

鑑定評価書（平成 30 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) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 桶田 邦広 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 89,500 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, [平成30年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with multiple rows: (1) 基準地 (所在地, 形状, 敷地の利用の現況, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地の形状等, etc.), (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, etc.), (6) 市場の特性 (同一需給圏は豊見城内の住宅地域である), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 10 columns: (8) 公称価示準格 (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)

Table with 10 columns: (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)

Table with 10 columns: (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, 変動率, 年間 +3.1 %, 半年間 %)

鑑定評価書（平成 30 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, 那覇不動産鑑定株式会社. Row 1: 豊見城(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲程 通五郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 22,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 81,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成30年1月] 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public reference prices.

鑑定評価書 (平成 30 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 | 18,300,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 72,500 円 / m ² |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|-----------|--------------------|
| (1) 価格時点 | 平成 30 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30 年 7 月 6 日 | (6) 路線価 | [平成30年1月] | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 平成 30 年 7 月 2 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 | 豊見城市字高嶺前又原 3 7 5 番 1 6 | | | | 地積 (m ²) | 252 | 法令上の規制等 |
| (1) 基準地 | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | | 1 低専 (50,100) |
| | 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 | 範囲 | 東 200 m、西 50 m、南 70 m、北 90 m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | |
| | 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 | 特記すべき事項はない。 | 街路 | 標準方位北、6 m 市道 | 交通施設 | 豊見城団地入口停 南方 150 m | 法令規制 |
| (2) 近隣地域 | 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。地価は、昨今の経済情勢、地域性を反映し、上昇傾向で推移していくものと予測する。 | | | | | | |
| (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 0.0 | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 72,500 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。区画整然とした住宅地に対する需要は既成住宅地と比べ根強いものがあり、近年は土地取引が活発となり、市内の全住宅地に対する需要は総じて強含みで推移している。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 ~ 4 0 0 0 万円前後が取引の中心である。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 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 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他 |
| | 公示価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | |
| (9) 指か定ら基の準地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他 |
| | 豊見城(県) - 4 | [] | 100 | 100 | [] | | | |
| (10) 対年象標の基準地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 | 70,000 円 / m ² | 価格変動形状要因の | 変動状況 | 要因 | 景内経済は、消費・観光関連、雇用情勢ともに堅調に推移しており、豊見城市内の宅地需要は回復基調にある。 | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他 |
| | - 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 | - | | | | | | |
| (10) 対年象標の基準地格の等前か | 公示価格 | 円 / m ² | 変動状況 | 要因 | 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。 | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他 |
| | 変動率 | 年間 +3.6 % 半年間 % | | | | | | |

鑑定評価書（平成 30 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)仲本不動産鑑定研究所. Row 1: 豊見城(県) - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 兼徹 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 85,500 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, [平成30年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 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)公称価表示価格, (9)指か定ら基の準地討, (10)対年象標の基準地格の等前か. Contains detailed text and numerical data regarding land valuation.

鑑定評価書（平成 30 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, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 桶田 邦広 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 115,000 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, [平成30年1月] 円/㎡, 1.1 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 豊見城市宜保2丁目2番16外, 形状 敷地の利用の現況, 1:1.5, 住宅 RC 2. (2) 近隣地域: 範囲 東 0m, 西 270m, 南 150m, 北 180m, 標準的画地の形状等, 間口 約 13m, 奥行 約 15m, 規模 200㎡程度, 形状 長方形. (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 115,000 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住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は代替競争関係が認められる取引事例を選択して比準して求めたもので. (8) 公規価示準格: 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 街路交通補正, 街路環境補正, 街路行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号 豊見城(県) - 4, 前年指定基準地の価格 82,600 円/㎡, 時点修正 [103.5], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [101.0], 109,000, 内訳 街路交通補正, 街路環境補正, 街路行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か, 109,000 円/㎡, 変動率 +5.5%, 変動状況 変動要因 (一般的要因) 観光業を中心に県内景気は好調に推移している. (地域要因) 住環境は良好な地域である. (個別的要因) 個別的要因に変動はない.

鑑定評価書 (平成 30 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, 大城不動産鑑定事務所. Row 1: 豊見城(県) - 6, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大城 直哉 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 18,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 54,500 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)路線価又は倍率. Includes dates like 平成 30 年 7 月 1 日 and 平成 30 年 6 月 30 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (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) 指か定ら基の準地地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes details on land area, price per square meter, and market analysis.

鑑定評価書（平成 30 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) - 7, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 桶田 邦広 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 31,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,000 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, [平成30年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 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, 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 47,000 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住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公称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. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 南風原(県) - 2, 前年指定基準地の価格, 73,400 円/㎡, 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/㎡), 47,100, 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, 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間 +2.4 %, 半年間 %

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

| | | | | |
|--------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | (株)仲本不動産鑑定研究所 |
| 豊見城(県) 3 - 1 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 仲本 兼徹 印 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 20,100,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 23,600 円 / m ² |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|--|----------|-----------------|-----------------------|--------------------|
| (1)価格時点 | 平成 30 年 7 月 1 日 | (4)鑑定評価日 | 平成 30 年 7 月 4 日 | (6) [平成30年1月] 路線価又は倍率 | 円 / m ² |
| (2)実地調査日 | 平成 30 年 6 月 25 日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 倍率種別 | 1.1 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | |
|--------------------------|--|---|---------------------------|---------------------|---|----------------------------------|---------------------------|-------------------|--|
| (1) 基準地 | 所在及び地番 | 豊見城市字豊見城石火矢橋原 7 4 7 番 | | | | 地積 (m ²) | 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 | | |
| (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 m ² 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 | | |
| | 地域要因の将来予測 | 当該地域は、県道背後の畑や未利用地等が見られる地域で、現在、周辺地域では、豊見城・高安地区計画等による、小学校の開校や街路整備計画等の予定が存し、今後、宅地化へ向けた、住環境整備の向上が期待される。 | | | | | | | |
| (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 | 23,600 円 / m ² | | | | | | |
| | 控除法 | 控除後価格 | 20,700 円 / m ² | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、豊見城市及び、隣接する各市町の原野や雑種地等を中心とした宅地見込地であり、主な需要者は、分譲住宅などを手掛ける不動産業者等と考えられる。又、当該地域は、豊見城・高安地区計画内に存するものの、豊崎タウンや、宜保士地区画整理地からの宅地供給圧力が強く、現時点では、宅地見込地（開発素地）の需要の増大は、あまり期待出来ない。地価については、開発規模及び地勢等によりばらつきが見られ、中心となる価格帯は見いだせない。 | | | | | | | | |
| (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、市場性を反映する価格として精度高く求められている。一方、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、需要者価格として、説得力ある価格と言えるものの、現時点では、将来における大きな判断的要素が介在し、信頼性の点で問題が残る。従って、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 20,100,000 円・m ² 当たり 23,600 円と決定した。 | | | | | | | | |
| (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 / m ²) | 内 画地 行政 標準化補正 其他 | 地域 交通 環境 宅造 行政 其他 | |
| | 公示価格 円 / m ² | [] / 100 | 100 [] | 100 [] | [] / 100 | | | | |
| (9) 対象基準地からの前年 | 対象基準地の検討 | | | 価 動 格 状 形 成 要 因 の 変 | (一般的 要因) 豊見城市の地価は、上昇傾向で推移し、地縁的選好性も反映しつつも、住環境が良好な地域においては、その希少性が強く見られる。 (地域 要因) 将来においては、周辺地域での、豊見城・高安地区計画等による、宅地化へ向けた、住環境整備の向上が期待される。 (個別的 要因) 地域的需の属性との関連から、転換後の分譲価格に作用する地勢等が大きな意味を持つ。 | | | | |
| | 前年基準地 | 新規 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 23,100 円 / m ² | | | | | | | |
| | 変動率 | | | | | | | | |
| | 年間 | +2.2 % | | | | | | | |

鑑定評価書（平成 30 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 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 桶田 邦広 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 81,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 150,000 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, [平成30年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections (1) to (10). (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. (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: 中層店舗兼共同住宅, (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 155,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 95,600 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は豊見城市及び周辺市町の商業地域及び商住混在地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は代替競争関係が認められる取引事例を選択して比準して求めたもので、取引市場の実態を反映した規範性の高い価格が求められた. (8) 公称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. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 系満(県) 5 - 3, 前年指定基準地の価格, 110,000 円/㎡, 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/㎡), 149,000, 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: - 1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 141,000 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, 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率 年間 +6.4 %, 半年間 %

鑑定評価書（平成 30 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, 大城不動産鑑定事務所. Row 1: 豊見城(県) 5 - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大城 直哉 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 28,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 91,300 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, [平成30年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 豊見城市字平良東原146番1, 地積(㎡) 314, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗付共同住宅地, (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 91,300 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 47,200 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、豊見城市内全域の主要街路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在する圏域。需要者は県内法人及び個人の事業者が中心。土地区画整理等に伴う新規出店により、既存商業地域の相対的地位は低下しているが、相対的値ごろ感や拡大が続く景気を背景に土地需要は堅調である。業種・業態により適正画地規模が異なり総額の中心価格帯の把握は難しいが、土地単価では坪あたり30万円前後が中心と考えられる。 (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、類似地域に存在する規範性が認められる事例に基づき試算されたもので、実証的かつ説得力を有する価格である。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、借主の賃料負担能力から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、市場性を反映した比準価格を重視のうえ、想定の要素等を含み相対的に流動性を有する収益価格を参考程度に止め、指定基準地との均衡にも留意して上記の通り鑑定評価額を決定した。 (8) 公規価示標準格と格しをた: 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, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 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: - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 88,200 円/㎡, 価格変動形状要因, - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率 年間 +3.5% 半年間 %

鑑定評価書（平成 30 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)仲本不動産鑑定研究所. Row 1: 豊見城(県) 5 - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 兼徹 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 89,100,000 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, [平成30年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.2 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: 豊見城市字翁長浜崎原 8 5 4 番 2. (2) 近隣地域: 東 0m, 西 0m, 南 50m, 北 70m. (3) 最有効使用の判定: 中層店舗兼共同住宅地としての使用. (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 103,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、豊見城市及び、隣接する各市町内の商業地域であり、主な需要者は、資本金を有する個人及び、法人等である。 (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、市場性を反映する価格として精度高く求められた。 (8) 公規価示準格: 代表標準地 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号 5 - 3, 前年指定基準地の価格 110,000 円/㎡. (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, 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.

鑑定評価書（平成 30 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)仲本不動産鑑定研究所. Row 1: 豊見城(県) 5 - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 兼徹 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 111,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 120,000 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, [平成30年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.2 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1-10) and columns for location, area, usage, and price determination. Includes details on site characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書 (平成 30 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) 9 - 1 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 大城 直哉 印 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 74,300,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 49,500 円 / m ² |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------------|-----------|-----------------|---------|-----------|--------------------|
| (1) 価格時点 | 平成 30 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30 年 7 月 5 日 | (6) 路線価 | [平成30年1月] | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 平成 30 年 6 月 30 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 | 豊見城市字豊崎 3 番 6 2 | | | | 地積 (m ²) | 1,500 | 法令上の規制等 |
| (1) 基準地 | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 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) | |
| (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 | | | |
| (2) 近隣地域 | 標準的画地の形状等 | 間口 約 30 m、奥行 約 50 m、規模 1,500 m ² 程度、形状 長方形 | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない。 | 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) 規制 |
| (2) 近隣地域 | 地域要因の将来予測 | 那覇空港に隣接する埋立地内の工業地域である。工業地域として街路条件や接近性の優る地域の需給は逼迫しており、引き続き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 | 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 | 49,500 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 | 同一需給圏は沖縄本島中南部の工業地域の存在する圏域で、特に本島西海岸側の空港や港湾、及び消費地への交通利便性や工業地としての街路条件が優る地域との代替性が強い。主な需要者は県内外の製造業、物流業を営む法人で、好調な県内景気を受け需要は高水準を維持している。工業地としての取引は少なく、規模や業種など個別事情による価格のばらつきもあり中心価格帯は見出せない状況にある。 | | | | | | | |
| (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、広域的な類似地域の取引事例を採用し、規範性の高い事例を中心に試算したもので、市場性を反映し実証的な価格である。収益価格については、賃貸市場が未成熟であり適切な純収益の把握が困難なことから適用しなかった。したがって、取引の実態を反映し説得力を有する比準価格を採用し、類似する標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 0.0 地 街路 +5.0 | |
| | 標準地番号 9 - 1 | | | | | 43,200 | 準 交通 0.0 域 交通 -3.0 | |
| (8) 公規価示準格と格しをた | 公示価格 | [105.6] | 100 | 100 | [100.0] | 43,200 | 化 環境 0.0 要 環境 -20.0 | |
| | 30,000 円 / m ² | 100 | [100.0] | [73.3] | 100 | | 補 画地 0.0 因 行政 -10.0 | |
| (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 地 街路 +5.0 | |
| | - | | | | | | 準 交通 0.0 域 交通 -3.0 | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 前年指定基準地の価格 | [] | 100 | 100 | [] | | 化 環境 0.0 要 環境 -20.0 | |
| | 円 / m ² | 100 | [] | [] | 100 | | 補 画地 0.0 因 行政 -10.0 | |
| (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 38,500 円 / m ² | | | 価格変動形状形成要因の | 一般的要因 | 好調な観光、人口増加等を背景に県内景気は拡大基調が継続。本島中南部における土地需要は堅調である。 | 内 街路 0.0 地 街路 +5.0 | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 | | | | | | | 地域要因 |
| 代表標準地 標準地 標準地番号 豊見城 9 - 1 | | 公示価格 46,500 円 / m ² | | 個別的要因 | 個別的要因に変動はない。 | 化 環境 0.0 要 環境 -20.0 | | |
| 変動率 | | 年間 +28.6 % | 半年間 +6.5 % | | | | 補 画地 0.0 因 行政 -10.0 | |
| | | | | | | | 正 行政 0.0 その他 0.0 | |