

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 | 有限会社 平良不動産鑑定事務所 |
| 豊見城(県) - 1 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 平良 修 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 18,400,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 103,000 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 5 日 | (6) 路線価 | [令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 円 / m ² 1.1 倍 |
| (2) 実地調査日 | 令和 4 年 6 月 30 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 | 豊見城市字根差部東原 1 0 8 番 1 6 | | | | 地積 (m ²) | 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 低専 (50,100) (その他) | |
| | 1 : 1.2 | 住宅 R C 2 | 中規模一般住宅が建ち並び大規模分譲住宅地域 | 南東6.2 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 嘉数入口停600 m | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 150 m、西 30 m、南 100 m、北 50 m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 m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 6.2 m市道 | 交通施設 | 嘉数入口停 南東方600 m | 法令 | 1 低専 (50,100) 規制 |
| (2) 近隣地域 | 地域要因の将来予測 | 周辺地域で幹線道路の街路拡幅や公園の整備計画及び市街化区域編入も予定されており将来的に利便性の向上が期待でき、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 | 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 | 103,000 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の低層住宅地域が中心である。需要者は自己使用目的の市内居住者が中心であるが、隣接市町からの転入も見られる。那覇市の通勤圏に位置し、周辺幹線道路の拡幅が進行中で、需要は底堅く需給動向は強含み傾向にある。需要の中心価格帯は土地 2 0 0 m ² 程度で 2 , 0 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、類似性の高い取引事例を採用しており、市場性を反映した客観的かつ実証的な価格であり規範性は高い。近隣地域内はアパート等の収益物件は皆無であり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算しなかった。需要者も自己使用目的がほとんどで、取引価格の水準を指標に取引が成立している。従って、比準価格を採用して、指定基準地との検討のうえ鑑定評価額を上記のように決定した。 | | | | | | | | |
| (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 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 | |
| | 標準地番号 | - | [] | 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 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 | |
| | 豊見城(県) - 4 | [102.8] | 100 | 100 | [102.0] | 102,000 | | | |
| (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 | 100,000 円 / m ² | | 価格変動形状要因の | 〔一般的要因〕 | 市の人口は増加傾向にある。市内各所で道路整備が進み利便性が向上し住宅地需要は高まっている。 | | | |
| | - 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〕 | 周辺で幹線道路の拡幅が進み那覇市へのアクセス利便性が向上している、地価水準は上昇傾向で推移している。 | | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | 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 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 |
| | 標準地番号 | - | [100.0] | 100 | [93.9] | 100 | | | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | 公示価格 | 年間 | +3.0 % | 半年間 | % | 個別的要因に変動はない。 | | | |
| | 変動率 | 年間 | +3.0 % | 半年間 | % | | | | |

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 | 株式会社はまもと不動産鑑定 |
| 豊見城(県) - 2 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 濱元 毅 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 25,900,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 93,000 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] | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 4 年 6 月 16 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍率種別 | 1.1 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 | 豊見城市字豊見城豊見城原 1 2 6 番 | | | | 地積 (m ²) | 279 | 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) (その他) | | |
| | 1 : 1.2 | 住宅 R C 2 | 中規模一般住宅が多い既存住宅地域 | 南西 4.5 m 市道、北西側道 | 水道、下水 | 豊見城停 100 m | (60,100) | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50 m、西 100 m、南 100 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 m 程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 標準方位 北 4.5 m 市道 | 交通施設 | 豊見城停 南方 100 m | 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び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と予測する。近接する那覇市からの需要が波及することで、徐々に引き合いが強まっている。 | | | | | | | |
| (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 | +1.0 | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 93,000 円 / m ² | | セッバック | | +2.0 | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円 / m ² | | | | -1.0 | | |
| | 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 | 同一需給圏は市内全域の住宅地域である。需要者は当市及び那覇市等の家族世帯が中心である。上田地区や豊崎地区等の区画整然とした住宅地と比較し、街路がやや不整然で、相対的に引き合いは弱い。那覇市からの需要が波及することで、引き合いがやや強まる傾向にある。中心となる価格帯は、土地は総額 2 5 0 0 万円弱、新築戸建住宅で総額 4 0 0 0 万円強である。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 中規模一般住宅が多い既存住宅地域であり、行政条件や画地規模等を考慮すると、経済合理的な賃貸住宅の想定が困難であるため、収益還元法は適用しなかった。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、市場に参加する家族世帯が中心であるため、市場性を反映した比準価格は十分な説得力を持っている。したがって比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公規価示標準地 | 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 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 |
| | 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 | 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 画地 行政 その他 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 91,300 円 / m ² | [102.8] | 100 | 100 | [102.0] | 92,100 | | |
| | 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 | 対象基準地の比準価格 (円 / m ²) | | |
| | 標準地番号 | - | [102.8] | 100 | 100 | [102.0] | 92,100 | | |
| | 公示価格 | 円 / m ² | 100 | [100.0] | [104.0] | 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 87,600 円 / m ² | | 価格変動形状要因 | | 一般的な要因 新型コロナの先行き不透明感はやや弱まった。人口は微増傾向にある。 | | | | |
| | - 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 | | 価格変動形状要因 | | 地域要因 那覇市に近接し、割安感から住宅需要が強まる傾向にある。 | | | | |
| | 代表標準地 標準地 | | 価格変動形状要因 | | 個別的要因 個別的要因に変動はない。 | | | | |
| | 標準地番号 | | 価格変動形状要因 | | | | | | |
| | 公示価格 | | 価格変動形状要因 | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 +6.2 % | 半年間 % | | | | | | |

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, 株式会社はまもと不動産鑑定. Values include 豊見城(県) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 濱元 毅.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 81,000 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, [令和 4年1月], 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Includes details on land characteristics, valuation methods, and market conditions. Row 10 includes a table for '対年対象標準地格の等前か' with columns for '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', '対象標準地の標準価格', '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', '変動率', '年間', '半年間'.

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 | B A N鑑定所 |
| 豊見城(県) - 4 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 伴 清敬 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 16,900,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 93,900 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 | 円 / m ² 1.1 倍 |
| (2) 実地調査日 | 令和 4 年 6 月 16 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 | 豊見城市字我那覇漢謝原 3 8 3 番 5 4 | | | | 地積 (m ²) | 180 | 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) (その他) | | | |
| | 1 : 2 | 住宅 R C 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 | | | | |
| (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 | | | | |
| | 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 | 特記事項 | 本土復帰時に開発された住宅地域 | 街路 | 基準方位北 6 m 市道 | 交通施設 | 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 | 旧来からの住宅地域として今後とも特に大きな変化はなく、現在の住環境を維持すると予測する。豊見城市内の住宅地需要には堅調なものがあり地価は上昇傾向にある。 | | | | | | | | |
| (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 | 93,900 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、概ね豊見城市内と那覇市の一部を含む住宅地域と判定した。需要者の中心は同市居住者のほか隣接市町からの転入者も見られる。区画整理事業や民間のミニ開発等で新規供給があるが、需要も那覇市への接近性や利便性の優る地域を中心に堅調なものがある。土地は 1 8 0 m ² 前後で 1 7 0 0 万円程度、新築戸建物件の取引は少ないがおよそ 4 2 0 0 万円程度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 | 建築費高騰の中、画地条件や近隣地域の家賃水準からすれば合理性のある賃貸用住宅の想定は困難であり、また取引は自用目的がほとんどで収益性より快適性が重視される住宅地域であるため収益価格は求め得なかった。比準価格は、規範性の高い事例を中心に把握されており、補修正や要因比較も適切になされたものと料する。そこで現下の経済情勢等も踏まえつつで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) 公規価示標準価格と格しをた | 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 / m ²) | 内 訳 | 標準 街路 | 地 街路 | |
| | 標準地番号 | | | | | | | 標準 交通 | | 域 交通 |
| | 公示価格 | [] | 100 | 100 | [] | | 補 化 | 要 環境 | | |
| | 円 / m ² | 100 | [] | [] | 100 | | 正 画地 | 因 行政 | | |
| | | | | | | | 他 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 / m ²) | 内 訳 | 標準 街路 | 地 街路 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | 標準 交通 | | 域 交通 |
| | 円 / m ² | 100 | [] | [] | 100 | | 補 化 | 要 環境 | | |
| | | | | | | | 正 画地 | 因 行政 | | |
| | | | | | | | 他 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 継続 新規 前年標準価格 91,300 円 / m ² | | | 価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の | (一般) | 県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響が継続しているが持ち直しの動きも見られる。当市の人口は増加傾向。 | | | | |
| | - 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 91,300 円 / m ² | | | | (地域) | 隣接する区画整理地内の地価高騰の影響を受けている。 | | | | |
| | 変動率 | 年間 | +2.8 % | 半年間 | +2.8 % | (個別) | 個別的要因に変化はない。 | | | |

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 | B A N鑑定所 |
| 豊見城(県) - 5 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 伴 清敬 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 23,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 146,000 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] | 円/㎡ | |
| (2)実地調査日 | 令和 4 年 6 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 | | | | | | |

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16外 | | | | 地積(㎡) | 164 | 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 中専(60,150)(その他)地区計画等 | |
| | 1:1.5 | 住宅 R C 2 | 一般住宅、共同住宅のほか駐車場も見られる区画整然とした住宅地域 | 東6m市道 | 水道、下水 | 宜保停90m | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 30m、西 170m、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 11m、奥行 約 15m、規模 170㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 選好性の高い新興住宅地域 | 街路 | 基準方位北6m市道 | 交通施設 | 宜保停北西方90m | 法令 1 中専(60,150)地区計画等 |
| | 地域要因の将来予測 | 閑静な新興住宅地域として概ね熟成しており、今後とも特に大きな変化はなく、現在の住環境を維持すると予測する。比較的地価が高額の地域だが需要は堅調であり、地価は緩やかな上昇傾向にある。 | | | | | | |
| (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 | 146,000 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、概ね豊見城市内と那覇市の一部を含む住宅地域と判定した。特に新興住宅地域との関連性が高い。需要者の中心は同市居住者のほか隣接市町からの転入者も見られる。区画整理事業や民間のミニ開発等で新規供給があるが需要も那覇市への接近性や利便性の優る地域を中心に堅調なものがある。土地は180㎡前後で1700万円程度、新築戸建物件の取引は少ないがおよそ4200万円程度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 | 建築費高騰のなか画地条件や近隣地域の家賃水準から合理性のある賃貸用住宅の想定は困難であり、また取引は自用目的がほとんどで収益性より快適性が重視される住宅地域であるため収益価格は求め得なかった。比準価格は、規範性の高い事例を中心に把握されており、補修正や要因比較も適切にされたと思料する。そこで指定基準地及び類似地域内の地価公示標準地との検討を踏まえた上で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 地 街路 0.0 | |
| | 標準地番号 那覇 - 11 | | | | | | 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 | |
| | 公示価格 126,000 円/㎡ | [100.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [88.2] | [101.0] 100 | 145,000 | 化 環境 0.0 要 環境 -10.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0 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 地 街路 0.0 | |
| | 豊見城(県) - 4 | | | | | | 準 交通 0.0 域 交通 -1.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 91,300 円/㎡ | [102.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [65.3] | [101.0] 100 | 145,000 | 化 環境 0.0 要 環境 -34.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 其他 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 145,000 円/㎡ | | | 価格変動形状要因の | 要因 | 要因 | 要因 | 要因 |
| | - 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 +0.7 % | 半年間 % | | | | | |
| | 県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響が継続しているが持ち直しの動きも見られる。当市の人口は増加傾向。 選好性の高い新興住宅地域として希少性がある。 個別的要因に変化はない。 | | | | | | | |

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, B A N鑑定所. Row 1: 豊見城(県) - 6, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 伴 清敬

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 59,200 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, [令和 4年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 倍率種別, 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 multiple rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, usage, and comparison with standard land prices.

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 | 有限会社 平良不動産鑑定事務所 |
| 豊見城(県) - 7 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 平良 修 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 34,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 52,000 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 5 日 | (6) 路線価 | [令和 4 年1月] | 円 / ㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 4 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 | 1.1 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 4 1 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) (その他) | |
| | 1:1 | 住宅 RC 1 | 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 4.1 m 市道、背面道 | 水道 | 金良停 160 m | (60,100) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 160 m、西 60 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 25 m、奥行 約 24 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ整形 | | | | | | |
| | 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 4.1 m 市道 | 交通施設 | 金良停 南東方 160 m | 法令 1 低専 (50,100) 規制 |
| | 地域要因の将来予測 | 金良地区の人口・世帯数は増加傾向にあり、隣接する南風原町の区画整理地内の発展の波及効果及び周辺地域の市街化区域編入の予定もあり利便性の向上が期待できる。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 | 戸建住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 二方路 | +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 | 52,000 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低層住宅地域が中心である。需要者は自己使用目的の市内居住者が中心であるが、隣接市町からの転入も見られる。規模が大きく総額が高むが依然として割安感があり需給動向は強含み傾向にある。需要の中心価格帯は土地 6 5 0 ㎡程度で 3 , 4 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、類似性の高い取引事例を採用しており、市場性を反映した客観的かつ実証的な価格であり規範性は高い。近隣地域内はアパートも見られるが戸建住宅が多く、元本価格に見合う賃料水準は形成されていないため、収益価格は試算しなかった。需要者も自己使用目的がほとんどで、取引価格の水準を指標に取引が成立している。従って、比準価格を採用して、指定基準地との検討を考慮のうえ鑑定評価額を上記のように決定した。 | | | | | | | |
| (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 交通 環境 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 画地 行政 その他 | |
| | 南風原(県) - 2 | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [103.8] | 100 | 100 | [102.0] | 51,700 | 0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0 | |
| | 89,000 円/㎡ | 100 | [101.0] | [180.4] | 100 | | 地 街路 +3.0 域 交通 +3.0 要 環境 +70.0 因 行政 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 50,900 円/㎡ | | | 価格変動形状要因 | 市人口は増加傾向にある。市内各所で道路整備が進み利便性が向上し住宅地需要は高まっている。 | | | |
| | - 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 | 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 交通 環境 画地 行政 その他 | |
| | 標準地番号 | - | | | | | | |
| | 公示価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | |
| | 円/㎡ | 100 | [] | [] | 100 | | | |
| | 変動率 | 年間 +2.2 % | 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 |
| 豊見城(県) 3 - 1 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 平良 修 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 21,500,000 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 5日 | (6)路線価 | [令和 4年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 4年 6月 30日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 倍率種別 | | 1.1 倍 |
| (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) (その他) 地区計画等 土砂災害警戒区域 | |
| | 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 | | |
| (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 | 特記すべき事項はない。 | 道 | 交通施設 | とよみ小学校前停 南西方 800m | 法令 1低専(50,100) 地区計画等 規制 土砂災害警戒区域 | |
| 地域要因の将来予測 | 字豊見城地区の人口・世帯数は増加傾向にある。市内で市街化調整区域の市街化区域編入の動きもあり宅地需要の高まりから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 | 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 | | 25,200 円/㎡ | | | | |
| | 控除法 | 控除後価格 | | 24,700 円/㎡ | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、豊見城市及び隣接市町の原野や雑種地等の宅地見込地地域が中心である。主な需要者は、分譲住宅等を手掛ける県内外の開発業者等と考えられる。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。市内の住宅地需要拡大に伴う、開発素地需要の高まりから需給動向は強含み傾向にある。 | | | | | | | |
| (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、開発業者の観点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、やや不確定な部分が介在しており、規範性は相対的に劣る。従って、比準価格を採用して、控除後価格は参考程度として、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | |
| (8)公示価格を規準 | 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 標準化補正 画地 行政 その他 | |
| | 公示価格 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | |
| (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) 市の人口は増加傾向にあり、市内各所で道路整備が進み利便性が向上している。住宅地需要拡大に伴う開発素地需要が高まっている。 (地域要因) 字豊見城地区の人口・世帯数は増加、地価水準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。 | | | |
| | 前年基準地 | 新規 | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 24,600 円/㎡ | | | | | | |
| | 変動率 | | | | | | | |
| | 年間 | +2.4% | | | | | | |

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 | B A N鑑定所 |
| 豊見城(県) 5 - 1 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 伴 清敬 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 95,600,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 176,000 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] | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 4 年 6 月 16 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍率種別 | 1.2 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6番1 | | | | 地積 (m ²) | 543 | 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 (80,300) 準防 (その他) 地区計画等 (100,300) | |
| | 1.5 : 1 | 店舗、事務所兼共同住宅 R C 5 | 店舗兼共同住宅、病院等が混在する商業地域 | 南30 m 県道、東側道 | 水道、下水 | 豊見城中央病院前停近接 | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 140 m、西 120 m、南 50 m、北 40 m | | | 標準的使用 | 中低層店舗兼住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 27 m、奥行 約 19 m、 | | | 規模 | 530 m ² 程度、形状 ほぼ長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 豊見城市中心部の商業地域 | 街路 | 3 0 m 県道 | 交通施設 | 豊見城中央病院前停東方近接 | 法令 近商 (100,300) 準防 地区計画等 |
| | 地域要因の将来予測 | 当該地域は幹線沿い商業地域として概ね熟成しており、今後も現在の環境を維持するものと予測する。豊見城市の中心商業地として堅調な需要があり、地価は緩やかな上昇傾向となっている。 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中低層店舗兼住宅地 | | | | (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 | 176,000 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 76,600 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、概ね豊見城市内及び隣接する那覇市と南風原町の一部の商業地域と判定した。特に幹線道路沿道商業地域との関連性が強い。需要者は法人事業者が中心だが小規模物件では個人事業者も見られる。コロナ禍の影響はまだあるが、那覇市に隣接する立地の良さと市内人口の増加傾向、道路整備の進捗等から圏域内の需要は堅調である。同一需給圏内の民間取引は少なく、価格帯もまちまちであるため需要の中心となる価格帯は見出せなかった。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域では店舗等の新規出店は少なく、また賃貸契約の個別性による賃料の幅が大きいため適正な賃料水準がやや見出し難い状況にある。そのため収益価格の信頼性は劣る。比準価格は同一需給圏の類似地域等に所在する規範性の高い事例を中心に把握されており、補修正や要因比較も適切になされたものと思考する。従って比準価格を重視し収益価格を参考として、指定基準地との検討をも踏まえた上で鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公規価示標準価格と格しをた | 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 標準 交通 補正 画地 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 | 対象基準地の比準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他 | |
| | 糸満(県) 5 - 3 前年指定基準地の価格 126,000 円 / m ² | [101.6] / 100 | 100 [100.0] | 100 [75.3] | [103.0] / 100 | 175,000 | 0.0 0.0 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 175,000 円 / m ² | | | 価格変動形状要因 | (一般的要因) | 県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響が継続しているが持ち直しの動きも見られる。当市の人口は増加傾向。 | | |
| | - 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 公示価格 円 / m ² | | | | (地域要因) | コロナ禍で先行き不透明感があるが、繁華性の高い商業地域で需要は底堅い。 | | |
| | 変動率 | 年間 +0.6 % | 半年間 % | | (個別的要因) | 個別的要因に変化はない。 | | |

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, 株式会社はまもと不動産鑑定. Values include 豊見城(県) 5 - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 濱元 毅.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 99,500 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, [令和 4年1月], 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (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, 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、概ね市内及び糸満市の一部を含む商業地と判断した。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域では自営の店舗が多く、店舗の賃貸市場が成熟していないため、収益価格がかなり低位となった。... (8) 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, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指定基準地番号: 糸満(県) 5 - 2, 前年指定基準地の価格, 119,000 円/㎡. (10) 対年対象標準地格の等前か: 対年対象標準地格の等前か, 変動率, 年間, 半年間.

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, 有限会社 平良不動産鑑定事務所. Row 1: 豊見城(県) 5 - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 平良 修

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 40,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 126,000 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, [令和 4年1月], 円/㎡, 1.3 倍, 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)基準地, (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)代表標準地, (9)指定標準地, (10)対年対象標準地格の等前か. Includes detailed descriptions of land characteristics, valuation methods, and market conditions.

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 | 有限会社 平良不動産鑑定事務所 |
| 豊見城(県) 5 - 4 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 平良 修 |

| | | | |
|-------|---------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 138,000,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 150,000 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 5 日 | (6) 路線価 | [令和 4 年1月] | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 4 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 | 1.1 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 | 豊見城市字豊崎1番1195 | | | | 地積 (m ²) | 922 | 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 | 準工 (60,200) (その他) 地区計画等 | |
| | 1.5 : 1 | 店舗 S 1 | 複合商業施設、店舗、飲食店が建ち並ぶ商業地域 | 南西20 m 市道 | 水道、ガス、下水 | アウトレットモールあしびなー前停 150 m | (70,200) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 170 m、西 220 m、南 150 m、北 120 m | | | 標準的使用 | 低層店舗地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 34.5 m、奥行 約 26 m、 | | | 規模 | 900 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 | 2 0 m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 150 m | 法令 準工 (70,200) 地区計画等 |
| | 地域要因の将来予測 | 自粛緩和に伴う外国人観光客受け入れにより、店舗利用者数増加やインパウンド需要の回復が予測され、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 | 低層店舗地 | | | | (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 | 154,000 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 72,300 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及び隣接する各市町内の熟成度の高い商業地域が中心である。主な需要者は、資本力を有する法人等である。新型コロナの影響が大きい地域であり、自粛緩和の動きへの期待感から需給動向は強含み傾向にある。取引総額については画地規模や個別的要因の条件により価格帯がまちまちである。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は類似地域に存する事例を採用し試算しており、市場性を反映した客観的かつ実証的な価格であり規範性は高い。収益価格は投資額に見合った賃料水準を反映することができず、また還元利回りをはじめとして推定項目が多いため信頼性は比準価格が優ると考えられる。従って、比準価格を重視して、収益価格を参照して、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) 公規価示標準価格と格しをた | 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 標準 交通 補正 画地 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 | 対象基準地の比準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他 | |
| | 系満(県) 5 - 3 | [101.6] | 100 | 100 | [100.0] | 147,000 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [101.6] | 100 | 100 | [100.0] | 147,000 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | |
| | 126,000 円 / m ² | 100 | [100.0] | [86.9] | 100 | | 0.0 0.0 0.0 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 141,000 円 / m ² | | | 価格変動形状要因 | 〔一般的要因〕 | 新型コロナの自粛緩和の動きに伴う店舗利用者数の増加から、市内商業地が繁華性を取り戻しつつある。 | | |
| | - 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 | | | | | 〔地域要因〕 | 観光客への依存度の高い地域であり、自粛緩和の動きに伴う店舗利用者数の増加の影響が大きい地域で繁華性が高まっている。 | |
| | 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 標準 交通 補正 画地 行政 その他 |
| | 公示価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | |
| | 変動率 | 年間 +6.4 % | 半年間 % | | | | | |
| | | | | | 〔個別的要因〕 | | 個別的要因に変動はない。 | |

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 | B A N鑑定所 |
| 豊見城(県) 9 - 1 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 伴 清敬 |

| | | | |
|-------|---------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 200,000,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 133,000 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] | 円 / m ² |
| (2)実地調査日 | 令和 4 年 6 月 16 日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍率種別 | 1.1 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 | 豊見城市字豊崎3番62 | | | | 地積 (m ²) | 1,500 | 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現況 | 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 | 工業 (60,200) (その他) 地区計画等 | | |
| | 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 m ² 程度、形状 長方形 | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 豊崎地区の工場・流通業務地域 | 街路 | 1.2m市道 | 交通施設 | 道の駅豊崎停南西方470m | 法令規制 | 工業 (60,200) 地区計画等 |
| | 地域要因の将来予測 | 当該近隣地域は、当面は現在の環境を維持するものと予測する。利便性の高い工業地域として希少性が高く、地価は上昇傾向が続いている。 | | | | | | | |
| (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 | 133,000 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、概ね本島中南部の流通業務地域や工業地域と判定した。特に西海岸側の利便性の良い地域との関連性が強い。需要者は県内外の法人事業者が中心。コロナ禍にあっても流通業務地域・工業地域の需要は堅調であり、特に利便性の良い工業地は希少性が高く需要超過の状況が続いている。同一需給圏内の民間取引は少なく、価格帯もまちまちであるため需要の中心となる価格帯は見出せなかった。 | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域内は自己使用の倉庫・工場がほとんどであり賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は求め得なかった。比準価格は、比較可能な事例が少数であったが適切に試算されたものと判断する。そこで、類似地域内の地価公示標準地との検討をも踏まえたうえで比準価格を妥当と判断し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 | 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 訳 | 標準 街路 0.0 | 地 街路 +1.0 |
| | 標準地番号 浦添 9 - 2 | | | | | | | 準 交通 0.0 | 域 交通 +3.0 |
| | 公示価格 140,000 円 / m ² | [106.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [112.4] | [100.0] 100 | 133,000 | 化 環境 0.0 | 要 環境 +8.0 | |
| | | | | | | | 補 画地 0.0 | 因 行政 0.0 | |
| | | | | | | | 正 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 | 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 訳 | 標準 街路 | 地 街路 |
| | - | | | | | | | 準 交通 | 域 交通 |
| | 前年指定基準地の価格 | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | 化 環境 | 要 環境 | |
| | 円 / m ² | | | | | | 補 画地 | 因 行政 | |
| | | | | | | | 正 行政 | その他 | |
| | | | | | | | 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 107,000 円 / m ² | | | 価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の | 〔一般的要因〕 | 県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響が継続しているが持ち直しの動きも見られる。当市の人口は増加傾向。 | | | |
| | - 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 129,000 円 / m ² | | | | | 〔地域要因〕 | 利便性の高い工業地については希少性の高い状況が続いている。 | | |
| | 変動率 | 年間 +24.3 % | 半年間 +3.1 % | | 〔個別的要因〕 | | 個別的要因に変化はない。 | | |