

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社沖縄地所鑑定
宜野湾(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 秋田 稔 印

鑑定評価額	35,100,000 円	1㎡当たりの価格	122,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	90,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宜野湾市宇字地泊西原519番				地積(㎡)	288	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況				
	1:1	住宅RC2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南西6m市道	水道、下水	宇地泊停300m				
(2)近隣地域	範囲	東 250m、西 50m、南 80m、北 200m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 17m、			規模 290㎡程度、形状 正方形					
	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 6m市道	交通施設 宇地泊北西方300m	法令 2中専 (60,200)				
	地域要因の将来予測	区画整然とした良好な住宅地域であり、今後とも現状を維持すると見込まれる。熟成度進展の著しい西海岸エリアに位置し、近接する宇地泊第二土地区画整理地区の影響から地価水準は強含みで推移するものと予測される。								
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	122,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	25,700 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、宜野湾市全域の住宅地域。需要者の中心は当市居住者であるが、近隣市町村からの転入者も見られる。宇地泊第二区画整理地区を中心とした西海岸エリアは当市においても市場優位性は高く、需要は旺盛で価格水準は強含みで推移している。市場の中心価格帯は、土地150㎡で2,000万円前後と画地規模は過小傾向にあり、新築の戸建住宅で4,000万円前後の取引が中心である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域は戸建住宅や共同住宅が混在する区画整然とした住宅地域で、比準価格は自用目的で取引された信頼性の高い事例より求めたものである。収益価格については、低位に求められた。従って、居住快適性が重視される住宅地域であることに鑑み、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考程度に止め、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(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正	街路交通環境要因	
	標準地番号							画地行政その他	行政その他	
	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/㎡)	内訳	標準補正	街路交通環境画地行政	地域交通環境行政その他
	宜野湾(県) - 8									
	前年指定基準地の価格	[116.8]	100	100	[101.0]			+1.0		
	98,500 円/㎡	100	[101.0]	[95.1]	100	121,000		0.0		0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 108,000 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	県内景気は、好調に推移し、全体的に拡大基調にある。当市の人口及び世帯数は増加傾向にあり、不動産市場は上昇傾向にある。				
	- 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				(地域要因)	西海岸エリアの閑静な住宅地域で地域環境に大きな変動はないが、一部で画地の小規模化が見られる。				
	公示価格 円/㎡			(個別的要因)	適正規模の整形地で、最有効使用との関連においても市場競争力は同程度である。個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +13.0 %	半年間 %							

# 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリューション沖縄
宜野湾(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行 印

鑑定評価額	16,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	93,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 3 日	(6)路線価	[平成31年1月]	69,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宜野湾市愛知2丁目290番24 愛知2-7-18				地積 (m <sup>2</sup> )	182	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 (60,200)	(その他)	
	1:1.5	住宅 RC 2	中規模一般住宅が多い住宅地域	北西5.5 m 私道	水道、下水	愛知停320 m			
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、			規模	200 m程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位北、5.5 m私道	交通 愛知停南東方320 m	法令 1 中専 (60,200)	規制		
	地域要因の将来予測	既成住宅地であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価水準は、周辺に比べて割安感が出ており、供給も少ないことから、強含みで推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	93,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	40,200 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	同一需給圏是那覇市に求心力が高い中南部都市圏に及ぶ。需要者の中心は市内ほか近隣市町村を職場とする勤労者世帯である。近年では区画整理済の土地などが選好される傾向にあるが、より那覇市に近い地域も選好されており、値頃感が出ている旧来からの住宅地も目が向けられてきている。需要の中心価格帯は土地で 2 0 0 0 万円程度まで上昇してきている。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸需要がないことはないが、賃貸用不動産を前提とする収益性は、建設費の高騰もあり低位となっている。このため、取引される場合は、自用や節税目的が多く、取引価格水準が取引市場を支配し、比準価格を妥当と認めざるを得ない。採用した事例資料の信頼性は認められるので、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公称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	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	標準地番号								
	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 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	宜野湾(県) - 8								
	前年指定基準地の価格	[116.8]	100	100	[100.0]	92,800	+1.0	+1.5	
	98,500 円 / m <sup>2</sup>	100	[101.0]	[122.8]	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 82,800 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	景気は個人消費や観光の堅調を背景に拡大が続くとみられるが、本土及び海外経済の動向や資源価格等の変動によるリスクを有する。			
	- 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					〔地域要因〕	土地の利用度の進んだ既成住宅地で、特別の変動はない。		
	代表標準地 標準地			〔個別的要因〕	標準的である点に変動はない。				
	標準地番号								
	公示価格								
	円 / m <sup>2</sup>								
	変動率	年間 +12.3 %	半年間 %						

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社	パード不動産鑑定所
宜野湾(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人 印

鑑定評価額	26,200,000 円	1㎡当たりの価格	95,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 9日	(6)路線価	[平成31年1月] 68,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	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	宜野湾市我如古1丁目357番2 我如古1-25-21				地積 (㎡)	276	法令上の規制等	1中専 (60,200)
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)	
	1:1.5	住宅 RC2	一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	北東4m 市道	水道、下水	佐真下停250m		(60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 520m、西 160m、南 280m、北 100m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 20m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路 基準方位北、4m 市道	交通施設 佐真下停 北方250m	法令規制	1中専 (60,160)		
	地域要因の将来予測	当該地域は市立志真志小学校西側の低層住宅地地域として熟成しており、地域要因に格別の変動はないため、当分の間は現状を維持すると予測する。住宅需要の引合いには根強いものが認められ地価は上方調整過程にある。							
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	95,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	5,860 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は市立志真志小学校を起点に半径約3km一円の既成住宅地域。需要者の中心は自己の居住用不動産市場に参入する隣地所有者、地域事情に精通する周辺住民及び不動産業者等が想定される。歴史的に血縁・親族等の集中する地縁的選好性の強い既成住宅地域であるが、市内戸建住宅需要の底上げ感から需給は強みで推移している。土地は250㎡前後で2,400万円程度、中古戸建では3,200万円程度の物件が需要の中心である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	2DKを中心とするファミリー向けの共同住宅も混在するが、自己使用不動産市場にあり土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、建築費高騰期の下、収益価格は低位に試算された。基盤的に生活道路が配置された県道背後の既成住宅地域で、居住の快適性・利便性を重視して市場の実態を反映する実証的かつ客観的な比準価格を採用し、収益価格を参考程度に止め、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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準街路交通補正	地街路交通要因
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		画地行政その他		
	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/㎡)	内訳	標準街路交通補正	地街路交通要因
	宜野湾(県) - 8		100	100	[100.0]	94,600	画地行政その他	0.0	+2.0
	前年指定基準地の価格	[116.8]	100	100	[100.0]			0.0	0.0
	98,500 円/㎡	100	[101.0]	[120.4]	100			+1.0	0.0
								0.0	0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 81,000 円/㎡			価格変動形状	(一般的要因)	人口約9.9万人、沖縄本島の中核都市として発展してきたが基地問題・所得等に対する不安から需要者の慎重な姿勢も見受けられる。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			形成要因	(地域要因)	地域要因に格別の変動はない			
	代表標準地 標準地			要因	(個別的要因)	接面方位(北東)0%			
	標準地番号								
	公示価格	円/㎡							
	変動率	年間 +17.3%	半年間 %						

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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 国土鑑定センター. Row 1: 宜野湾(県) - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 徹 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 15,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 97,000 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31年1月] 71,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 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(60,200), (その他)(60,180). (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 97,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 33,100 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、宜野湾内の既成住宅地域の圏域である。需要者の中心は当市居住者であるが、近隣市町村からの転入者も見られる。好調な県内景気と低金利を背景とした住宅需要の高まりから、小規模な分譲地や中古物件の取引が多く見られる。市場の中心価格帯は、土地160㎡で総額1,600万円程度、新築の戸建住宅(木造)で4,000万円程度、中古戸建住宅で2,500万円程度の取引が中心である。 (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、周辺類似地域より自用目的で取引された信頼性の高い事例より求めたものである。一方、共同住宅も存在するが、画地条件の制約や建築費の高騰もあって土地価格に見合う採算性は見出し難く、収益価格は低めに試算された。従って、居住快適性が重視される住宅地域であることに鑑み、市場性を反映した比準価格を採用して、指定基準地との秤量的検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 公規価示準格: 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, 対象基準地の比準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: -1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 86,000 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 +12.8%, 半年間 %

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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 パード不動産鑑定所. Row 1: 宜野湾(県) - 5, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 26,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 135,000 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31年1月] 97,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of valuation methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices), (8) 公称価目標準地 (Official price standard land), (9) 指か定ら基の準検地討 (Designated standard land), (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か (Annual trend of standard price).

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城岳不動産鑑定所
宜野湾(県) - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操 印

鑑定評価額	22,600,000 円	1㎡当たりの価格	96,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月] 71,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	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	宜野湾市嘉数2丁目284番1 嘉数2-1-11				地積 (㎡)	234	法令上の規制等	1低専 (50,100)
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)	
	1:2	住宅 RC2	一般住宅、建売住宅のほかアパート等が混在する住宅地域	南西5.5m 市道	水道、下水	広栄停300m			
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 370m、南 240m、北 40m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 20m、規模 220㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 5.5m市道	交通施設	広栄停 北西方300m	法令規制	1低専 (50,100)
	地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域で、今後も現状の住環境を維持していくものと予測される。地価は、商業施設等に近く、利便性が高いこと等を反映し、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	低層住宅地				(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	96,700 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	24,900 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、宜野湾市内の住宅地域と判断した。需要者は、市内の居住者が中心であるが、他の市町村からの転入者も見られる。市内の住宅地域において、既成住宅地域での宅地需要は宇地泊地区等の区画整然とした住環境の良い地域と比較すれば相対的に弱いものの、景気は上昇基調にあり、需要は高まりつつある。土地は200㎡程度で総額2000万円程度、新築戸建住宅は総額3000~3500万円程度の取引が中心である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅や共同住宅が見られる既成住宅地域である。需要者は自己使用を目的として、収益性よりも快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行っているものと思料される。収益性に着目した収益価格はこれを反映し、比準価格よりもかなり低位に求められたものと判断される。以上より、本件では市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考程度に止め、指定基準地との検討も踏まえ、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 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 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 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	
	宜野湾(県) - 8								
	前年指定基準地の価格	[116.8]	100	100	[101.0]	96,700			
	98,500 円/㎡	100	[101.0]	[119.0]	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 86,400 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	建設関連、個人消費等が堅調に推移し、県内景況も拡大しており、市内の不動産市況にも期待が高まる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	当該地域及び周辺地域において、地域要因に変動を及ぼす事業等はなく、特に大きな変化は見られない。			
	変動率	年間 +11.9%	半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)松永不動産鑑定事務所
宜野湾(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也 印

鑑定評価額	29,800,000 円	1㎡当たりの価格	115,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率 88,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 14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 宜野湾市野嵩1丁目786番野嵩1-14-2	地積(㎡)	259	法令上の規制等	2中専(60,200)					
形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況					
1:1.5	住宅RC2	中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域	南西6m市道	水道、下水	宜野湾市役所前停330m					
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 130m、南 210m、北 140m	標準的使用	低層住宅地						
標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 20m、規模 200㎡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	交通施設	法令規制					
			基準方位北6m市道	宜野湾市役所前停北東方330m	2中専(60,200)					
地域要因の将来予測	近隣地域は市役所背後の中規模一般住宅の多い区画整理済の住宅地域で、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価は、住環境に比して割安感が認められ、強含みで推移するものと思料する。									
(3)最有効使用の判定	低層住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	119,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	62,400 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、宜野湾市野嵩地区を中心に、市内全域を圏域とする。需要者の中心は、30～40代の市内居住者が主で、近隣市町村からの転入者も見られる。市役所背後の区画整理済の閑静な住宅地域で利便性、選好性は高く、需給はやや強含みで推移している。土地は200～260㎡程度で2,000～2,600万円程度、新築住宅はほとんどなく、中古住宅で概ね3,000～3,500万円前後の取引が中心である。									
(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、宜野湾市内の区画整理地を中心に類似地域事例を採用しており、規範性及び類似性は高いものと判断される。一方、当該地域は収益性よりも居住快適性を重視する地域で、また近年高騰する建築費に元本価格に見合うだけの賃料水準が追いついておらず収益価格はやや低位に試算された。よって本件では、規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公称価示準格と格しをた	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	-	[ ]	100	100	[ ]					
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	[ ]	[ ]					
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100					
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 98,500 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	好調な県内経済の動きに加え、西普天間軍用地返還跡地の利用計画等への期待感など、当市の不動産需要は増加傾向にある。					
	- 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 宜野湾 標準地番号 - 1 公示価格 110,000 円/㎡			(地域要因)	市役所背後の閑静な住宅地であり、利便性、選好性に優る。					
	変動率	年間 +16.8%	半年間 +4.5%	(個別的要因)	個別的要因の変動はない。					

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 パード不動産鑑定所
宜野湾(県) 3 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人 印

鑑定評価額	31,300,000 円	1㎡当たりの価格	29,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 9日	(6)路線価 倍率種別	[平成31年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	比準
(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	宜野湾市我如古4丁目544番				地積(㎡)	1,080	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現況	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)			
	不整形1:2	畑	既成住宅地域に近隣する熟成度が中位の地域			我如古停500m	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 240m、南 80m、北 130m			標準的使用	畑				
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 40m、規模 1,000㎡程度、形状 不整形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	道	-	交通施設	我如古停 南西方500m	法令 1低専(50,100) 規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は、我如古交差点西側背後の道路事情、地勢等が劣る宅地見込地地域で、地域要因に格別の変動はないため、当分の間は現状を維持すると予測する。地価は市内における住宅需要の強まりから上方調整過程にある。								
(3)最有効使用の判定	宅地転換後の低層住宅地				(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	29,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因					
	控除法	控除後価格	32,500 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は宜野湾市及び隣接市町村内の宅地見込地地域一円。市街地連続性が遮断・分断された地域であるが、周辺道路へのアクセス道路開設後は地元民を対象とした分割利用の戸建住宅地として利用することが可能である。買手としての典型的な市場参加者は、知名度に劣る幹線道路背後の地域特性に精通した地元法人、デベロッパー等と考えられる。1筆の規模が500㎡～1,500㎡程度の不整形地で1千万円～4千万程度の物件が需要の中心である。									
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、都市の自然的及び外延的發展により虫食いの宅地化の進展が認められる。しかし、道路事情及び地勢等の自然的環境に劣り、進入路・擁壁・階段・スロープ設置等の費用が嵩む場所柄から宅地予備軍としての供給は局地的・限定的で、市場性は低位である。開発計画は需要者により異なるため、想定要素の多い控除法は参考程度と位置づけ、本件では市場の実態を反映した実証的かつ客観的な比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公示価格を標準	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	画地	地域要因
	公示価格	円/㎡	[ ]/100	100	[ ]/100	[ ]/100		行政	その他	交通環境 宅造 行政 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)	人口約9.9万人、沖縄本島の中核都市として発展してきたが基地問題・所得等に対する不安から需要者の慎重な姿勢も見受けられる。				
	前年基準地	新規			(地域要因)	地域要因に格別の変動はない				
	前年標準価格	28,000 円/㎡			(個別的要因)	ない				
	変動率									
	年間	+3.6%								



鑑定評価書（令和元年地価調査）

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 国土鑑定センター. Row 1: 宜野湾(県) 5 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 徹 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 102,000 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31年1月] 78,000 円/㎡, 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: 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, 商業(80,400), (その他)(90,400). (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: 低層店舗兼共同住宅地, (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 102,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 33,500 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、市内に配置された国道及び県道等の幹線道路沿いの普通商業地域である。... (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、周辺類似地域内の信頼性の高い事例より求められたものである。... (8) 公称価表示価格: 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, 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, 前年指定基準地の価格, 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. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 98,000 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 +4.1%, 半年間 %

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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 パード不動産鑑定所. Row 1: 宜野湾(県) 5 - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 8,720,000 円, 1㎡当たりの価格, 105,000 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31年1月] 76,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 商業(80,400), (その他). (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: 中低層店舗兼共同住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因: 二方路 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 105,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 36,900 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: 同一需給圏は宜野湾市及び周辺市町村内を走る幹線道路及び準幹線道路沿い等の商業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域内は120㎡前後の画地に店舗兼共同住宅等が見受けられ. (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 91,700 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 +14.5%, 半年間 %.

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社沖縄地所鑑定
宜野湾(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 秋田 稔 印

鑑定評価額	24,000,000 円	1㎡当たりの価格	115,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	85,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宜野湾市宜野湾1丁目210番4 宜野湾1-3-2				地積(㎡)	209	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)	
	台形1:1	店舗兼共同住宅RC3	国道沿いに店舗兼共同住宅、銀行、店舗等が建ち並び路線商業地域	南東18m国道、南西側道	水道、下水	長田停190m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 80m、北 30m			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 16.5m、奥行 約 14.5m、			規模	250㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	18m国道	交通施設	長田停北東方190m 法令 準住居(60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(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	115,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	32,200 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	同一需給圏は隣接市町村を含めた国道330号沿い、国道58号沿い等の同程度の路線商業地域である。需要者の中心は法人、個人事業者である。大山地区等の大型店舗の進展の影響を受けるものの繁華性は持ち直しつつある。近隣地域の土地取引は少なく、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域において、貸店舗の取得を目的とする土地取引は見られず、需要者の中心は自営を目的として取得する法人又は個人事業者である。郊外型店舗の展開により旧来からの商業地域では顧客が流出し、これを反映した収益性の低下により、収益価格は低位に求められたものと史料される。以上より、本件では市場の実勢を反映した実証的な価格である比準価格を重視し、収益価格を参酌して、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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	宜野湾(県) 5 - 1	[104.1] 100	100 [103.0]	100 [ 89.3]	[103.0] 100	114,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
(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 105,000 円/㎡			価格変動形状要因の	要因	好調な観光産業や人口の推移、金利低下等によって、個人の住宅取得意欲に加えて、企業の投資意欲も高まっている。	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	- 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 公示価格 円/㎡							
変動率 年間 +9.5 % 半年間 %								

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)松永不動産鑑定事務所
宜野湾(県) 5 - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也 印

鑑定評価額	34,000,000 円	1㎡当たりの価格	166,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 14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	宜野湾市宇字地泊宇地泊原79番1				地積(㎡)	205	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)		
	長方形 1:2.5	事務所兼住宅 RC3	飲食、サービス、物販関連店舗が建ち並ぶ沿道商業地域	南東30m 国道、背面道	水道、下水	宇地泊近接	(その他) (90,300)		
(2)近隣地域	範囲	東 230m、西 40m、南 20m、北 60m				標準の使用	中低層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 24m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	30m国道	交通施設	宇地泊南西方近接	法令規制	近商(80,300)
(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	二方路 間口・奥行の関係	+2.0 -2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	173,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	101,000 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	同一需給圏は宜野湾市全域における国道及び県道等、主要幹線道路沿の路線商業地域である。需要者は各種小売業や飲食業を営む県内個人又は県内中小法人が多数で県外需要者は少ない。各種小売店舗や事務所、飲食店等の連担する路線商業地で、大謝名区画整理事業区の進捗や好調な県内景気に伴う不動産需要の増加等により地価は上昇傾向にある。中心となる価格帯は取引規模がまちまちで中心となる価格帯は見だし難い。								
(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、市内の主要幹線街路沿いの類似性の高い取引事例を採用し検討しており、規範性及び類似性は比較的高いと判断される。収益価格は、近年高騰している建築費に元本価格に見合うだけの賃料水準が追いついておらず、やや低位に試算された。よって本件では比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公称価額と格しをた	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	街路交通環境補正その他	地域交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正その他	地域交通環境行政その他
	浦添(県) 5 - 3 前年指定基準地の価格 235,000 円/㎡	[114.9] 100	100 [103.0]	100 [157.6]	[100.0] 100	166,000		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 +53.0 +3.0 0.0
(10)対年象標の基準価額の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 144,000 円/㎡			価格変動状況要因	要因	好調な県内経済の動きに加え、西普天間軍用地返還跡地の利用計画等への期待感など、当市の不動産需要は増加傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					国道沿線では大謝名区画整理地区を中心に新規出店舗が多く、商業地需要は高まっている。			
変動率		年間 +15.3 %	半年間 %	二方路地であるが地積が比較的小さく商業地としての市場優位性は概ね普通である。					

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)鑑定ソリューション沖縄. Values: 宜野湾(県) 5 - 5, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 及川 季行 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 36,700,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 153,000 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, [平成31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values: 令和 元年 7 月 1 日, 令和 元年 6 月 28 日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7 月 3 日, 正常価格, 115,000 円 / m<sup>2</sup> 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows (1) through (10). (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: 店舗兼共同住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 角地 +4.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 153,000 円 / m<sup>2</sup>, 収益還元法, 収益価格 87,600 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: 同一需給圏内は中南部都市圏に広域的に及び... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 賃貸用不動産を前提とする収益性は、建設費の高騰もあり低位である... (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<sup>2</sup>), 内訳, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格 (円 / m<sup>2</sup>), 内訳, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間 %, 半年間 %.

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリューション沖縄
宜野湾(県) 9 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行 印

鑑定評価額	150,000,000 円	1㎡当たりの価格	85,600 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月] 64,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宜野湾市大山7丁目1400番15 大山7-4-17				地積(㎡)	1,752	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	準工(60,200)	
	長方形 1:2	工場兼事務所 S2	工場、倉庫、店舗等が混在する工業地域	南西8m 市道	水道、下水	老人ホーム愛誠園前停 560m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 400m、西 30m、南 230m、北 0m			標準的使用	工場兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 60m、			規模	1,800㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路	交通施設	老人ホーム愛誠園前停 北西方 560m	法令 準工(60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	工場兼事務所地				(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	85,600 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	同一需給圏内は沖縄本島中南部都市圏に広域的に及び、製造、流通用地共に需要は堅調であるが、供給は少なく、ホテルを含む商業施設用地やマンション用地需要も競合している。このため、利用形態が多様化してきており、需要者も多業種が競合するので、事業内容により必要とされる画地規模も投資額も異なるため、中心価格帯は明確に存在していない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。需要者が建物に求める仕様が多样であることもあり、賃貸市場が成熟していないので、収益性は取得動機にならず、収益価格は試算していない。取引は自用目的取引が中心であるので、比準価格は典型的需要者にとって合理的な試算価格である。したがって、同一需給圏内の他の基準地との秤量的な検討も踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称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 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 74,400 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	景気は個人消費や観光の堅調を背景に拡大が続くとみられるが、本土及び海外経済の動向や資源価格等の変動によるリスクを有する。			
	- 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/㎡			(地域要因)	利用の進んだ工業地で、特別の変動はない。			
変動率 年間 +15.1 % 半年間 %			(個別的要因)	標準的である点に変動はない。				