

鑑定評価書 (令和 3 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	17,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	100,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 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	豊見城市字根差部東原 1 0 8 番 1 6				地積 (m ²)	(179)	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,100)	
	1 : 1.2	住宅 R C 2	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	(その他)	
(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	豊見城ニュータウン内の住宅地域	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
	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。今後地域は、現状である閑静な居住環境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	100,000 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。特に嘉数、根差部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、圏外からの転入者、業者仕入も見られる。那覇市の通勤圏に位置し、周辺県道整備が進行中で、需要はコロナ禍下でも底堅い。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。但し近時に豊見城ニューハイツや周辺の嘉数集落で小口化した従来水準を上回る取引が散見され、今後留意を要する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地の画地規模では、自用目的取引が市場で支配的であり、かつ戸建賃貸需要は低位で、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事例選択、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	豊見城(県) - 4						0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[98.5]	100	100	[102.0]	99,200	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	92,700 円 / m ²	100	[100.0]	[93.9]	100		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 98,000 円 / m ²			価格変動形状要因	変動状況	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 / m ²							
	変動率	年間 +2.0 %	半年間 %					
	<p>〔一般的要因〕 昨年の市内不動産取引面積は例年並みの一方、件数は大きく減少。今年に入り、件数は回復の一方、面積は減少し小口化傾向が見られる。</p> <p>〔地域要因〕 周辺で県道幅が進み、那覇市へのアクセス、利便性は向上。地価水準はコロナ禍の影響により従来の上昇傾向がやや落ち着きつつある。</p> <p>〔個別的要因〕 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。</p>							

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 印

鑑定評価額	24,400,000 円	1㎡当たりの価格	87,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 1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126番				地積(㎡)	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)	
	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	(その他) (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 特にない		街 基準方位 北4.5m市道	交通 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。那覇市境に近接し、需要が外縁に広がることで、徐々に引き合いが強まる可能性がある。						
(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	+1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	87,600 円/㎡			角地	+2.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			セットバック	-1.0	
	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	同一需給圏の範囲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外側に広がることで、需要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2500万円弱、新築戸建住宅で総額4000万円強である。							
(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く建ち並び既存住宅地域であり、近隣地域の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。自ら居住することを目的に、快適性や利便性を重視して、市場に参加する需要者が中心であるため、市場性を反映した比準価格は十分な説得力を持つ。したがって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	
	豊見城(県) - 4							
	前年指定基準地の価格	[98.5]	100	100	[102.0]	89,600		
	92,700 円/㎡	100	[100.0]	[104.0]	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 86,600 円/㎡			価格変動形状要因の	(一般的要因)	新型コロナウイルスの影響で観光産業が停滞し、先行き不透明感が続いている。人口・世帯数は微増傾向にある。		
	- 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				(地域要因)	H31年の宜保地区への市役所新庁舎移転や総合病院の入替計画等、近隣の利便施設の状況等に一定の変化が認められる。		
	代表標準地 標準地				(個別的要因)	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 +1.2%	半年間 %					

鑑定評価書（令和 3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 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 77,200 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 3年1月], 円/㎡, 1.1 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) to (10) detailing the valuation process. Includes information on location (豊見城市字高嶺前又原375番16), land area (252㎡), surrounding conditions, and the final valuation of 79,100 円/㎡.

鑑定評価書（令和 3 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 m ² 当たりの価格	91,300 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 1 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)	
	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			
	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	特にない	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	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。地価は上昇傾向で推移してきたが、新型コロナウイルスの影響で先行き不透明感が増しており、地価の上昇が抑えられつつある。						
(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	91,300 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、豊見城市内の住宅地である。需要者は、市内の居住者や地縁者を中心に、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士地区区画整理地との比較で相対的に引き合いは弱い。新型コロナウイルスの影響で、先行き不透明感が強まっており、やや弱含みとなっている。需要の中心となる価格帯は、更地で150万円強、中古の戸建住宅付きで、350万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・競争関係にあ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、現在の高騰した建築費を前提とした収益還元法の適用は困難と判断し、断念した。従って、比準価格を採用し、更に現在の経済情勢・不動産市場をも勘案した上で、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	対象基準地の標準価格 (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		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 92,700 円 / m ²			価格変動状況要因	(一般的要因)	新型コロナウイルスの影響で観光産業が停滞し、先行き不透明感が続いている。人口・世帯数は微増傾向にある。		
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 豊見城 - 3 公示価格 92,700 円 / m ²				(地域要因)	東側の区画整然とした宜保地区等との比較で、相対的にやや引き合いが弱まっている。		
	変動率	年間	-1.5 %	半年間	-1.5 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。	

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分会名, 業者名, 株式会社 あい総合研究所. Row 1: 豊見城(県) - 5, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 竹内 優志 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 23,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 145,000 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 3年1月], 円/㎡, 1.1 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) to (10) detailing the valuation process, including land characteristics, comparison methods, and market analysis.

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) - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	19,700,000 円	1㎡当たりの価格	58,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 21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	豊見城市字翁長翁長原129番				地積(㎡)	335	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		
	1:2	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 60m			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	街路	交通施設	翁長入口停北東方800m 法令「調区」(60,200) 規制			
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	閑静な住宅地域としての住環境を今後とも維持すると予測する。利便性のやや劣る地域だが価格水準の割安感から堅調な需要が見られ、地価は概ね横ばい傾向となっている。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位	+3.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,800 円/㎡		二方路	セットバック	+1.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			-1.0		
	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、概ね豊見城市及び隣接する那覇市と糸満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り、コロナ禍にあって不透明感が高まっているが、那覇市への接近性や利便性等の優る地域を中心に堅調な需要がある。土地は180㎡前後で1500万円程度、新築戸建物件の取引は少ないがおよそ4000万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	近隣地域内にはアパート等の収益物件は少なく、取引も自用目的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、指定基準地並びに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 地 街路 -1.0
	豊見城 - 4		[100.5]	100	100	[103.0]	58,600	内 標準交通 0.0 域 交通 +5.0
(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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 +1.0	
	南風原(県) - 2		[103.7]	100	100	[103.0]	58,700	内 標準交通 0.0 域 交通 +7.0
(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	58,800 円/㎡		価格変動形状要因	変動率 年間 0.0% 半年間 %	内 街路 0.0 地 街路 +1.0
	- 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/㎡			
<p>〔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により低迷状況が続いている。当市の人口は増加傾向。</p> <p>〔地域要因〕 街路条件や居住環境がやや劣る既成住宅地域だが、割安感があり堅調な需要が見られる。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変化はない。</p>								

基準地番号	提出先	所属分会名	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	34,100,000 円	1㎡当たりの価格	50,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 28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) (その他) (60,100)				
(2)近隣地域	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					
	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	特記事項	平成29年6月、市街化調整区域から市街化区域に編入された。	街路	標準方位北、4.1m市道	交通施設	金良停南東方160m	法令 1低専(50,100) 規制				
地域要因の将来予測	建替、用途変更、敷地集約化は認められない。畑や空地が依然介在しており、既存集落として地域は概ね成熟。地域は今後、当面現況を維持し推移すると予測。ただし、周辺での小口化傾向には留意を要する。										
(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	50,900 円/㎡			二方路	+1.0				
	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、長堂等既成集落との代替競争関係が強い。需要者は圏内に居住する一次取得者が主だが、地縁の選好性はやや薄れ圏外転入者も一部見られつつある。市街化区域編入や道路整備により、コロナ禍下でも地元の居住需要は堅調な他、値頃な当エリアへのミニ分譲目的の引合も依然見られる。土地は650㎡程度で3,300万円前後が需要の中心。なお地元向け市場に属する為、売り希望価格の値下行動は現時点で見られない。										
(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、近年の建築費高止まり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、比準価格は典型的な需要者の観点より、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	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 街路 標準 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	
	前年指定基準地の価格	85,800 円/㎡	[103.7] 100	100 [101.0]	100 [173.5]	[102.0] 100	51,800	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	+2.0 +5.0 +35.0 0.0 +20.0		
(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 50,500 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/㎡	変動率	年間 +0.8 %	半年間 %	変動 形 状 成 況 要 因	(一般的要因) 昨年の市内不動産取引面積は例年並みの一方、件数は大きく減少。今年に入り、件数は回復の一方、面積は減少し小口化傾向が見られる。 (地域要因) 画地規模が大きいも、小口化は現時点で認め難い。但し地域内で老朽化建物が散見され、周辺で見られる小口化利用の影響が懸念される。 (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。

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 濱元 毅 印

鑑定評価額	21,000,000 円	1㎡当たりの価格	24,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 1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)	
	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 特になし		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	
	地域要因の将来予測	県道背後の畑や未利用地等が見られる地域で、周辺では、小学校が開校し、街路整備が進んでいる。事業が進捗すれば、宅地化圧力も強まるものと予測するが、新型コロナの影響も徐々に顕在化する可能性がある。						
(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		24,600 円/㎡				
	控除法	控除後価格		24,300 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、豊見城市を中心に、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、規範性は相対的にやや劣る。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	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正 画地 行政 その他 地域要因 交通環境 宅造 行政 その他	
(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) 新型コロナの影響で不動産市場の先行き不透明感が強まった。市内人口・世帯数は微増傾向にある。 (地域) 要因) 将来においては、近隣及び周辺地域で、街路整備事業等が計画されている。 (個別) 要因) 特に変動はない。			
	前年基準地	新規						
	前年標準価格	24,600 円/㎡						
	変動率							
	年間	0.0%						

鑑定評価書（令和 3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	95,000,000 円	1㎡当たりの価格	175,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 28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(㎡)	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 RC 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 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	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	3 0 m 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(100,300)準防			
	地域要因の将来予測	沿道型店舗及び店舗兼共同住宅が連担する地域で概ね成熟する。付近の豊見城中央病院移転跡に南部病院がR 2年 8月に移転し、地域の商環境は概ね維持されている。地域は今後も概ね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	175,000 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、県外事業者も見られる。近時の市役所移転効果は価格に織込まれ、加えて市内商的需要の減退により、需要は落ち着く傾向にある。土地は550㎡程度で9,700万円前後が需要の中心。なおコロナ禍による地元向け商的不動産市場への今後の影響については引き続き留意を要する。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近時の地域の賃料水準、建物の標準的ボリューム、建築費の高止まり等を考慮し、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、比準価格は広域的観点から実施した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が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/㎡)	内訳	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		
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他				
(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/㎡)	178,000	内訳	標準化補正行政その他	地街路交通環境行政その他		
	系満(県) 5 - 3	[100.0]	100	100	[103.0]				標準化補正行政その他	0.0	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[103.0]				0.0	0.0	0.0	0.0
	126,000 円/㎡	100	[100.0]	[73.1]	100				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 175,000 円/㎡			価格変動形成要因	状況	要因	要因	要因	コロナ禍で観光客数が減少し、豊崎地区の収益性は低下。一方、地元客向け商業地域への影響は低位だが、需要が一部軟調化しつつある。			
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								コロナ禍による店舗等撤退は現時点で認め難いが、飲食店は影響を受けつつある。市役所移転効果も一巡し、地価変動は横ばい傾向に。			
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%				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。			

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 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	30,600,000 円	1㎡当たりの価格	97,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 21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	豊見城市字平良東原146番1				地積(㎡)	314	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)					
	1.5:1	店舗兼共同住宅RC2	中規模の各種店舗が建ち並ぶ近隣商業地域	南13m市道	水道、下水	豊見城団地入口停60m	(その他) (90,200)					
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 70m、南 30m、北 20m		標準的使用	低層店舗兼共同住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 15m、		規模	300㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	大規模団地に近接する旧来からの商業地域	街路	1.3m市道	交通施設	豊見城団地入口停東方60m	法令規制	近商(90,200)			
	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。旧態依然とした商店街だが、大規模団地に隣接し堅調な需要がある。										
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	97,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	46,600 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、概ね豊見城市及び隣接する糸満市の一部を含む商業地域と判定した。特に旧来からの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。市内商業用地の需要は高まっているが、新型コロナウイルスの影響によりやや弱さも見られる状況に転じている。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	近隣地域は収益性に基づいて価格形成されるような純化した商業地域ではないため、収益価格の説得力は劣ると判断する。一方比準価格は、比較可能な事例が少数であったが、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料する。従って比準価格を標準とし収益価格は参考程度にとどめ、また指定基準地との検討をも踏まえ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	糸満(県)	5 - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	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	119,000 円/㎡	[100.0]	100 [100.0]	100 [122.4]	[100.0]	100	97,200				
(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 97,500 円/㎡			価格変動状況 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により低迷状況が続いている。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 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	繁華性の劣る地域だが、大規模団地に隣接する商店街として底堅い需要がある。					
	変動率	年間	0.0 %	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 3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 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修 印

鑑定評価額	38,600,000 円	1㎡当たりの価格	119,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 29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)	
	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、南東側道	水道、下水	与根入口停近接	(その他) 地区計画等(70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 20m、南 230m、北 190m			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 20.5m、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	与根入口停北西方近接	法令 準住居(70,200) 地区計画等 規制
	地域要因の将来予測	店舗や共同住宅等が建ち並び路線商業地域で将来的に道路拡張工事が進み、繁華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	中低層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	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	119,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	28,800 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中心である。主な需要者は個人及び法人等で、基準地が存する地域は、沿道型店舗等の進出や規模及び立地条件等が含まばマンション適地としての需要も見込まれる。新型コロナウイルスによる県内景気の縮小の影響は小さく地価は上昇傾向で推移している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、比準価格を採用し、収益価格を参考程度とし、他の沖縄県地価調査価格との均衡にも十分に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 画地 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 画地 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 116,000 円/㎡		価格変動形状要因	一般的な要因	新型コロナウイルスによる外出の自粛、店舗利用者数減少等による先行き不透明感は依然として高く、市内の商業地の取引市場に停滞感がある。			
	- 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/㎡				個別的要因	周辺地域に大型店舗が outlets、地域の繁華性が向上している。地価水準は上昇傾向で推移している。		
	変動率	年間 +2.6 %	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) 5 - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修 印

鑑定評価額	130,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	141,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 29 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	所在地及び地番並びに「住居表示」等	豊見城市字豊崎 1 番 1 1 9 5				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)	
	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	(その他) 地区計画等 (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 規制
	地域要因の将来予測	周辺地域で道路の整備計画があり将来的に繁華性の向上が期待できるが、当面は新型コロナによる各種の自粛の影響により地域の繁華性の低下が続くものと予測され、地価水準は下落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	145,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	69,200 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。周辺地域で商業施設の開業等による繁華性の向上が期待されるが新型コロナの影響が大きい地域である。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。収益価格は新型コロナの影響から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、収益価格を参酌して、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 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準地討	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 行政 画地 環境 其他	
	系満(県) 5 - 3	[100.0]	100	100	[100.0]	140,000	0.0 地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 -18.0 因 行政 +10.0 其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 142,000 円 / m ²	価格変動状況		変動要因	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
	変動率	年間	-0.7 %	半年間	%			

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 印

鑑定評価額	161,000,000 円	1㎡当たりの価格	107,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 21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(㎡)	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)	
	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	(その他)	
(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	107,000 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/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 +1.0	
	標準地番号 浦添 9 - 2	[105.4]	100	100	[100.0]	107,000	準 交通 0.0 域 交通 +5.0	
	公示価格 123,000 円/㎡	100	[100.0]	[120.9]	100	化 環境 0.0 要 環境 +14.0		
						補 画地 0.0 因 行政 0.0		
						正 行政 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 +1.0	
	-	[]	100	100	[]		準 交通 0.0 域 交通 +5.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	[]	[]	[]	化 環境 0.0 要 環境 +14.0		
		100	[]	[]	100	補 画地 0.0 因 行政 0.0		
						正 行政 0.0 其他 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 83,000 円/㎡			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により低迷状況が続いている。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 102,000 円/㎡					〔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 +28.9%	半年間 +4.9%		〔個別的要因〕		個別的要因に変化はない。	