	半年間	〔個別的要因〕		対象基準地と他の不動産との優劣及び競争力の程度は同程度である。個別的要因の変動はない。			

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
豊見城(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通五郎 印

鑑定評価額	19,200,000 円	1㎡当たりの価格	76,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	1.2 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	豊見城市字高嶺前又原375番16				地積(㎡)	252	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			
	1:1.2	住宅 RC 1	大型団地に隣接した中規模一般住宅が多い分譲住宅地域	北西6m 市道	水道、下水	豊見城団地入口停 150m			
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 50m、南 70m、北 90m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 18m、規模 250㎡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	標準方位北、6m 市道	交通施設	豊見城団地入口停 南方 150m	法令規制	1低専 (50,100)
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	近隣地域は住宅地域として熟成しており、今後も現状の良好な住環境を維持していくものと予測される。地価は県内の景気動向を反映し、上昇傾向で推移していくものと予測する。							
(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	76,000 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	同一需給圏の範囲は市内の全住宅地域の圏域である。典型的需要者は当市に地縁の選好性を有する当市及び隣接市町村内の居住者が中心である。区画整然とした住宅地に対する需要は既成住宅地と比べ根強いものがあり、近年は土地取引が活発となり、市内の全住宅地に対する需要は総じて強含みで推移している。中心となる価格帯は、土地は総額1500万円～2000万円程度、新築戸建住宅は総額3500万円～4000万円前後が取引の中心である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が多く建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。需要者は自ら居住することを目的に、快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うものと見られる。近隣地域の用途、画地規模等を勘案すると経済合理的な賃貸住宅の想定が困難であったため、収益還元法は非適用とした。本件では、市場の実勢を反映する比準価格を採用して、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)公称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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 0.0	地街路 0.0
	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準交通 0.0	地域交通 -2.0	
(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 0.0
	豊見城(県) - 4	[106.4]	100	100	[100.0]	75,500		標準交通 0.0	地域交通 -2.0
(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 72,500 円/㎡		価格変動形状要因	変動状況	要因	要因	要因	県内経済は消費・観光関連、雇用情勢ともに堅調に推移しており、豊見城市内の宅地需要は比較的旺盛である。	
	- 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 公示価格 円/㎡							近隣地域及び周辺地域において、特に大きな変化は見られない。	
変動率 年間 +4.8% 半年間 %								対象基準地と他の不動産との優劣及び競争力の程度は同程度である。個別的要因の変動はない。	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
豊見城(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅 印

鑑定評価額	16,400,000 円	1㎡当たりの価格	91,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 7日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	豊見城市字我那覇漢謝原3 8 3番 5 4				地積 (㎡)	180	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 低専 (50,100)
	1:2	住宅 RC 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6 m 市道	水道、下水	平和台団地入口停 330 m		(その他)
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 200 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 m程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位 北 6 m市道	交通 平和台団地入口停北方 330 m	法令 1 低専 (50,100)	規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、高台に開発された古くからの分譲戸建住宅地域である。地価は、良好な県内景気に牽引され、上昇傾向で推移していくものと予測する。						
(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 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	91,000 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、豊見城市内の住宅地である。主な需要者は、市内の居住者や地縁者のほか、那覇市等の市外からの転入者も認められる。古い分譲開発地であり、周辺の豊崎タウンや宜保土地区画整理地との比較で相対的に引き合いは弱いが、好調な県内景気によって、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、更地で1500万円強、中古の戸建住宅付きで、3500万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、代替性を有する取引事例を中心に求めており、規範性の高い価格が得られたと判断する。収益価格については、低層の戸建住宅を中心とする地域であり、賃貸市場の形成が弱いため、適用を見送った。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た上で、鑑定評価額を上記の通り、決定した。							
(8)公称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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 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	[]	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 85,500 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	県内景気は観光業を中心に拡大傾向が続く。市の人口や世帯数も概ね増加傾向にある。			
	- 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 豊見城 - 3 公示価格 88,800 円/㎡				〔地域 要因〕	H31年1月に宜保地区において市役所新庁舎が完成したことで、人や車の流れに、一定の変化が認められる。		
変動率 年間 +6.4 % 半年間 +2.5 %				〔個別的 要因〕		地域的需の属性との関連から、単価と総額との兼ね合いが大きな意味を持つ。		

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社	あい総合研究所
豊見城(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	竹内 優志 印

鑑定評価額	20,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	122,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	豊見城市宜保 2 丁目 2 番 1 6 外				地積 (m ²)	164	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 中専 (60,150)	
	1 : 1.5	住宅 RC 2	一般住宅、共同住宅のほか空地も見られる区画整然とした住宅地域	東 6 m 市道	水道、下水	宜保停 90 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 170 m、南 100 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 11 m、奥行 約 15 m、規模 170 m 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	豊見城市内の人気のエリア。	街路	標準方位北、6 m 市道	交通施設	宜保停北西方 90 m	法令規制	1 中専 (60,150)
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	近時に区画整理事業で整備され供用開始された住宅地域で、新築が多く空地は一部認められる程度。家屋は新しい為、建替、用途変更は認められず、今後地域特性は閑静な住宅地域として熟成度を増しつつ推移すると予測。							
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ戸建住宅地				(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	122,000 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	同一需給圏は豊見城市内に亘る住宅地域。特に宜保等の区画整然とした住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は自用目的の市内居住者が中心で、那覇市等の圏外からの転入者、業者仕入も一部見られる。人気の宜保区画整理地区に位置し、那覇市へのアクセスは良好。昨年市役所も付近に移転し、利便性の高まりに伴い需要も高まっている。一方、供給は低位。土地 150 m ² 程度で 1,800 万円前後が需要の中心だが、近時では水準を上回る取引も散見される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅、共同住宅のほか空地も見られる区画整然とした住宅地域に属しており、賃貸市場での供給は認められるが、近年建築費が高騰しており、敷地規模も考慮すると経済合理的な賃貸経営が困難なため収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は典型的需要者の観点より、適切に補修性が行われ、説得力が高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、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	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 交通 要 環境 行政 其他
	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	豊見城(県) - 4	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 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	85,500 円 / m ²	[106.4] / 100	100	100	[101.0] / 100	121,000		
(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 115,000 円 / m ²		価格変動状況		変 動 形 状 成 果 要 因 の	市内人口は増加傾向だが近年高齢者数の増加が顕著に。平成 30 年 6 月以降、市街化区域編入エリアが増え、市街化期待が高まっている。			
	- 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 公示価格 円 / m ²								
変動率		年間 +6.1 %	半年間 %						

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
豊見城(県) - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 印

鑑定評価額	19,200,000 円	1㎡当たりの価格	57,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 26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	豊見城市字翁長翁長原129番				地積(㎡)	335	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	住宅RC1	農家住宅及び一般住宅が混在する既成住宅地域	北6m市道、背面道	水道、下水	翁長入口停800m		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 150m、南 70m、北 80m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 25m、規模 330㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位：北、6m市道	交通施設	翁長入口停 北東方800m	法令「調区」(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅地域として熟成しており、大きな変動要因は見られない。人口や世帯数が増加傾向にある中、相対的割安感による需要の波及もあり、当該地域の地価は上昇傾向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 0.0 二方路 +1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,200 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、豊見城市内及び糸満市北部の住宅地域の存する圏域で、特に市内南西部の地域との代替性が強い。主たる需要者は市内在住又は市内や那覇市に通勤する一次取得者で、周辺市町からの転入も見られる。好調な県内景気や割安感に基づく需要は堅調で、相対的に価格水準が低位の地域でも既存の水準を上回る高値取引が見られる。土地は300㎡程度で1500万円～2000万円程度を中心に取引が行われている。							
(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、同一需給圏内の類似地域の取引事例によるもので信頼性があり、居住の快適性等を反映し、典型的な需要者の観点から説得力がある。一方、公法上の規制を勘案すると経済合理的な賃貸住宅の経営が困難なことから収益価格の試算は行わなかった。以上より、市場性を反映し実証的な比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	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 標準 交通 補正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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
	南風原(県) - 2	[106.0]	100	100	[101.0]	58,400	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 +3.0 +35.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[106.0]	100	100	[101.0]			
	76,700 円/㎡	100	[101.0]	[139.1]	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 54,500 円/㎡			価格変動形状要因の	変動要因	市内の人口、世帯数は増加傾向にあり、拡大基調が継続する県内景気を背景に、本島中南部における不動産市場は好調を維持している。		
	- 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 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間	+5.0 %	半年間	%			

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 あい総合研究所
豊見城(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志 印

鑑定評価額	32,800,000 円	1㎡当たりの価格	48,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27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	豊見城市字金良金良原41番				地積(㎡)	670	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	住宅RC1	中規模一般住宅及び農家住宅が混在する既成住宅地域	北東4.1m市道、背面道	水道	金良停160m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 160m、西 60m、南 100m、北 120m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 24m、規模 600㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特にない。		街 基準方位北、4.1m市道	交通 金良停南東方160m	法令 1低専(50,100)		
	地域要因の将来予測	旧来の集落として地域は概ね成熟。画地規模がやや大きいも画地分割等は現時点で認め難い。今後地域は当面現況を維持し推移すると予測するが、近時の市街化区域編入による土地利用形態への長期的影響について要留意。						
(3)最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 二方路 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	48,900 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	同一需給圏は市内に亘る住宅地域。特に饒波、長堂、高安等の既成住宅地域との代替競争関係が強い。地縁の選好性もやや働き、需要者は圏内に居住する一次取得者が中心で、圏外転入者は一部認められる程度。既存集落内の需給は市内で相対的に低位だが、近年市街化区域に編入された為、有形的利用がし易くなり需要者の多様性、市場流動性が増しつつある。土地は650㎡程度で3,200万円前後が需要の中心だが、近時では水準を上回る取引も散見される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅及び農家住宅が混在する既成住宅地域に属しており、賃貸市場での供給は低位に認められるが、指定容積率が低位であり、近年の建築費高騰を考慮すると経済合理的な賃貸経営が困難なため収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は典型的需要者の観点より、適切に補修性が行われ、説得力が高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格	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/㎡)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	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 交通 環境 補画地 行政 その他	
	南風原(県) - 2							
	前年指定基準地の価格	[106.0]	100	100	[102.0]	49,200		
	76,700 円/㎡	100	[101.0]	[166.9]	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 47,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 市内人口は増加傾向だが近年高齢者数の増加が顕著に。平成30年6月以降、市街化区域編入エリアが増え、市街化期待が高まっている。				
	- 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			〔地域要因〕 平成29年6月、調整区域から市街化区域に編入された。有形的利用がしやすくなり、市場流動性が高まりつつある。				
	代表標準地 標準地	公示価格		〔個別的要因〕 二方路で選好性への影響はやや認められるも競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。				
	標準地番号	円/㎡						
	変動率	年間 +4.0%	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
豊見城(県) 3 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 印

鑑定評価額	20,900,000 円	1㎡当たりの価格	24,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 7日	(6)路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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	豊見城市字豊見城石火矢橋原747番				地積(㎡)	853	法令上の規制等
	形状	土地の利用の現況	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)	
	台形1:1.5	休耕地	既成住宅地域に隣接する熟成度の高い地域			とよみ小学校前停800m	(その他)地区計画等	
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 30m、南 150m、北 50m			標準的使用	畑		
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 40m、規模 1,000㎡程度、形状 台形						
	地域的特性	特記事項	特にない	道	交通施設	とよみ小学校前停南西方800m	法令規制 1低専(50,100)地区計画等	
	地域要因の将来予測	当該地域は、県道背後の畑や未利用地等が見られる地域である。周辺では、小学校等が開校したほか、街路整備計画等の予定が存する。事業が進捗すれば、宅地化圧力も強まるものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	転換後・造成後は戸建住宅地				(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	24,500 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	ない		
	控除法	控除後価格	24,100 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、豊見城市を中心、隣接市町の原野や雑種地等を中心とした宅地見込地地域である。主な需要者は、分譲住宅等を手掛ける開発業者等と考えられる。西側には土地区画整理事業地が存するものの、現時点では、近隣地域の宅地見込地としての熟成の程度は低い。今後は街路整備事業等の進捗によって、需要への影響も見込まれる。取引においては、開発規模及び地勢等によりばらつきが見られ、需要の中心となる価格帯は見出し難い。							
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映した規範性の高い価格が求められた。控除法に基づく価格は、デベロッパーサイドからの投資採算性に着目した需要者価格であるが、将来予測において、やや不確かな部分が介在しており、信憑性の点で問題が残る。よって、本件では、控除後価格は、十分に参酌するも、比準価格を重視して、鑑定評価額を上記の通り、決定した。							
(8)公示価格を標準	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	
	公示価格	円/㎡	[]/100	100	[]/100	[]/100	標準化補正 画地 行政 其他	
(9)対象基準地からの検討	対象基準地の検討			価格状況 要因の変	(一般的) 要因	好調な県内景気によって、住宅取得意欲は高まり、不動産の引き合いが強まっている。		
	前年基準地	新規			(地域) 要因	将来においては、周辺地域で、街路整備事業等が計画されている。		
	前年標準価格	23,600 円/㎡			(個別的) 要因	特に変動はない。		
	変動率							
	年間	+3.8%						

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社	あい総合研究所
豊見城(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	竹内 優志 印

鑑定評価額	87,400,000 円	1㎡当たりの価格	161,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率 1.2倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 27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	所在及び地番並びに「住居表示」等	豊見城市宜保2丁目6番1				地積(㎡)	543	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	近商(80,300)準防				
	1.5:1	店舗、事務所兼共同住宅 RC 5	店舗兼共同住宅、病院等が混在する路線商業地域	南30m 県道、東側道	水道、下水	豊見城中央病院前停近接	(その他) (90,300)				
(2)近隣地域	範囲	東 140m、西 120m、南 50m、北 40m			標準的使用	中層店舗兼住宅地					
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 27m、奥行 約 19m、			規模	530㎡程度、形状 ほぼ長方形					
(2)近隣地域	地域的特性	特記事項	市内で人気の宜保区画整理区域内の県道沿線に位置する。	街路	30m県道	交通施設	豊見城中央病院前停東方近接	法令規制	近商(80,300)準防		
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	ロードサイド型店舗及び店舗兼共同住宅等が連担するエリアで概ね成熟している。今後地域特性は現状を維持しつつ推移すると予測。ただし付近の豊見城中央病院の移転が令和2年春予定で、当該影響については要留意。									
(3)最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ中層店舗兼住宅地				(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	161,000 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	同一需給圏は市内全域及び周辺市町村に亘る商業地域。特に宜保、上田等の幹線沿線との代替競争関係が強い。需要者は小売業、サービス業等を営む自用目的の県内事業者が主で、県外事業者やマンション開発業者も近時では見られる。背後地人口が厚く、交通量も多い。更に昨年市役所も移転してきた為、繁華性は高い。結果、需要は強い一方、供給は低位。土地は550㎡程度で8,900万円前後が需要の中心。近時では水準を上回る取引も散見される。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近時の地域の賃料水準、建物の標準的ボリューム、建築費の高騰等を考慮し、経済合理的な建物想定が困難であるため、収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は事例選択及び補修正、要因比較において典型的需要者の観点から適切に反映されており、市場特性との適合性は高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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/㎡)	内訳	街路交通補正	街路環境補正	街路環境行政その他
(8)公規価示準格	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	標準補正	街路交通環境補正	0.0	街路交通環境行政その他
(9)指か定ら基の準検地討	系満(県) 5 - 3	[101.7]	100	100	[103.0]	164,000				0.0	-6.0
(9)指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格	119,000 円/㎡	100	[100.0]	[75.9]	100				0.0	-5.0
(9)指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格	119,000 円/㎡	100	[100.0]	[75.9]	100				0.0	-15.0
(9)指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格	119,000 円/㎡	100	[100.0]	[75.9]	100				0.0	0.0
(9)指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格	119,000 円/㎡	100	[100.0]	[75.9]	100				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 150,000 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	県内景況は依然拡大基調。市内では人口の増加傾向が継続。字伊良波では県道沿線が市街化区域に編入され、今後商利用が進むと予測。					
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 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		価格変動状況		(地域要因)	平成30年12月、付近の同一沿線に市役所が移転した。今後人通りが増加し、繁華性向上期待が高まりつつある。					
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	代表標準地 標準地 標準地番号		価格変動状況		(個別的要因)	角地で選好性への影響はやや認められるも競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。					
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	変動率	年間 +7.3 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大城不動産鑑定事務所. Row 1: 豊見城(県) 5 - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大城 直哉 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 29,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 95,000 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31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Row 1: 令和元年 7月 1日, 令和元年 7月 3日, 令和元年 6月 26日, 正常価格, 1.2 倍. Row 2: 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) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公称価示準格, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Includes various sub-tables for comparison and analysis.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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	
豊見城(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹	印

鑑定評価額	36,600,000 円	1㎡当たりの価格	113,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	豊見城市字渡橋名浜原279番2				地積(㎡)	324	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)	
	1.2:1	事務所兼共同住宅RC4	中低層の店舗兼共同住宅や事務所等が見られる路線商業地域	北東30m 県道	水道、下水	与根入口停近接		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 100m、北 150m			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 19.5m、奥行 約 16m、規模 330㎡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	30m県道	交通施設	与根入口停近接	法令 準住居(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	店舗や共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域で、用途地域に編入されたことで、沿道型店舗や、マンション適地としての需要が見込まれる。地価は、昨今の経済情勢等を反映し、上昇傾向で推移するものと思料される。						
(3)最有効使用の判定	中低層店舗兼共同住宅地としての使用					(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	113,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	28,200 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、豊見城市及び、隣接する各市町内の商業地域であり、主な需要者は、資本金を有する個人及び、法人等である。しかし、旧来からの既存商業地では、郊外型店舗の影響を受け、積極的に市場に参入する需要者は少ない。ただ、基準地が存する地域は、用途地域に編入され、今後、沿道型店舗等の進出や、規模及び立地条件等があれば、マンション適地としての需要も見込まれる。地価は、今のところ、更地価格で5千万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。収益価格は、近隣地域の特性等より、長期持続的な純収益の把握が難しく、大きな判断的要素が介在し、信頼性の点で問題が残ること、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を考慮すると、合理的な意味合いが、徐々に小さくなっていることから、参考程度に留めた。従って、本件では、比準価格を採用し、更に現価の経済情勢をも勘案し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	公示価格	[] 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	前年指定基準地の価格	[] 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 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔一般的要因〕	豊見城市の地価は、上昇幅が堅調に推移し、地縁の選好性も反映しつつも、住・商環境が良好な地域では、その希少性が強く見られる。			
	- 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 - 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	県道沿いを中心に、用途地域内に編入されたことで、沿道型店舗等の需要が見込まれ、将来的に、商環境の向上が期待される。		
	変動率	年間 %	半年間 %	〔個別的要因〕		路線商業地という点で、多種の需要者の参入が考えられるものの、車両の出入りに関する要因が強く作用する。		

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
豊見城(県) 5 - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹 印

鑑定評価額	133,000,000 円	1㎡当たりの価格	144,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 20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					

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	豊見城市字豊崎1番1195				地積(㎡)	922	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		
	1.5:1	店舗 S1	複合商業施設、店舗、飲食店が建ち並ぶ商業地域	南西20m市道	水道、下水	アウトレットモールあしびなー前停 150m		
(2)近隣地域	範囲	東 170m、西 200m、南 150m、北 120m			標準的使用	低層店舗		
	標準的画地の形状等	間口 約 35m、奥行 約 27m、規模 900㎡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	20m市道	交通施設	アウトレットモールあしびなー前停北東方 150m	法令 準工 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	大型商業施設に隣接する商業地域で、地元や観光客等を中心に、集客力の高い商業地として、収益力向上に期待が持てる。地価は、昨今の経済情勢及び、不動産市況を反映し、かなりの上昇傾向で推移するものと思料する。						
(3)最有効使用の判定	低層店舗としての使用				(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	148,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	75,900 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、豊見城市内及び隣接する、糸満市等の熟成度の高い商業地域と考えられ、主な需要者は、資本力を有する個人及び、法人等である。また、豊崎地区のショッピングモール内という地域的特性を反映して、画地規模によって土地需要の強さは一律ではないものの、県内外から、店舗用地としてターゲットとされており、地価は、属性（買手側）によって、ややばらつきが見られるものの、概ね、約1.5億円前後の物件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。収益価格は、直接法により求められているが、基準地の存する近隣地域の特性との関連により、適正家賃等の設定が難しく、大きな判断の要素が介在して、信頼性の点で問題が残る。従って、本件では、比準価格を重視しつつ、収益価格も十分参考しつつ、指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を133,000,000円・㎡当たり144,000円と決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	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 標準 交通 補正 画地 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 補正 画地 行政 その他	
	糸満(県) 5 - 3	[101.7]	100	100	[100.0]	143,000	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 120,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	豊見城市の地価は、上昇幅が堅調に推移し、地縁の選好性も反映しつつも、住・商環境が良好な地域では、その希少性が強く見られる。			
	- 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 公示価格 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。		
変動率 年間 +20.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕		規模的にやや大きい部類に属するが、属性という点で、県内外からの需要者の参入も考えられ、市場性の低下にはつながらない。		

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
豊見城(県) 9 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 印

鑑定評価額	96,600,000 円	1㎡当たりの価格	64,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率 1.3 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 26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	所在及び地番並びに「住居表示」等	豊見城市宇豊崎3番62				地積(㎡)	1,500	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		
	1:1.2	工場	中小工場や事業所が見られる臨海部の工業地域	北東12m市道	水道、下水	道の駅豊崎停470m		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 100m、北 180m			標準的使用	工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 50m、規模 1,500㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない。		街 1.2m 市道	交通 道の駅豊崎停 南西方 470m	法令 工業 (50,200) 地区計画等	規制	
	地域要因の将来予測	空港に隣接する埋立地内工業地域である。好調な県内景気の中、物流関連を中心に空港や港湾との接近性に優る工業地の需給は逼迫しており、相対的割安感のある当該地域の地価は上昇傾向で推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	工場地					(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	64,400 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	同一需給圏は沖縄本島中南部の工業地域の存する圏域で、特に本島西海岸側の空港や港湾への交通利便性や接近性が優る地域との代替性が強い。主な需要者は県内外の物流関連事業や製造業を営む法人で、拡大基調が継続する県内景気を受け需要は高水準を維持している。工業地としての取引は少なく、規模や業種など個別事情による価格のばらつきもあり中心価格帯は見出せない状況にある。							
(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、広域的な類似地域の取引事例を採用し、規範性の高い事例を中心に試算したもので、市場性を反映し実証的な価格である。収益価格については、賃貸市場が未成熟であり適切な純収益の把握が困難なことから適用しなかった。したがって、取引の実態を反映し説得力を有する比準価格を採用し、類似する標準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(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(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 9 - 1	[113.4]	100	100	[100.0]	62,700	地 街路 +5.0 域 交通 -3.0 要 環境 -25.0 因 行政 -10.0 其他 0.0	
(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 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	-	[]	100	100	[]		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 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 49,500 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	好調な観光、人口増加等を背景に県内景気は拡大基調が継続。本島中南部西海岸における工業地需要は強含みである。			
	- 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 豊見城 9 - 1 公示価格 59,800 円/㎡				〔地域 要因〕	空港や港湾への接近性や利便性に優る地域での物流関連土地需要は高水準で推移している。		
変動率 年間 +30.1% 半年間 +7.7%				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		