

鑑定評価書 (令和 2 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 | 17,500,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 98,000 円 / m ² |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|--------------|--------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 17 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年1月] | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 6 月 27 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 | 豊見城市字根差部東原 1 0 8 番 1 6 | | | | 地積 (m ²) | (179) | 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 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 ² 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 | 法令規制 | 1 低専 (50,100) |
| | 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 | 98,000 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、業者仕入も一部見られる。那覇市の通勤圏で、周辺で県道整備が進み需要は高まっていた。なおコロナ禍で取引は滞りが地元向け市場の為、値下行動は現時点で見られない。ただし今後の市場への影響には留意を要する。需要の中心価格帯は土地 2 0 0 m ² 程度で 2 , 0 0 0 万円前後。 | | | | | | | | |
| (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 | 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 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 / 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 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 | [101.9] | 100 | 100 | [102.0] | 98,500 | | | |
| | 91,000 円 / m ² | 100 | [100.0] | [96.0] | 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 94,000 円 / m ² | | 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の | 〔 一 般 的 要 因 〕 | | 好調な県内景気はコロナ禍により 4 月以降下向きに。不動産取引は激減し、価格への顕在化は市場により程度が異なるが今後予測される。 | | | |
| | - 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 〕 | | 周辺の県道 1 1 号線で拡幅が進み、那覇市へのアクセス、利便性は向上。地価水準は上昇傾向だったが、コロナ禍の影響により横ばいに。 | | | |
| | 変動率 | 年間 +4.3 % | 半年間 % | 〔 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。 | | | |

鑑定評価書（令和 2 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 | 24,200,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 86,600 円 / m ² |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|--------------|--------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 17 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年1月] | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 7 月 10 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍率種別 | 1.3 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|---|---------------------------|---|-----------------------------------|---|-------------------------------|----------------------|------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 豊見城市宇豊見城豊見城原 1 2 6 番 | | | | 地積 (m ²) | 279 | 法令上の規制等 | |
| (2) 近隣地域 | 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 | | (その他) | |
| (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 ² 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 4.5 m 市道 | 交通施設 | 豊見城停 南方100 m | 法令 1 低専 (50,100) 規制 | |
| (2) 近隣地域 | 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ものと予測される。 | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層住宅地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 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 | 86,600 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、居住環境の良い住宅地供給が見られ、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 2 0 0 0 万円 ~ 2 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅で総額 4 0 0 0 万円前後であるが、市場全体がコロナの影響を受け、停滞気味である。 | | | | | | | | |
| (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び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るため、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 画地 行政 補正 その他 | 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 / m ²) | 内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 | |
| | 豊見城(県) - 4 | [] | 100 | 100 | [] | | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 前年指定基準地の価格 | [101.9] | 100 | 100 | [102.0] | 87,000 | 補正 | 0.0 | +1.0 |
| | 91,000 円 / m ² | 100 | [100.0] | [108.7] | 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 85,800 円 / m ² | | | 価格変動形状要因 | 〔 一般的要因 〕 | コロナによる経済活動の停滞もあり、当市内の住宅地においても横ばい又は、下落傾向にある。 | | | |
| | - 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 公示価格 円 / m ² | | | | | 〔 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 +0.9 % 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 2 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 | 19,300,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 76,600 円 / m ² |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|---------------------------------|-----------------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 17 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 円 / m ² 1.2 倍 |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 7 月 10 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 | 豊見城市字高嶺前又原 3 7 5 番 1 6 | | | | 地積 (m ²) | 252 | 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 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 6 m 市道 | 水道、下水 | 豊見城団地入口停 150 m | | (その他) |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 200 m、西 50 m、南 70 m、北 90 m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 14 m、奥行 約 18 m、 | | | 規模 250 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 | 基準方位 北 6 m 市道 | 交通施設 | 豊見城団地入口停 南方 150 m | 法令 1 低専 (50, 100) 規制 |
| | 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。 | | | | | | |
| (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 | 76,600 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。市内においては、区画整然とした住宅地に対する需要は、既存住宅地に比べ根強いものがある。中心となる価格帯は、土地は総額 1 5 0 0 万円 ~ 2 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 3 5 0 0 万円前後が取引の中心であるが、市場全体がコロナの影響を受け、停滞気味である。 | | | | | | | |
| (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) 公規価示準格価と格しをた | 代表標準地 標準地 | 標準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他 |
| | 公示価格 | | [] | 100 | 100 | [] | | 地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +21.0 因 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 | 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 其他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 91,000 円 / m ² | [101.9] | 100 | 100 | [100.0] | 76,600 | 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 76,000 円 / m ² | | - 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 +0.8 % 半年間 % | 変 動 形 状 成 果 要 因 の |
| | 〔 要 因 〕 | | 〔 地 域 〕 | | 〔 個 別 的 〕 | | 〔 一 般 的 〕 コロナによる経済活動の停滞もあり、当市内の住宅地においても横ばい又は、下落傾向にある。 〔 地 域 〕 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。 〔 個 別 的 〕 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 2 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 | 16,700,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 92,700 円 / m ² |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|------------|--------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 20 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年1月] | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 6 月 15 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍率種別 | 1.3 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|---|---------------------------|-----------|-----------------|--|------------------------|---------------------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 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 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 | (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 | 92,700 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、需要と供給の価格認識に差が生じている。需要の中心となる価格帯は、更地で 1 5 百万円強、中古の戸建住宅付きで、3 5 百万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 其他 | |
| | 公示価格 | [] | 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 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] | 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 91,000 円 / m ² | | | 価格変動状況要因の | (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、先行き不透明感が強まった。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) | H 3 1 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。 | | |
| | 変動率 | 年間 +1.9 % | 半年間 0.0 % | (個別的要因) | 個別的要因に変動はない。 | | | |

鑑定評価書（令和 2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 | 23,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 143,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|--------------|----------|--------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 17日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2年 6月 27日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍率種別 | 1.3 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---|--|---------------------------------|---------|----------------|----------------|--|------------------|-------|---------------|------|-------------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 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) | | | | | |
| | 1:1.5 | 住宅RC2 | 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 | (その他)地区計画等 | | | | | |
| (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 | 豊見城市内の人気エリア。 | 街路 | 標準方位北、6m市道 | 交通施設 | 宜保停北西方90m | 法令規制 1中専(60,150) | | | | |
| | 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住宅が多い。空地は減少傾向で、地域は成熟している。建替、用途変更は認められず、今後地域は閑静な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 +1.0 | | | | | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 143,000 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等も一部見られる。一昨年市役所が付近に移転し需要や地価への影響が顕在化した。土地150㎡程度で2,100万円前後が需要の中心だが、高値感も出つつある。なおコロナ禍で取引は滞りが地元向け市場の為、値下は現時点で見られない。ただし今後の市場への影響には留意を要する。 | | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 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、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 | 街路交通環境行政その他 |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] | 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/㎡) | 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 |
| | 前年指定基準地の価格 | 91,000 円/㎡ | [101.9] | 100 | 100 | [101.0] | 139,000 | | | | | |
| (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 | | 価格変動形状要因 | 要因 | 好調な県内景気はコロナ禍により4月以降下向きに。不動産取引は激減し、価格への顕在化は市場により程度が異なるが今後予測される。 | 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 |
| | 前年標準価格 | | 122,000 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 | 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/㎡) | | | | |
| | | 公示価格 | 円/㎡ | [] | 100 | [] | | | | | | |
| 変動率 | | 年間 | +17.2 % | 半年間 | % | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和 2 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 | 19,700,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 58,800 円 / m ² |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|-------------------------|--------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 15 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年1月] 路線価又は倍率 | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 6 月 25 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 倍率種別 | | 1.3 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|---|---------------------------|-------------|--|-----------------------------------|----------------|-------------------|---------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 豊見城市字翁長翁長原 1 2 9 番 | | | | 地積 (m ²) | 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) | | |
| | 1 : 2 | 住宅 R C 1 | 農家住宅及び一般住宅が混在する既成住宅地域 | 北6 m 市道、背面道 | 水道、下水 | 翁長入口停800 m | (その他) | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 150 m、南 70 m、北 80 m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 13 m、奥行 約 25 m、規模 | | | 330 m ² 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、6 m市道 | 交通施設 | 翁長入口停 北東方800 m | 法令「調区」(60,200) 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | 地域要因に特に変動は認められないが、割安感に基づく需要の波及に陰りが見られる中、コロナ禍により需要者、供給者ともに市況の様子見傾向が強く、地価水準の先行き不透明感が高まっている。 | | | | | | | |
| (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 / m ² | | 内 二方路 | セットバック | +1.0 | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円 / m ² | | | 正 | | -1.0 | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | 補 | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | 画地 | |
| (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。那覇市と比べ割安感による住宅地需要の波及に陰りが見始められる中、新型コロナウイルス感染症の影響もあり取引は停滞している。土地は300 m ² 程度で1500万円～2500万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、規範性が認められる取引事例に基づき試算したもので、市場の実態を反映し実証的である。一方、公法上の規制及び収受可能な賃料水準と建築費を勘案すると、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 | 地 街路 | |
| | 標準地番号 | | | | | | 標準 交通 | 域 交通 | |
| | 公示価格 | [] | 100 | 100 | [] | | 化 環境 | 要 環境 | |
| | 円 / m ² | 100 | [] | [] | 100 | | 補 画地 | 因 行政 | |
| | | | | | | | 正 行政 | その他 | |
| | | | | | | | 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 / m ²) | 内 標準 | 地 街路 | |
| | 南風原(県) - 2 | | | | | | 内 交通 | 域 交通 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [105.5] | 100 | 100 | [103.0] | | 化 環境 | 要 環境 | |
| | 81,300 円 / m ² | 100 | [101.0] | [148.4] | 100 | 58,900 | 補 画地 | 因 行政 | |
| | | | | | | | 正 行政 | その他 | |
| | | | | | | | 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 | | | 価格変動状況要因 | 市内の人口、世帯数は増加傾向にあるが、コロナ禍による景況変化により先行きの不透明感が市場を覆い、取引は停滞している。 | - 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 | - 一般的要因 | - 地域要因 | - 個別的要因 |
| | 継続 新規 | 前年標準価格 | 57,200 円 / m ² | | | | | | |
| | 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 +2.8 % | 半年間 % | | | | | | |

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

| | | | | | |
|------------|-----|-------|-----|--------|---------|
| 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 | 33,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 50,500 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|--------------|---------|-----------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2年 7月 17日 | (6) 路線価 | [令和 2年1月] | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 2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) (60,100) | |
| (2) 近隣地域 | 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 | | |
| | 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、4.1 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 | 既存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は認め難い。なお H 29 年の市街化区域編入による土地利用形態への影響は、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。 | | | | | | | |
| (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 +1.0 | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 50,500 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は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、地縁的選好性はやや薄れ圏外転入者も見られつつある。市街化区域編入や道路整備により地元の居住需要の他、値頃な当エリアへのミニ分譲需要も高まってきた。土地は 650 ㎡程度で 3,300 万円前後が需要の中心。なおコロナ禍で取引は滞りが地元向け市場の為、値下は現時点で見られない。ただし今後の影響に留意を要する。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 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/㎡) | 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 |
| | 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 交通 環境 画地 行政 その他 | 地 街路 交通 環境 行政 その他 |
| | 南風原(県) - 2 | [105.5] 100 | 100 [101.0] | 100 [171.8] | [102.0] 100 | 50,400 | 0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0 | +2.0 +4.0 +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 48,900 円/㎡ | | 価格変動形成要因 | 一般的要因 | 好調な県内景気はコロナ禍により 4 月以降下向きに。不動産取引は激減し、価格への顕在化は市場により程度が異なるが今後予測される。 | | | |
| | - 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 | H 29 年市街化区域編入、市内での値頃感により需要は高まってきた。地価水準は上昇傾向だったが、コロナ禍の影響で横ばいに。 | | |
| 変動率 年間 +3.3 % 半年間 % | | 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。 | | | | |

鑑定評価書（令和 2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) 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 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 20日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2年 6月 15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 | 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 | とよみ小学校前停 南西方 800m | 法令 1低専(50,100) 地区計画等 | |
| | 事項 | | | 路 | 施設 | 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、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 標準化補正 画地 行政 その他 | |
| | 公示価格 | [] 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) 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、周辺地域で、街路整備事業等が計画されている。 (個別的要因) 特に変動はない。 | | | |
| | 前年基準地 | 新規 | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 24,500 円/㎡ | | | | | | |
| | 変動率 | | | | | | | |
| | 年間 | +0.4% | | | | | | |

鑑定評価書（令和 2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 2年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2年 7月 17日 | (6) 路線価 | [令和 2年1月] | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 2年 6月 27日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍率種別 | 1.4 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|---|----------------------------|--------------|---|--|---|---------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 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 | |
| | 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 | (その他) 地区計画等 (100,300) | |
| (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 |
| (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。一昨年の市役所移転や近年の店舗等集積により、需要や地価への影響が顕在化した。土地は550㎡程度で9,700万円前後が需要の中心。なおコロナ禍で取引は滞りが地元向け市場の為、値下は現時点で見られない。ただし今後の市場への影響には留意を要する。 | | | | | | | |
| (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 円/㎡ | [] 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/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他 | |
| | 系満(県) 5 - 3 前年指定基準地の価格 121,000 円/㎡ | [104.1] 100 | [100.0] 100 | [72.2] 100 | [103.0] 100 | 180,000 | 0.0 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 -5.0 -5.0 -20.0 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 161,000 円/㎡ | | | 価格変動状況 要因 | 《一般的要因》 | 好調な県内景気はコロナ禍により4月以降下向きに。不動産取引は激減し、価格への顕在化は市場により程度が異なるが今後予測される。 | | |
| | - 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》 | 平成30年末、付近に市役所が移転し、前面道路は拡幅工事が進行中。地価水準は上昇傾向だったが、コロナ禍の影響で横ばいに。 | |
| 変動率 年間 +8.7 % 半年間 % | | | | 《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。 | | | |

鑑定評価書（令和 2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) 5 - 2 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 大城 直哉 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 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 15日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2年 6月 25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) (その他) (90,200) | |
| | 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 | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 100m、西 50m、南 30m、北 30m | | | 標準的使用 | 低層店舗付共同住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 20m、奥行 約 15m、 | | | 規模 | 310㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない。 | 街路 | 13m市道 | 交通施設 | 豊見城団地入口停 東 60m 法令 近商(90,200) 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | 近隣型の旧態依然とした商業地域で地域要因に大きな変動はないが、融資姿勢の変化が見られ商業床需要の勢いが弱まりつつある中、コロナ禍により取引が停滞し、地価の先行き不透明感が高まっている。 | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 低層店舗付共同住宅地 | | | | (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 | 48,300 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、豊見城市内の主要街路沿い及びその周辺を中心に、周辺市町の同様の商業地域や住商混在地域の存する圏域。主たる需要者は県内中小法人及び個人事業者が中心である。融資姿勢の変化が見られ商業床需要の勢いが弱まりつつある中、コロナ禍により先行きの不透明感が市場を覆い取引が停滞している。業種・業態により適正画地規模が異なり中心価格帯の把握は難しいが、土地単価では坪あたり30～50万円が需要の中心と考えられる。 | | | | | | | |
| (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、市場の実態を反映し実証的であり、商業地として規範性を有する取引事例は、収益性等も考慮した上で成約に至ったものと見られ当該価格には収益性が反映されていると思慮される。一方、収益価格は、賃貸用店舗兼共同住宅を想定し試算したが、投下資本に見合う賃料水準に至っておらず低位となった。以上より、取引の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考に止め、指定基準地との均衡に留意して上記の通り鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | |
| (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/㎡) | 内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他 |
| | 標準地番号 | - | [] | 100 | 100 | [] | | |
| | 公示価格 | 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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他 | |
| | 糸満(県) 5 - 2 | [] | 100 | 100 | [] | 97,300 | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [103.5] | 100 | 100 | [100.0] | | 標 街路 +4.0 準 交通 -2.0 化 環境 +20.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 他 その他 0.0 | |
| | 115,000 円/㎡ | 100 | [100.0] | [122.3] | 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 95,000 円/㎡ | | | 価格変動 形状 形成 要因 の | 〔一般的要因〕 | 市内の人口、世帯数は増加傾向にあるが、コロナ禍による景況変化により先行きの不透明感が市場を覆い、取引は停滞している。 | | |
| | - 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/㎡ | | | | | 〔地域要因〕 | 地域要因に大きな変動はなく、昨年末までの商業床需要の勢いが弱まりつつある中、コロナ禍により様子見傾向が強まった。 | |
| | 変動率 | 年間 +2.6 % | 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 2 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 | 37,600,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 116,000 円 / m ² |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|---------------------------------|-----------------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 20 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 円 / m ² 1.4 倍 |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 6 月 29 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 | 豊見城市字渡橋名浜原 2 7 9 番 2 | | | | 地積 (m ²) | 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 R C 4 | 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30 m 県道 | 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 50 m、西 20 m、南 100 m、北 190 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 20.5 m、奥行 約 16 m、規模 330 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 | 3 0 m 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び路線商業地域で、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。新型コロナウイルスの影響で土地需要の先行き不透明感が急速に高まっている。 | | | | | | | | |
| (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 | 116,000 円 / m ² | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 28,900 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商業地域であり、主な需要者は個人及び法人等である。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合えばマンション適地としての需要も見込まれる。コロナウイルスによる県内景気の縮小により、地価の上昇率は鈍化傾向にある。 | | | | | | | | | |
| (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。収益価格は建築費高騰による投資額に見合った賃料水準を反映することができず、また還元利回りは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て、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | |
| (8) 公規価示準格価と格しをた | 代表標準地 標準地 | 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 | [] | 100 | | | |
| | 公示価格 | 円 / m ² | 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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他 | | | |
| | - | - | [] | 100 | 100 | [] | 100 | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | 円 / m ² | 100 | [] | [] | 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 | | 価格変動状況要因の | 変 | 形 | 状 | 成 | 要 | 因 | の |
| | 継続 新規 | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 113,000 円 / m ² | | | | | | | | | |
| | - 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 | +2.7 % | 半年間 | % | | | | | | |
| <p>(一般的要因) 市内の人口、世帯数はともに増加傾向、日韓関係の悪化、コロナによる観光客の減少の影響を受け、県内景気は縮小傾向で推移している。</p> <p>(地域要因) 市役所移転跡地の店舗の出店計画や幅員拡幅による繁華性の向上が期待されるが、コロナウイルスの影響から地価の上昇率は鈍化傾向。</p> <p>(個別的要因) 代替・競争関係にある他の不動産と比較した個別的要因の優劣、競争力は同程度で、変動はない。</p> | | | | | | | | | | |

