

鑑定評価書（令和 7 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, ニライカナイ・アセツツ・コンサルティング株式会社. Row 1: 豊見城(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 高平 光一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 130,000 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 7年1月] 95,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns for land details, neighboring areas, market characteristics, and price adjustments. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) price comparison.

鑑定評価書（令和 7 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 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, 30,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 109,000 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 7年1月], 83,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

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, (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)公規価示標準格価と格しをた, (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. Includes detailed text and numerical data for each item.

鑑定評価書（令和 7 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） - 3, 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, 24,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 98,300 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, [令和 7年1月], 76,000 円/㎡, 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 table with multiple rows (1-10) and columns for land details, market characteristics, and comparative analysis. Includes sections like (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

鑑定評価書（令和 7 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) - 4, 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, 20,700,000 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, [令和 7年1月], 91,000 円/㎡, 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: 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: 標準的使用とほぼ同じ戸建住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因. (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: 同一需給圏は豊見城市内全域及び隣接の那覇市に亘る住宅地域. (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、かつ指定容積率が低位の為、経済合理的な賃貸住宅経営が困難と判断し、収益還元法は非適用とした判断は概ね妥当である. (8) 公規価示標準価と格しをた: ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化修正, 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, ⑦内訳. (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標準化修正, 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, ⑦内訳. (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, ③ 価變動形状成要因, ④ 一般的要因, ⑤ 地域要因, ⑥ 個別的要因.

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 あい総合研究所
豊見城(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	25,900,000 円	1㎡当たりの価格	158,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 4 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	豊見城市宜保2丁目2番16外					②地積(㎡)	164	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 中専 (60, 150) (その他) 地区計画等		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 170 m、南 100 m、北 120 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 15 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	宜保土地区画整理事業により整備されたエリア。	街路	標準方位北、6 m 市道	交通施設	宜保停北西方90 m	法令	1 中専 (60, 150) 地区計画等
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	158,000 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及び隣接の那覇市、糸満市に亘る住宅地域。特に宜保等の区画整理事業による区画整然とした住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は自用目的の市内居住者が中心で、那覇市等の圏外からの転入者も見られる。区画整理区域内及び人気学区に存し、役場にも程近く、住環境や利便性が高いエリアだが、市内では比較的高い地価水準に至っており、近時に需要が緩やかになりつつある。なお、土地 150 ㎡程度で 2400 万円前後が需要の中心。								
(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、近時の建築費上昇や画地規模も考慮すると、経済合理的な賃貸経営が困難と判断される為、収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は典型的な需要者の観点より、適切な事例収集・選択及び補修正・要因比較を行い試算しており、市場特性との適合性及び説得力が高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準 交通 0.0 域 交通 -5.0		
(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/㎡)	⑦内訳	標準 交通 0.0 域 交通 -5.0	
	豊見城(県) - 4	[107.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [73.2]	[101.0] / 100	159,000	標準 環境 0.0 要 環境 -23.0		
(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 ■継続 □新規 前年標準価格 156,000 円/㎡			③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	市内取引面積はR5以降減少の一方、件数は同年以降増加が続く。R7では4月迄の累計で面積、件数共に従来と逆の変動傾向となった。 市内では人気の小学校区であり、市役所へも程近い。その為、市場での土地の供給は依然として低位である。 対象基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。	標準 行政 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0		
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡								
②変動率		年間 +1.3 %	半年間 %						

鑑定評価書（令和 7 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) - 6, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 井澤 康

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 22,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和 7 年 7 月 1 日 and 令和 7 年 7 月 3 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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) 指定標準地, (10) 対年対象標準地格の等前か. Includes detailed descriptions and numerical data.

鑑定評価書 (令和 7 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセツ・コンサルティング株式会社
豊見城(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	46,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	69,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価 [令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	54,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 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	豊見城市字金良金良原 4 1 番				地積 (m ²)	670	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,100)	
	1 : 1	住宅 R C 1	中規模一般住宅及び農家住宅が混在する既成住宅地域	北東 4.1 m 市道、背面道	水道	金良停 160 m	(その他) (60,100)	
(2) 近隣地域	範囲	東 160 m、西 60 m、南 100 m、北 120 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 24 m、規模 600 m ² 程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 4.1 m 市道	交通施設	金良停 南東方 160 m	法令 1 低専 (50,100) 規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅や農家住宅がみられる住宅地域で、近隣地域内に格別の変動要因はないため、現状を維持すると予測する。隣接する南風原町津嘉山地区の発展に伴い、割安感がある当該地域及びその周辺に需要が認められる。						
(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 二方路	+1.0 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	69,500 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	同一需給圏は豊見城市内における住宅地域である。需要者の中心は市内居住者であるが、圏外からの転入者もみられる。隣接する南風原町津嘉山の発展の影響を受けて需要が認められる一方で供給が少なく、さらには割安感があることから、地価上昇は顕著である。近年、面積の大きい土地は分割して戸建分譲される傾向があり、周辺地域を含め、取引される土地の面積は小さくなる傾向がある。面積規模により価格水準が大きく異なるため、中心価格帯は見出しにくい。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は豊見城市内の類似した住宅地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。この地域は共同住宅が非常に少なく、建物の想定が難しいことや昨今の建築費高騰により土地の収益性が期待できないことから収益還元法は適用しなかった。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、指定基準地からの検討を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 その他	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 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	南風原(県) - 2							
	前年指定基準地の価格	[109.5]	100	100	[102.0]	69,100		
	105,000 円 / m ²	100	[101.0]	[168.1]	100			+5.0 -3.0 +65.0 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 65,800 円 / m ²			価格変動状況要因	〔一般的要因〕	拡大基調にある県経済や好調な観光業の影響を受け、土地需要の増加が認められるが、建築費の高止まりなど懸念材料も存在する。		
	- 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〕	隣接する南風原町の区画整理地が発展し、その影響を受けて地域の利便性は向上している。	
	変動率	年間 +5.6 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に特別な変動要因はない。	

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセツ・コンサルティング株式会社
豊見城(県) 3 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	26,000,000 円	1㎡当たりの価格	30,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 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 800 m	(その他)	
(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 特になし		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	近隣地域を含む周辺地域に特段の変動要因はないことから現状を維持すると予測する。豊見城市は宅地分譲や開発が進んでおり、宅地見込地地域の宅地化による価格上昇は顕著である。						
(3)最有効使用の判定	開発造成後の低層住宅地				(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	30,500 円/㎡					
	控除法	控除後価格	26,600 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である。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、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試算価格が得られた。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、将来予測において流動的な部分があり、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) 拡大基調にある県経済や好調な観光業の影響を受け、土地需要の増加が認められるが、建築費の高止まりなど懸念材料も存在する。 (地域要因) 宅地地域における需要は堅調であるほか、周辺地域では宅地開発が数多くみられ、開発機運は高まっている。 (個別的要因) 個別的要因に特別な変動要因はない。			
	前年基準地	新規						
	前年標準価格	28,500 円/㎡						
	変動率							
	年間	+7.0 %						

鑑定評価書（令和 7 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, ニライカナイ・アセツ・コンサルティング株式会社

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 114,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 210,000 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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1) to (10) detailing land characteristics, comparison methods, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分会名, 業者名, 株式会社 あい総合研究所. Row 1: 豊見城(県) 5 - 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, 37,400,000 円, 1 m²当たりの価格, 119,000 円/m²

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 7年1月], 92,000 円/m², 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: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (m²), 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.

鑑定評価書 (令和 7 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	50,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	155,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7 年1月]	120,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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	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みられる路線商業地域で、周辺エリアの発展に伴う波及効果と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	155,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	49,200 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需要の中心となる。コロナ禍を経て、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) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 補正 行政 その他	
	標準地番号	-	100	100	[]			
	公示価格	[]	[]	[]	100		地 街路 交通 環境 行政 その他	
	円 / m ²	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 交通 環境 補正 行政 その他	
	-	100	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格	[]	[]	[]	[]		地 街路 交通 環境 行政 その他	
	円 / m ²	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			価格変動状況要因	観光需要が回復しており、景気は緩やかな拡大傾向にある。			
	継続 新規							
	前年標準価格	142,000 円 / m ²						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							
代表標準地 標準地			価格変動状況要因	道路拡幅の事業計画が進捗し、幹線道路沿いの開発が徐々に進んでおり、商業地需要は堅調である。				
標準地番号	-							
公示価格	円 / m ²							
変動率	年間	+9.2 %	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 7 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, ニライカナイ・アセツ・コンサルティング株式会社

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 221,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 240,000 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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for valuation methods and comparison with standard land.

鑑定評価書 (令和 7 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	266,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	177,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7 年1月]	140,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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 ²)	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 ² 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 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。アクセスに優れた工業地域は希少性を有し、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	177,000 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、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である。県内景気は拡大傾向にあり、流通業務地域・工業地域の需要は堅調で、特に利便性の高い工業地は希少性が高く需要は堅調である。取引される画地の規模や形状等は様々であり、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) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 166,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	観光需要が回復しており、景気は緩やかな拡大傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 豊見城 9 - 1 公示価格 175,000 円 / m ²				(地域 要因)	利便性の高い工業地は希少性が高いため、需要が堅調に推移するほか、格別の変動はない。		
	変動率	年間 +6.6 %	半年間 +1.1 %		(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。		