

# 鑑定評価書（令和 6 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 | 20,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 117,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

## 1 基本的事項

|            |                 |          |                |         |           |            |
|------------|-----------------|----------|----------------|---------|-----------|------------|
| (1)価格時点    | 令和 6 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 5 日 | (6)路線価  | [令和 6年1月] | 89,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 6 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      | 倍          |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                |         |           |            |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                            |  |  |                       |           |                |   |                      |                   |
|----------------------------|--|--|-----------------------|-----------|----------------|---|----------------------|-------------------|
| (1)基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等   | 豊見城市字根差部東原108番16   |                       |           |                | 地積(㎡)   | 179                  | 法令上の規制等           |
|                            | 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  | 中規模一般住宅が建ち並び大規模分譲住宅地域 | 南東6.2m市道  | 水道、ガス、下水       | 嘉数入口停600m   | (その他)                |                   |
| (2)近隣地域                    | 範囲   | 東 150m、西 30m、南 100m、北 50m  |                       |           | 標準的使用          | 戸建住宅地   |                      |                   |
|                            | 標準的画地の形状等  | 間口 約 12m、奥行 約 15m、規模 180㎡程度、形状 長方形   |                       |           |                |   |                      |                   |
|                            | 地域的特性  | 特記事項   | 特記すべき事項はない。           | 街路        | 基準方位北6.2m市道    | 交通施設  | 嘉数入口停 南東方600m        | 法令 1低専(50,100) 規制 |
|                            | 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が進捗中で字根差部地区の人口、世帯数の増加率は拡大傾向にあり、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   | 117,000 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。周辺幹線道路の拡幅工事が進行中で、価格水準から乖離した高値の取引も見られ、需給動向は強含み傾向にある。需要の中心価格帯は土地180㎡程度で2,100万円程度である。   |  |                       |           |                |   |                      |                   |
| (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)公規価示準格と格しをた             | 代表標準地 標準地  | 時点修正   | 標準化補正                 | 地域要因の比較   | 個別的要因の比較       | 対象基準地の標準価格(円/㎡)                                   | 内 街路 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   | [108.0]  | 100                   | 100       | [102.0]        | 115,000   |                      |                   |
|                            | 99,100 円/㎡   | 100  | [100.0]               | [95.0]    | 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 110,000 円/㎡  |  |                       | 価格変動形状要因の | (一般的要因)        | 市の人口、世帯数は増加傾向にある。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工事が進行中や整備が進み字根差部地区の人口、世帯数の増加率は拡大傾向にある。  |                      |                   |
|                            | 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/㎡)                                   | 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 +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 6 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） - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 竹内 優志

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 28,700,000 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 6年1月], 78,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

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: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (㎡), ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公規価示標準価格と格しをた. (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 | 株式会社 あい総合研究所 |
| 豊見城（県） - 3 | 沖縄県 | 沖縄     | 氏名  | 不動産鑑定士 竹内 優志 |

|       |              |                         |                         |
|-------|--------------|-------------------------|-------------------------|
| 鑑定評価額 | 23,200,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 92,000 円/m <sup>2</sup> |
|-------|--------------|-------------------------|-------------------------|

1 基本的事項

|             |                |           |                |         |            |                         |
|-------------|----------------|-----------|----------------|---------|------------|-------------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 6 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 3 日 | (6) 路線価 | [令和 6 年1月] | 72,000 円/m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 6 年 6 月 7 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                     | ①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  |                           |   |                | ②地積 (m <sup>2</sup> )            | 252                | ⑨法令上の規制等   |               |
|                             | ③形状  | ④敷地の利用の現況   | ⑤周辺の土地の利用の状況              | ⑥接面道路の状況  | ⑦供給処理施設状況      | ⑧主要な交通施設との接近の状況                  | 1 低専 (50,100)      |            |               |
|                             | 1 : 1.2  | 住宅 RC 1   | 大型団地に隣接した中規模一般住宅が多い分譲住宅地域 | 北西 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                    | ①範囲  | 東 200 m、西 50 m、南 80 m、北 80 m  |                           |   | ②標準的使用         | 低層住宅地                            |                    |            |               |
|                             | ③標準的画地の形状等   | 間口 約 15 m、奥行 約 17 m、規模 250 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形                                       |                           |   |                |                                  |                    |            |               |
|                             | ④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、6.0 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) |
|                             | ⑤地域要因の将来予測   | 復帰間もなく開発された戸建分譲住宅地域で、空地は無く概ね成熟している。経年建物の建替が見られるが、概ね同用途である。よって地域は今後も現状の住環境を維持しつつ推移すると予測する。 |                           |   |                |                                  |                    |            |               |
| (3) 最有効使用の判定                | 標準的使用とほぼ同じ低層住宅地  |   |                           |   |                | (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  | 92,000 円/m <sup>2</sup>   |   | 収益還元法          | 収益価格                             | / 円/m <sup>2</sup> |            |               |
|                             | 原価法  | 積算価格  | / 円/m <sup>2</sup>        |   | 開発法            | 開発法による価格                         | / 円/m <sup>2</sup> |            |               |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は豊見城市内全域及び糸満市武富地区に亘る住宅地域。特に市内南部の平良、高嶺等における既存住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は圏内居住者等の一次取得者が中心だが圏外者も一定量認められる。近時に周辺で利便施設が店出しており、かつ市内では値頃な水準の為、需要は低位に止まる。土地 250 m <sup>2</sup> 程度で 2300 万円前後が需要の中心。なお近時に従来地価水準を上回る戸建分譲取引が周辺で認められる。 |   |                           |   |                |                                  |                    |            |               |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 賃貸需要は認められるが、自己利用目的所有の住宅が中心の地域で、加えて指定容積率の低位さにより、経済合理的な賃貸住宅経営が困難な為、収益還元法は非適用とした。比準価格は典型的需要者の観点に留意し、適切に事例選択、各種補修正及び要因比較を行った上で試算しており、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) 公規価示標準値と格しをた            | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地  | ② 時点修正  | ③ 標準化補正                   | ④ 地域要因の比較   | ⑤ 個別的要因の比較     | ⑥ 対象基準地の標準価格 (円/m <sup>2</sup> ) | ⑦ 内訳               | 標準 街路 0.0  | 地 街路 0.0      |
|                             | 標準地番号  |   |                           |   |                |                                  | 化 交通 0.0           | 域 交通 +1.0  |               |
|                             | 公示価格   | [ ]   | 100                       | 100   | [ ]            |                                  | 補 環境 0.0           | 要 環境 +15.0 |               |
|                             | 円/m <sup>2</sup>   | 100   | [ ]                       | [ ]   | 100            |                                  | 正 画地 0.0           | 因 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              | ① 指定基準地番号  | ② 時点修正  | ③ 標準化補正                   | ④ 地域要因の比較   | ⑤ 個別的要因の比較     | ⑥ 対象基準地の比準価格 (円/m <sup>2</sup> ) | ⑦ 内訳               | 標準 街路 0.0  | 地 街路 0.0      |
|                             | 豊見城（県） - 4   |   |                           |   |                |                                  | 化 交通 0.0           | 域 交通 +1.0  |               |
|                             | 前年指定基準地の価格   | [108.0]   | 100                       | 100   | [100.0]        |                                  | 補 環境 0.0           | 要 環境 +15.0 |               |
|                             | 99,100 円/m <sup>2</sup>  | 100   | [100.0]                   | [116.2]   | 100            | 92,100                           | 正 画地 0.0           | 因 行政 0.0   |               |
|                             |  |   |                           |   |                |                                  | その他 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 - 1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 86,800 円/m <sup>2</sup>  |   | ③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の     | R5 の市内取引件数は前年比で微増、面積はやや減少した。R6 では 4 月迄の累計で面積は微減の一方、件数は大きく増加した。  |                |                                  |                    |            |               |
|                             | ① - 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/m <sup>2</sup>   |   |                           | 地域内の建物では、建替時に従来多い平屋建から 2 階建へと階数が増えるケースが多く、地域における立体的利用度は高まりつつある。 |                |                                  |                    |            |               |
|                             | ② 変動率  | 年間 +6.0 %   | 半年間 %                     | 対象標準地が属する地域の標準的画地で、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 6 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 | 19,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 107,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

## 1 基本的事項

|            |                 |          |                |        |           |            |
|------------|-----------------|----------|----------------|--------|-----------|------------|
| (1)価格時点    | 令和 6 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 3 日 | (6)路線価 | [令和 6年1月] | 83,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 6 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       |
| (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(㎡)          | 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RC2  | 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域 | 北6m市道        | 水道、下水          | 平和台団地入口停330m   | (その他)                                     |         |                      |
| (2)近隣地域                    | 範囲   | 東 200m、西 100m、南 200m、北 100m  |                       |              | 標準的使用          | 戸建住宅地          |   |         |                      |
|                            | 標準的画地の形状等  | 間口 約 10m、奥行 約 18m、   |                       |              | 規模             | 180㎡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6m市道      | 交通施設           | 平和台団地入口停北方330m                            | 法令規制    | 1低専(50,100)          |
|                            | 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   | 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180㎡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/㎡)                           | 内訳      | 標準街路、交通、環境、画地、行政、その他 |
|                            | 公示価格   | 円/㎡  | [ ] / 100             | 100          | 100            | [ ] / 100      |   |         | 地域、交通、環境、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       | 対象基準地の規準価格(円/㎡)                           | 内訳      | 標準街路、交通、環境、画地、行政、その他 |
|                            | 前年指定基準地の価格   | 円/㎡  | [ ] / 100             | 100          | 100            | [ ] / 100      |   |         | 地域、交通、環境、行政、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<br>継続 新規<br>前年標準価格 99,100 円/㎡   |  |                       | 価格変動形状要因     | 変動状況           | 要因             | 県内景気は拡大基調にあり、不動産需要も全般的に高まっている。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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号 豊見城 - 3<br>公示価格 104,000 円/㎡  |  |                       |              |                |                | 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 +8.0%   | 半年間 +2.9%             | 個別的要因に変化はない。 |                |                |   |         |                      |

# 鑑定評価書（令和 6 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 | 25,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 156,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

## 1 基本的事項

|            |                 |          |                |                           |           |             |
|------------|-----------------|----------|----------------|---------------------------|-----------|-------------|
| (1)価格時点    | 令和 6 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 3 日 | (6)路線価<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | [令和 6年1月] | 125,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 6 年 6 月 28 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   | 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<br>規制 |
|                            | 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   | 156,000 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 0.0<br>準 交通 0.0 域 交通 +1.0<br>化 環境 0.0 要 環境 0.0<br>補 画地 0.0 因 行政 0.0<br>正 行政 0.0 その他 0.0<br>その他 0.0   |                           |
|                            | 豊見城 - 301  | [101.0]<br>100   | 100<br>[100.0]                  | 100<br>[101.0]                                    | [101.0]<br>100 | 153,000         |  |                           |
| (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 0.0<br>準 交通 0.0 域 交通 -1.0<br>化 環境 0.0 要 環境 -30.0<br>補 画地 0.0 因 行政 0.0<br>正 行政 0.0 その他 0.0<br>その他 0.0 |                           |
|                            | 豊見城(県) - 4   | [108.0]<br>100   | 100<br>[100.0]                  | 100<br>[69.3]                                     | [101.0]<br>100 | 156,000         |  |                           |
| (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<br>継続 新規<br>前年標準価格 152,000 円/㎡  |  | 価格変動<br>形状<br>形成<br>要因<br>の     | 〔一般的要因〕 県内景気は拡大基調にあり、不動産需要も全般的に高まっている。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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡  |  |                                 | 〔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 +2.6 %  | 半年間 %                           | 〔個別的要因〕 個別的要因に変化はない。                              |                |                 |  |                           |

|            |     |        |     |                |
|------------|-----|--------|-----|----------------|
| 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) - 6 | 沖縄県 | 沖縄     | 氏名  | 不動産鑑定士 井澤 康    |

|       |              |                         |                           |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 21,200,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 63,300 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

|             |                 |           |                |         |                         |                    |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|-------------------------|--------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 6 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 4 日 | (6) 路線価 | [ 令和 6 年1月 ]<br>路線価又は倍率 | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 6 年 6 月 28 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 | 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   | 豊見城市字翁長翁長原 1 2 9 番   |                           |             |                 | 地積 ( m <sup>2</sup> )                              | 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 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 <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形                     |   |                                     |
|                             | 地域的特性   | 特記事項   | 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   | 旧来からの集落地域で、一部で不動産業者等による取引もみられるが、当面は現状を維持すると予測する。住宅地需要は市中心部から比較的割安な周辺地域へ広がっており、地価は上昇傾向で推移すると予測する。 |                           |             |                 |  |   |                                     |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地   |  |                           |             | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位<br>二方路<br>セットバック                                | +3.0<br>+1.0<br>-1.0                        |                                     |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格   | 63,300 円 / m <sup>2</sup> |             |                 |  |   |                                     |
|                             | 収益還元法   | 収益価格   | / 円 / m <sup>2</sup>      |             |                 |  |   |                                     |
|                             | 原価法   | 積算価格   | / 円 / m <sup>2</sup>      |             |                 |  |   |                                     |
|                             | 開発法   | 開発法による価格   | / 円 / m <sup>2</sup>      |             |                 |  |   |                                     |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は豊見城市及び周辺市町の住宅地域である。主な需要者は同市居住者であるが隣接市町等からの転入者もみられる。民間のミニ開発等で新規供給があり、利便性等の優る地域を中心に底堅い需要がある。土地は 2 0 0 ~ 3 0 0 m <sup>2</sup> 前後で 1 6 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 | 比準価格は、規範性が認められる事例から比準しており、市場の実態を反映し実証的である。一方、收受可能な賃料水準と建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸経営の想定が困難であるため、収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は戸建住宅が多い地域で自用目的の需要が中心となり、需要者の意思決定にあたっては取引価格の水準が一般的に重視される。以上より、比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえ、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 <sup>2</sup> )                  | 内 街路<br>標準 交通<br>化 環境<br>補 画地<br>正 行政<br>其他 | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境<br>因 行政<br>其他  |
|                             | 公示価格  | [ ]  | 100                       | 100         | [ ]             |  |   |                                     |
|                             | 円 / m <sup>2</sup>  | 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 <sup>2</sup> )                  | 内 街路<br>標準 交通<br>化 環境<br>補 画地<br>正 行政<br>其他 | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境<br>因 行政<br>其他  |
|                             | 南風原(県) - 2  |  |                           |             |                 |  |   |                                     |
|                             | 前年指定基準地の価格  | [108.9]  | 100                       | 100         | [103.0]         | 63,200   | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>+1.0<br>0.0<br>0.0     | +1.0<br>0.0<br>+66.0<br>+1.0<br>0.0 |
|                             | 96,400 円 / m <sup>2</sup>   | 100  | [101.0]                   | [169.3]     | 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 60,200 円 / m <sup>2</sup>   |  |                           | 価格変動形状要因の   | (一般的要因)         | 人流が戻り、県内景気は概ね緩やかな回復傾向にある。                          |   |                                     |
|                             | - 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)          | 既成住宅地域で、那覇市にも比較的近く割安感のある住宅地の需要が堅調に推移するほか、格別の変動はない。 |   |                                     |
|                             | 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 / m <sup>2</sup>   |                           |             |                 |  |   |                                     |
|                             | 変動率   | 年間   | +5.1 %                    | 半年間         | %               |  |   |                                     |

鑑定評価書（令和 6 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, 44,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 65,800 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. Includes dates like 令和 6 年 7 月 1 日 and 令和 6 年 7 月 5 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 豊見城市字金良金良原 4 1 番. (2) 近隣地域: 東 160 m, 西 60 m, 南 100 m, 北 120 m. (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. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 65,800 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は豊見城市を中心とした県南部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: 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. (8) 代表標準地: 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, 対象基準地の規準価格 (円/㎡). (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/㎡). (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 59,000 円/㎡, 変動率 年間 +11.5 %, 半年間 %.

# 鑑定評価書（令和 6 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) 3 - 1 | 沖縄県 | 沖縄     | 氏名  | 不動産鑑定士 平良 修     |

|       |              |          |            |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 24,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 28,500 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|            |  |          |                |        |           |     |
|------------|--|----------|----------------|--------|-----------|-----|
| (1)価格時点    | 令和 6 年 7 月 1 日                                 | (4)鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 5 日 | (6)路線価 | [令和 6年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 6 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 7 4 7 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 800 m     | (その他) 地区計画等 土砂災害警戒区域               |         |
| (2)近隣地域                 | 範囲   | 東 70 m、西 30 m、南 150 m、北 50 m  |                     |           | 標準的使用   | 畑                  |                                    |         |
|                         | 標準的画地の形状等  | 間口 約 25 m、奥行 約 40 m、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 800 m | 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、世帯数の増加率は拡大傾向にあり、今後も周辺地域の宅地化の影響を受け、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  | 28,500 円/㎡          |           |   |                    |                                    |         |
|                         | 控除法  | 控除後価格   | 26,800 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。造成費増加の影響もあるが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、広域的な地域から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)公示価格を標準              | 標準地番号  | 時点修正  | 標準化補正               | 地域要因の比較   | 個別的要因の比較  | 対象基準地の規準価格 (円/㎡)   | 内訳                                 |         |
|                         | 公示価格 円/㎡   | [ ] / 100   | 100 / [ ]           | 100 / [ ] | [ ] / 100   |                    | 標準画地 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、世帯数は増加傾向にあり、市内各所で道路整備が進み利便性が向上し住宅地需要拡大に伴う開発素地需要が高まっている。<br>(地域要因) 字豊見城地区の人口、世帯数の増加率は拡大傾向にあり、造成費の増加の影響もあるが、宅地化の影響は強まっている。<br>(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   | 26,800 円/㎡  |                     |           |   |                    |                                    |         |
|                         | 変動率  |   |                     |           |   |                    |                                    |         |
|                         | 年間   | +6.3 %  |                     |           |   |                    |                                    |         |



鑑定評価書（令和 6 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) 5 - 1, 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, 104,000,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 191,000 円 / m<sup>2</sup>

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 6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 145,000 円 / m<sup>2</sup>, 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: 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, 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。... (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。... (8) 公規価示標準格しをた: 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, 内訳, 標準化補正, 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, 内訳, 標準化補正, 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, 変動形状要因, 一般的な要因, 地域要因, 個別的要因.

# 鑑定評価書 (令和 6 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) 5 - 2 | 沖縄県 | 沖縄     | 氏名  | 不動産鑑定士 濱元 毅   |

|       |              |                         |                            |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 34,900,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 111,000 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|

## 1 基本的事項

|             |                 |           |                |         |                         |                           |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|-------------------------|---------------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 6 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 3 日 | (6) 路線価 | [ 令和 6 年1月 ]<br>路線価又は倍率 | 84,000 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 6 年 5 月 10 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格           | 倍率種別    |                         | 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 1 4 6 番 1   |                            |          |  | 地積 ( m <sup>2</sup> )                                 | 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 R C 2   | 中規模の各種店舗が建ち並ぶ近隣商業地域        | 南13 m 市道 | 水道、下水  | 豊見城団地入口停60 m  | (その他) (90,200)                                    |                           |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 100 m、西 70 m、南 30 m、北 20 m  |                            |          | 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 20 m、奥行 約 15 m、  |                            |          | 規模   | 300 m <sup>2</sup> 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 3 m市道  | 交通施設  | 豊見城団地入口停 東方 60 m                                  | 法令 近商 (90,200) 規制         |
|                             | 地域要因の将来予測   | 大規模団地の居住者らを主な顧客層とする商業地域であり、当面は現在の環境を維持すると予測する。旧態依然とした通り沿いの商店街だが、顧客層は厚く、商況は比較的底堅い状況が続くものと予測する。 |                            |          |  |   |   |                           |
| (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  | 111,000 円 / m <sup>2</sup> |          |  |   |   |                           |
|                             | 収益還元法   | 収益価格  | 33,000 円 / m <sup>2</sup>  |          |  |   |   |                           |
|                             | 原価法   | 積算価格  | / 円 / m <sup>2</sup>       |          |  |   |   |                           |
|                             | 開発法   | 開発法による価格  | / 円 / m <sup>2</sup>       |          |  |   |   |                           |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は、市内及び糸満市の一部を含む商業地と判断した。特に旧来からの商業地との代替性や価格牽連性が強い。背後の団地から徒歩で来る顧客も多く、駐車場のない小規模店舗でも、一定の収益性が見込める地域である。需要者は法人が中心であるが、小規模物件では個人事業者も多い。同一需給圏内で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 | 近隣地域では自営の店舗も多く、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。比準価格は、取引時点の新しい事例は少数であったが、規範性の高い事例を中心に採用しており、市場参加者の観点から行った補正や要因比較も適切であると判断する。従って、より実証的な比準価格を中心に、収益価格を参考に止め、指定基準地との検討も踏まえ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 <sup>2</sup> )                     | 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 交通 +3.0 域 交通 0.0 要 環境 +23.0 因 行政 -1.0 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 <sup>2</sup> )                     | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他                         |                           |
|                             | 糸満(県) 5 - 2   | [111.5]   | 100                        | 100      | [100.0]  | 116,000   | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0                               |                           |
|                             | 前年指定基準地の価格  | [111.5]   | 100                        | 100      | [100.0]  | 116,000   | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0                               |                           |
|                             | 130,000 円 / m <sup>2</sup>  | 100   | [100.0]                    | [125.4]  | 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 103,000 円 / m <sup>2</sup>  |   | 価格変動形状要因の                  | 〔一般的要因〕  | 原材料価格等は高騰したが、販売価格への転嫁や所得の伸びは遅れ気味。金利上昇への警戒感と物価上昇予測が投資意欲を刺激した。 |   |   |                           |
|                             | - 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〕   | 大規模団地に隣接する商店街として顧客層に厚みがあり、土地需要は底堅い。歩行者や自転車利用客も集客している。 |   |                           |
|                             | 代表標準地 標準地   | 時点修正  | 標準化補正                      | 地域要因の比較  |  | 個別的要因の比較  | 対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )                 | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他 |
|                             | 公示価格  | [ ]   | 100                        | 100      | [ ]  |   | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0                               |                           |
|                             | 変動率   | 年間 +7.8 %   | 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 6 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 | 46,000,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 142,000 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|

## 1 基本的事項

|             |                 |           |                |                            |   |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|----------------------------|---|
| (1) 価格時点    | 令和 6 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 4 日 | (6) 路線価<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | [ 令和 6 年1月 ]<br>105,000 円 / m <sup>2</sup><br>倍 |
| (2) 実地調査日   | 令和 6 年 6 月 28 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 <sup>2</sup> )             | 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  | 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 <sup>2</sup> 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<br>法令 準住居 (70,200) 地区計画等<br>規制 |         |
| 地域要因の将来予測                   | 店舗や共同住宅等がみられる路線商業地域で、道路拡幅事業の進捗により、将来的な繁華性の向上が期待できるため、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。   |                               |                             |                |   |                                   |  |         |
| (3) 最有効使用の判定                | 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                          | 142,000 円 / m <sup>2</sup>  |                |   |                                   |  |         |
|                             | 収益還元法   | 収益価格                          | 42,900 円 / m <sup>2</sup>   |                |   |                                   |  |         |
|                             | 原価法   | 積算価格                          | / 円 / m <sup>2</sup>        |                |   |                                   |  |         |
|                             | 開発法   | 開発法による価格                      | / 円 / m <sup>2</sup>        |                |   |                                   |  |         |
| (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である。コロナ禍の影響が薄れ、出店需要は概ね堅調である。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 | 県道沿いの商業地域に所在し、店舗や店舗兼共同住宅の敷地等、土地取引は自己業務目的のほか収益目的もみられる。ただし昨今の高騰した建築費や収受可能な賃料水準を考慮すれば、賃貸の収益性に着目した土地取引が市場を牽引する状況にはない。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、収益価格を参考にとどめ、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 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 <sup>2</sup> ) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他                    |         |
|                             | 公示価格 円 / m <sup>2</sup>   | [ ]<br>100                    | 100<br>[ ]                  | 100<br>[ ]     | [ ]<br>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 <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup>   | [ ]<br>100                    | 100<br>[ ]                  | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100  |                                   | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他                       |         |
| (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<br>継続 新規<br>前年標準価格 129,000 円 / m <sup>2</sup><br>- 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円 / m <sup>2</sup>                          |                               | 価格変動形状要因                    | 変動状況           | (一般的要因) 人流が戻り、県内景気は概ね緩やかな回復傾向にある。<br>(地域要因) 道路拡幅事業の計画が進行し、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。<br>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。 |                                   |  |         |
|                             | 変動率   | 年間 +10.1 %                    | 半年間 %                       |                |   |                                   |  |         |



# 鑑定評価書（令和 6 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) 9 - 1 | 沖縄県 | 沖縄     | 氏名  | 不動産鑑定士 井澤 康    |

|       |               |                         |                            |
|-------|---------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 249,000,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 166,000 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|---------------|-------------------------|----------------------------|

## 1 基本的事項

|             |                 |           |                |                            |            |                            |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|----------------------------|------------|----------------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 6 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 4 日 | (6) 路線価<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | [令和 6 年1月] | 130,000 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 6 年 6 月 28 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  | 豊見城市字豊崎 3 番 6 2  |                            |             |                 | 地積 (m <sup>2</sup> )             | 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 12 m 市道  | 水道、下水           | 道の駅豊崎停 470 m                     | (その他) 地区計画等                                   |                                       |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 180 m   |                            |             | 標準的使用           | 工場地                              |   |                                       |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口 約 30 m、奥行 約 50 m、   |                            |             | 規模              | 1,500 m <sup>2</sup> 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          | 1.2 m 市道        | 交通施設                             | 道の駅豊崎停 南西方 470 m                              | 法令 工業 (60,200) 地区計画等<br>規制            |
|                             | 地域要因の将来予測   | 中小工場や事業所がみられる臨海部の工業地域で、地域要因に変動はなく、当面は現状を維持すると予測する。利便性の高い工業地域は稀少性を有し、地価は上昇傾向で推移すると予測する。 |                            |             |                 |                                  |   |                                       |
| (3) 最有効使用の判定                | 工場地   |  |                            |             | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない                               |   |                                       |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格   | 166,000 円 / m <sup>2</sup> |             |                 |                                  |   |                                       |
|                             | 収益還元法   | 収益価格   | / 円 / m <sup>2</sup>       |             |                 |                                  |   |                                       |
|                             | 原価法   | 積算価格   | / 円 / m <sup>2</sup>       |             |                 |                                  |   |                                       |
|                             | 開発法   | 開発法による価格   | / 円 / m <sup>2</sup>       |             |                 |                                  |   |                                       |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は、沖縄本島中南部の流通業務地域や工業地域である。特に西海岸側の利便性が高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である。県内景気は回復傾向にあり、流通業務地域・工業地域の需要は堅調で、特に利便性が高い工業地は稀少性が高く需要超過の状況が続いている。取引される画地の規模や形状等は様々であり、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 | 比準価格は、規範性が認められる事例から比準しており、市場の実態を反映し実証的である。一方、收受可能な賃料水準と建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸経営の想定が困難であるため、収益価格の試算は行わなかった。近隣地域等は倉庫・工場が多く自用目的の需要が中心となり、需要者の意思決定にあたっては取引価格の水準が一般的に重視される。以上より、比準価格を採用し、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 <sup>2</sup> ) | 内 街路<br>準 交通<br>化 環境<br>補 画地<br>正 行政<br>他 その他 | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境<br>因 行政<br>他 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        | 対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> ) | 内 街路<br>準 交通<br>化 環境<br>補 画地<br>正 行政<br>他 その他 | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境<br>因 行政<br>他 その他 |
|                             | 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 148,000 円 / m <sup>2</sup>  |  |                            | 価格変動形状形成要因の | 〔一般的要因〕         | 人流が戻り、県内景気は概ね緩やかな回復傾向にある。        |   |                                       |
|                             | - 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号 豊見城 9 - 1<br>公示価格 164,000 円 / m <sup>2</sup>  |  |                            |             |                 | 〔地域要因〕                           | 利便性の高い工業地は稀少性が高いため、需要は根強く堅調である。               |                                       |
|                             | 変動率   | 年間 +12.2 %   | 半年間 +1.2 %                 |             | 〔個別的要因〕         |                                  | 個別的要因に変動はない。                                  |                                       |