

鑑定評価書（令和 5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) - 1, 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, 19,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 110,000 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 5年1月], 82,000 円/㎡, 倍

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)指定基準地, (10)対年対象標準地格の等前か. Contains detailed evaluation criteria and results.

鑑定評価書（令和 5 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. Row 1: 豊見城(県) - 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, 27,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 97,500 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 5年1月], 75,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) through (10) detailing land characteristics, comparison methods, and market analysis. Includes sub-tables for (2) 近隣地域 and (8) 公規価示標準地.

鑑定評価書（令和 5 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	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	21,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	86,800 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価 [令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	66,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		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 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 程度、形状 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	豊見城団地入口停 南東方 150 m	法令 1 低専 (50,100) 規制
(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	86,800 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全域の住宅地域である。中心となる需要者は当市及び隣接市町の家族世帯である。街路は概ね区画整然としており、スーパー等の便利施設も充実しているため、引き合いは概ね根強い。中心となる価格帯は、土地は総額 2 千万円強、新築戸建住宅で総額 3 千 5 百万円強である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域である。行政条件や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取引の意思決定を行う需要者がほとんどであるため、市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討等を踏まえ、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 / 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	
	豊見城(県) - 4	[105.5] / 100	100 [100.0]	100 [115.5]	[100.0] / 100	85,800	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 81,000 円 / m ²			価格変動状況 要因	〔一般的要因〕	新型コロナの行動制限が撤廃され、市況は明るさを増した。人口及び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 公示価格 円 / m ²					〔地域要因〕	豊見城団地周辺や県道沿いにスーパーや銀行等が立地しており、引き合いは強まっている。	
変動率 年間 +7.2 % 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 5 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	17,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	99,100 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	76,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 19 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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383番54				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	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	99,100 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180m前後で1800万円程度、新築戸建物件の取引は少ないがおよそ4300万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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 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 画地 行政 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	[]				
	円 / m ²	100	[]	[]	100				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 93,900 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	県内景気は回復傾向にあり、不動産需要も概ね高まってきている。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 - 3 公示価格 95,000 円 / m ²					〔地域 要因〕	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	+5.5 %	半年間	+4.3 %			〔個別的 要因〕	個別的要因に変化はない。

鑑定評価書（令和 5 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	24,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	152,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	115,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 19 日	(5) 価格の種類	正常価格		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 (m ²)	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		
	1:1.5	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6 m 市道	水道、下水	宜保停90 m		
(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	街路	交通施設	法令規制	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	152,000 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1800m前後で1800万円程度、新築戸建物件の取引は少ないがおよそ4300万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 / m ²)	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 豊見城 - 301	[102.0]	100	100	[101.0]	151,000	地 街路 0.0 域 交通 +1.0 要 環境 0.0 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	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 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	
	豊見城(県) - 4	[105.5]	100	100	[101.0]	151,000	地 街路 0.0 域 交通 -1.0 要 環境 -33.0 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 146,000 円 / m ²		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 県内景気は回復傾向にあり、不動産需要も概ね高まってきている。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 / m ²			〔地域要因〕 選好性の高い新興住宅地域として希少性がある。				
変動率 年間 +4.1 % 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 5 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) - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬

鑑定評価額	20,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	60,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 19 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 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) (その他)	
	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		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 70 m、北 60 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	豊見城市南端に位置する集落地域	街路	基準方位北 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	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、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。						
(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	60,200 円 / m ²			二方路	+1.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²			セットバック	-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、概ね豊見城市郊外部及び隣接する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るが、利便性等の優る地域を中心に底堅い需要がある。土地は200 ~ 300 m ² 前後で1600万円程度、新築戸建物件の取引は少ないがおよそ4100万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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 2.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 豊見城 - 4					60,000		
	公示価格	[101.5]	100	100	[103.0]			
	72,300 円 / m ²	100	[102.0]	[123.5]	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 1.0 行政 0.0 其他 0.0	
	南風原(県) - 2					59,900		
	前年指定基準地の価格	[104.3]	100	100	[103.0]			
	92,400 円 / m ²	100	[101.0]	[164.1]	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 59,200 円 / m ²			価格変動形状要因	要因	県内景気は回復傾向にあり、不動産需要も概ね高まってきている。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					要因	前面道路の舗装と側溝が更新整備されている。	
	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 1.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号					59,900		
	公示価格	[104.3]	100	100	[103.0]			
	92,400 円 / m ²	100	[101.0]	[164.1]	100			
	変動率	年間 +1.7 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和 5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) - 7, 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, 39,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 59,000 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 5年1月], 41,000 円/㎡, 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, 豊見城市字金良金良原41番, 地積(㎡) 670, 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: 戸建住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 59,000 円/㎡, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公規価示標準格と格しをた. (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.

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	22,900,000 円	1㎡当たりの価格	26,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 5日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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 土砂災害警戒区域	
(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 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。市内の住宅地価格の上昇は宅地見込地の価格水準に影響を与え、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	26,800 円/㎡					
	控除法	控除後価格	25,100 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	
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	[] / 100	[] / 100	標準画地 行政 補正 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) 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	25,200 円/㎡						
	変動率							
	年間	+6.3%						

鑑定評価書（令和 5 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	98,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	182,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 5 年1月]	140,000 円 / m ²	
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 19 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	
	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	(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	182,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	76,100 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。景気持ち直しの動きのなか、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料する。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 行政 画地 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 行政 画地 その他	
	糸満(県) 5 - 3	[110.9]	100	100	[103.0]	181,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 128,000 円 / m ²	[110.9]	100	[80.9]	100		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 176,000 円 / m ²			価格変動形状要因	(一般的要因)	県内景気は回復傾向にあり、不動産需要も概ね高まってきている。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				(地域要因)	繁華性の高い商業地域で堅調な需要が見られる。		
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	個別的要因	(個別的要因)	個別的要因に変化はない。		
	公示価格 円 / m ²	[] 100	[] 100	[] 100				
	変動率 年間 +3.4 % 半年間 %							

鑑定評価書 (令和 5 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: 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, 32,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 103,000 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 5年1月] 81,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, surrounding land use, and price adjustments. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) price comparison.

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
豊見城(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 井澤 康

鑑定評価額	41,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	129,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	100,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		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 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、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 50 m、西 20 m、南 230 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 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見られる路線商業地域で、道路拡幅工事の進捗に伴い、繁華性の向上が期待できるため、地価はやや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	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	129,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	30,200 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周辺市町の商業地域である。主な需要者は個人事業者や地元企業等が必要の中心となる。新型コロナウイルス感染症の影響が弱まり店舗需要は回復傾向が見られるため、商業地の需要は堅調である。取引される画地の規模や形状等は様々であり、また、商業地の取引は個別の事情を含むことが多いため、取引の中心価格帯は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は幹線道路沿いの商業地域であり、店舗の敷地等、土地取引は自己業務目的が主である。遊休不動産の活用や節税目的で土地所有者が賃貸物件を建築するケースはあるが、投資採算性が低い賃貸物件の建築を前提に土地取引が行われることは少ない。そこで本件では、市場の実態を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、近時の市場動向等に留意して、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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 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 126,000 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			価格変動形状要因	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染症の影響が弱まるなか、県内景気は緩やかに持ち直している。		
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正		(地域要因)	道路拡幅工事の進展に伴い、幹線道路沿いの開発が徐々に進むほか、格別の変動はない。		
	公示価格	[]	100	100	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間 +2.4 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和 5 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, 一般財団法人日本不動産研究所. Row 1: 豊見城(県) 5 - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 井澤 康

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 158,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 171,000 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 5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 125,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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, 準工 (60,200), (その他) 地区計画等 (70,200). (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 176,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 75,200 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周辺市の比較的繁華性の高い商業地域が中心である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比較的繁華性の高い商業地域に位置し、近隣地域やその周辺は店舗の敷地としての利用が主である. (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 (円/㎡), 内訳, 街路交通, 環境画地, 行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 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. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 150,000 円/㎡, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間 +14.0 %, 半年間 %

鑑定評価書（令和 5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	222,000,000 円	1㎡当たりの価格	148,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価	[令和 5年1月]	115,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 19日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	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)地区計画等	
(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)規制
	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	148,000 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。景気持ち直しの動きのなか、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く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 準 交通 0.0 域 交通 +3.0 化 環境 0.0 要 環境 +11.0 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	
	公示価格 160,000 円/㎡	[107.1] 100	100 [100.0]	100 [115.5]	[100.0] 100	148,000		
(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 準 交通 0.0 域 交通 化 環境 0.0 要 環境 補 画地 0.0 因 行政 正 行政 0.0 その他 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 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 133,000 円/㎡			価格変動形状要因の	(一般的要因)	県内景気は回復傾向にあり、不動産需要も概ね高まってきている。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 144,000 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 +11.3%	半年間 +2.8%	(個別的要因)	個別的要因に変化はない。			