

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	那覇不動産鑑定株式会社
浦添(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀 印

鑑定評価額	27,300,000 円	1㎡当たりの価格	134,000 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] 100,000 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	浦添市勢理客1丁目238番5 勢理客1-15-31			地積(㎡)	204	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住居(60,200)
	1:1.5	住宅RC1	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北東7m市道	水道、下水	勢理客停700m	(その他)
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 60m、南 50m、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 17m、			規模 200㎡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7m市道	交通 施設 勢理客停南東方700m	法令 規制	1住居(60,200)
	地域要因の将来予測	低層住宅地域として熟成しており、今後とも閑静な住環境を維持すると見込まれる。県内景況は拡大傾向で推移しており、市内の住宅地に対する需要も高まっており、地価水準は上昇傾向で推移すると予測する。					
(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	134,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	48,600 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	同一需給圏は市内の住宅地域を中心に隣接市町村の住宅地域も含まれる。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。景気は拡大傾向にあり、居住環境の良好な区画整然とした住宅地への需要の高まりは顕著であり、割安感のある既成住宅地域内の住宅地需要も高まっている。土地は総額2500万円～3000万円程度、新築戸建住宅は総額4500万円～5500万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	主な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料する。画地規模や行政的条件、建築費高騰の影響もあり、投下資本に見合う賃料設定がやや困難であることから、収益価格は低位に求められた。比準価格は市場の実勢を反映した説得力のある価格と判断し、本件では比準価格を採用し、収益価格を参考に止め、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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他
	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 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他
	浦添(県) - 9						
	前年指定基準地の価格	[112.8]	100	100	[100.0]	133,000	
	141,000 円/㎡	100	[102.0]	[117.0]	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 120,000 円/㎡			価格変動形状要因		〔一般的要因〕 県内経済は消費・観光関連とも堅調に推移し、景気は拡大傾向にある。景況を反映し市内の宅地需要は根強く、地価は上昇傾向にある。	
	- 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			〔地域要因〕		地域要因に大きな変動は認められないが、景気動向を反映し、地価水準は上昇傾向で推移すると予測する。	
	代表標準地 標準地			〔個別的要因〕		画地規模や道路との接面状況等は地域内の標準的な画地と同程度である。個別的要因に変化はない。	
	標準地番号						
	公示価格	円/㎡					
	変動率	年間 +11.7%	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)仲本不動産鑑定研究所
浦添(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹 印

鑑定評価額	25,300,000 円	1㎡当たりの価格	124,000 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]	92,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 20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	浦添市経塚1丁目101番17 経塚1-7-16				地積 (㎡)	204	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)	
	1:1.5	住宅 S2	戸建住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域	北西6m 市道	水道、ガス、下水	第二経塚停270m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 60m、南 60m、北 80m			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 18.5m、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	基準方位 北 6m市道	交通施設	第二経塚停北西方270m	法令 1低専 (50,100) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅が多く見られる区画整然とした住宅地である。南東側では、沖縄都市モノレールが開通予定で、利便性の向上が期待される。地価は、昨今の経済情勢を反映し、上昇傾向で推移するものと思料される。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地としての使用				(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	124,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	34,900 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、浦添市内の既成住宅地や土地区画整理地域等も含むものと考えられ、主な需要者は、地縁性が強い地域ではあるが、隣接する県都那覇市のベッドタウンとしての性格も一面有することから、県内広域に亘るものと考えられる。また、周辺地域では、沖縄都市モノレールが開通予定で、更なる、利便性の向上が期待されることから、需要の増加が顕著に見込まれる。地価は、更地価格で、2500万前後の物件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、市場性を反映する価格として精度高く求められたものと考えられる。一方、収益価格は、直接法により求められているが、住宅地という点や、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場等を考慮すると、収益価格からのアプローチは、合理的な意味合いが小さい為、参考程度に留めた。従って、本件では、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	浦添(県) - 9	[112.8]	100	100	[100.0]	123,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 141,000 円/㎡	100	[102.0]	[126.4]	100		0.0 0.0 +3.0 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 110,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	浦添市の地価は、全体的に上昇幅が拡大しており、モノレール駅予定地周辺では、宅地需要が旺盛で、今後の不動産市況に期待が高まる。			
	- 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)	今秋、沖縄都市モノレール線が開通予定で、比較的、駅に近接していることから、利便性の向上が期待される。			
	変動率	年間 +12.7 %	半年間 %	(個別的要因)	地域的需の属性との関連から、単価と総額との兼ね合いが大きな意味を持つ。			

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, 株式会社沖縄地所鑑定. Values include 浦添(県) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 秋田 稔 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 95,800 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, [平成31年1月] 72,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, comparison methods, and price adjustments. Includes sub-tables for (2) 近隣地域 and (8) 公規価示準格.

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	有限会社アルファ不動産鑑定
浦添(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 武富 明夫 印

鑑定評価額	20,200,000 円	1㎡当たりの価格	102,000 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]	73,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25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	浦添市沢岬1丁目17番2 沢岬1-15-8				地積(㎡)	198	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)	
	ほぼ長方形 1:1.2	住宅 RC2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北4m道路、背面道	水道、下水	沢岬小学校入口停 160m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 180m、南 50m、北 120m				標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 16m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 標準方位北、4m道路	交通 沢岬小学校入口停北方 160m	法令 1低専(50,100)		
(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	+3.0 +1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	102,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	35,900 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	同一需給圏は市内の住宅地域全域である。地域は古い集落の形態が色濃く、地縁の選好性も認められるが、需要の中心は地内に居住する勤労者を中心に、市外からの転入者及び不動産業者の需要もある。画地規模の大きい土地が多く、取得後分割利用の需要も認められる。画地規模が大きいため中心となる価格帯は見出せないが、土地は坪当たり32万円～36万円が需要の中心とみられる。							
(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、市場性を反映する価格として説得力があり、試算も精度高く求められたものと考えられる。収益価格は、近隣地域が高度利用が困難な第1種低層住居専用地域で、かつ、近年の建築費の高騰等から収益価格はかなり低位に算出された。従って本件では、収益価格は参考にとどめ、比準価格を採用し、指定基準地との比較検討も踏まえ、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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	浦添(県) - 9	[112.8]	100	100	[104.0]	102,000		
(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 継続 新規 前年標準価格	92,700 円/㎡		価格変動形状要因の	(一般的要因)	浦添市は人口・世帯数共増加傾向にある。土地取引は対前年比減少している。		
	- 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)	地域要因に特段の変動要因は認められないが、地域の地価は相対的な割安感から強含みで推移している。		
	代表標準地 標準地			(個別的要因)	個別的要因に特に変動はない。			
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間 +10.0 %	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)仲本不動産鑑定研究所	
浦添(県) - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹	印

鑑定評価額	26,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	118,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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] 85,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 20 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	浦添市字港川港川原 2 8 1 番 1 8				地積 (m ²)	220	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 住居 (60,200)				
	1 : 1.5	住宅 RC 2	区画整然とした中規模分譲住宅地域	南東 6.5 m 市道	水道、下水	港川停 800 m		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 60 m、南 110 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地						
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 19 m、規模 220 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	基準方位 北 6.5 m 市道	交通施設	港川停北西方 800 m	法令規制	1 住居 (60,200)			
	地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅等が多い旧分譲住宅地域で、沖縄西海岸道路等の開通により、交通の利便性の向上が認められる。地価は、昨今の経済情勢や、地域的特性等を反映し、上昇傾向で推移するものと思料される。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地としての使用					(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	118,000 円 / m ²									
	収益還元法	収益価格	29,400 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、浦添市住宅地域一円と考えられる。そして、主な需要者も、地縁性が強い地域ではあるが、隣接する県都那覇市のベッドタウンとしての性格も一面有することから、県内広域に亘るものと考えられる。また、当該地域は、比較的近接して、沖縄西海岸道路等が開通され、更なる交通及び日常生活の利便性の向上が認められることから、需要の増加が顕著に見込まれる。地価については、更地価格で、2800万前後の物件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、市場性を反映する価格として精度高く求められたものと考えられる。一方、収益価格は、直接法により求められているが、住宅地という点や、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場等を考慮すると、収益価格からのアプローチは、合理的な意味合いが小さい為、参考程度に留めた。従って、本件では、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案し、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	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			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	浦添(県) - 9	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			
	前年指定基準地の価格	141,000 円 / m ²	[112.8]	100	100	[102.0]	117,000					
(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 103,000 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	要 因	要 因	要 因	浦添市の地価は、全体的に上昇幅が拡大しており、モノレール駅予定地周辺では、宅地需要が旺盛で、今後の不動産市況に期待が高まる。					
- 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 / m ²		変動率					年間 +14.6 %	半年間 %	要 因	近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。		
									要 因	地域的需の属性との関連から、単価と総額との兼ね合いが大きな意味を持つ。		

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, 那覇不動産鑑定株式会社. Row 1: 浦添(県) - 7, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲程 通秀 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 137,000 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] 100,000 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, 1中専(60,150). (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 137,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 49,700 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: 同一需給圏は市内の住宅地域を中心に... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 主な需要者は自ら居住することを目的に... (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, 浦添(県) - 9, 前年指定基準地の価格, 141,000 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/㎡), 136,000, 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: 対年象標の基準検準価討地格の等前か, 121,000 円/㎡, 変動率, 年間 +13.2%, 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	有限会社アルファ不動産鑑定
浦添(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 武富 明夫 印

鑑定評価額	23,400,000 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] 92,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25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	浦添市安波茶1丁目541番4 安波茶1-12-9				地積(㎡)	192	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)		
	ほぼ正方形1:1	住宅RC2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	東6m私道	水道、ガス、下水	浦添市役所前停650m				
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 70m、南 70m、北 70m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 14m、			規模	200㎡程度、形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記事項	古くに宅地開発された分譲住宅地域	街路	標準方位北、6m市道	交通施設	浦添市役所前停南西方650m	法令規制	1低専(50,100)	
	地域要因の将来予測	一般住宅地域として今後とも現在の住環境を維持するものと予測する。地域の地価は相対的に割安感があり、上昇傾向で推移すると思われる。								
(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 +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	55,700 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	同一需給圏は市内の住宅地域全域である。地域は区画整然とした住宅地域で、需要の中心は市内に居住する勤労者を中心に市外からの転入者及び不動産業者の需要もある。土地取引の中心となる価格帯は、200㎡～250㎡で坪当たり3.8万円～4.2万円が需要の中心と思われる。									
(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、市場性を反映する価格として説得力があり、試算も精度高く求められたものと考えられる。収益価格は、近隣地域が高度利用が困難な第1種低層住居専用地域で、かつ、近年の建築費の高騰等から収益価格はかなり低位に算出された。従って本件では、収益価格は参考にとどめ、比準価格を採用し、指定基準地との比較検討も踏まえ、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	街路交通環境画地行政その他	地街路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	浦添(県) - 9	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	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	141,000 円/㎡	[112.8] 100	100 [102.0]	100 [124.7]	[101.0] 100	126,000			
(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 112,000 円/㎡		価格変動形状要因		(一般的要因)	浦添市は人口・世帯数共増加傾向にある。土地取引は対前年比減少している。				
	- 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		価格変動形状要因		(地域要因)	地域要因に特段の変動要因は認められないが、地域の地価は相対的な割安感から強含みで推移している。				
	代表標準地 標準地 標準地番号		価格変動形状要因		(個別的要因)	個別的要因に特に変動はない。				
	公示価格	円/㎡	変動率 年間 +8.9% 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	村山不動産鑑定株式会社
浦添(県) - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	52,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	159,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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] 路線価又は倍率	125,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 28 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	浦添市仲西 2 丁目 8 4 5 番 仲西 2 - 2 - 1 7				地積 (m ²)	331	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)		
	台形 1:1.2	住宅 RC 2	一般住宅、アパート等が多い区画整理済みの住宅地域	南東 8 m 市道	水道、下水	仲西停 550 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 25 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模			330 m ² 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	土地区画整理済みの住宅地域	街路	標準方位北、6 m 市道	交通施設	仲西停 南方 550 m	法令 1 中専 (60,200) 規制	
地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整理区域内の住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持して推移するものと予測する。需要者の住宅取得意欲は旺盛であり、地価水準は上昇基調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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	159,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	46,400 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	同一需給圏は浦添市内の住宅地域の圏域と判定した。特に区画整理事業等により整備された住宅地域と代替競争関係が強い。典型的な需要者は市内居住者であるが、那覇市への通勤圏にあるため市外からの転入者も見られる。需要の中心となる価格帯は、標準的な土地で 5 0 0 0 万円前後、新築戸建の取引は少ないが概ね 6 0 0 0 万円台後半と判断する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺では共同住宅等も見られるが、需要の中心は自己居住用の戸建住宅地であり、典型的な需要者は収益性よりも居住の快適性や利便性を重視して取引の意思を決定する傾向が強い。求められた比準価格は実際の取引事例を適切に要因比較して試算しており、市場性を反映した規範性の高い価格である。よって、本件では比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]				
(10) 対年象標の基準価の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 141,000 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	モノレール延伸や区画整理事業の進捗、西海岸の開発等により景気が上昇しており、住宅やマンションの需要が旺盛である。			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
	- 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 浦添 - 2 公示価格 148,000 円 / m ²				〔地域 要因〕	区画整理済みの住環境が良好な住宅地であり、旺盛な住宅需要に対して供給が相対的に少ないため、地価は上昇傾向にある。			
変動率 年間 +12.8 % 半年間 +7.4 %		〔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)仲本不動産鑑定研究所
浦添(県) - 11	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹 印

鑑定評価額	53,000,000 円	1㎡当たりの価格	160,000 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 20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	浦添市字経塚西小島原893番3外(56街区8-1、9)				地積(㎡)	331	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	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	2中専(60,150)	
	1:1	住宅RC2	中規模一般住宅、店舗兼共同住宅等が混在する区画整然とした住宅地域	南東16m区画街路	水道、ガス、下水	沖縄療育園前停350m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 50m、南 90m、北 50m			標準的使用	中低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 19m、規模 330㎡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 16m区画街路	交通施設	沖縄療育園前停北方350m	法令 2中専(60,150) 規制
(3)最有効使用の判定	中低層住宅地としての使用				(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	160,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	60,100 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、浦添市内の土地区画整理地域内の住宅地を中心に、住宅地域一円と考えられ、主な需要者は、地縁性が強い地域ではあるが、隣接する県都那覇市のベッドタウンとしての性格も一面有することから、県内広域に亘るものと考えられる。周辺地域では、区画整理事業が進捗中のことに加え、都市モノレールが開通予定で、更なる、利便性の向上に伴ない、需要の増加が顕著に見込まれる。地価は、更地価格で、5千万前後の物件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、市場性を反映する価格として精度高く求められたものと考えられる。一方、収益価格は、直接法により求められているが、住宅地という点や、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場等を考慮すると、収益価格からのアプローチは、合理的な意味合いが小さい為、参考程度に留めた。従って、本件では、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案し、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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	浦添(県) - 9 前年指定基準地の価格 141,000 円/㎡	[112.8] 100	100 [102.0]	100 [100.3]	[102.0] 100	159,000	0.0 地 街路 -5.0 0.0 域 交通 -8.5 0.0 要 環境 +12.0 +2.0 因 行政 +3.0 0.0 その他 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 140,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	浦添市の地価は、全体的に上昇幅が拡大しており、モノレール駅予定地周辺では、宅地需要が旺盛で、今後の不動産市況に期待が高まる。		
	- 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〕	今秋、都市モノレール線が開通予定で、経塚駅が比較的接近していることから、利便性の向上が期待される。	
変動率 年間 +14.3% 半年間 %				〔個別的要因〕	地域的需の属性との関連から、単価と総額との兼ね合いが大きな意味を持つ。			

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	那覇不動産鑑定株式会社
浦添(県) 3 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通五郎 印

鑑定評価額	50,200,000 円	1㎡当たりの価格	38,700 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 5日	(6)路線価 倍率種別	[平成31年1月]	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	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	浦添市当山2丁目453番1			地積(㎡)	1,298	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) (その他)
	3:1	畑	住宅地域に近接した、開発が進む熟成度の高い地域			嘉数停540m	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 0m、南 30m、北 50m			標準的使用	分割を前提とした戸建住宅地向き宅地見込地	
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 33m、規模			1,000㎡程度、形状 ほぼ整形		
	地域的特性	特記事項	道	交通施設	嘉数停南方500m	法令	1低専(50,100) 規制
	地域要因の将来予測	地域内において特に変動は認められないが、小規模な開発分譲地もみられ、宅地化が進むと思料する。地価は周辺宅地価格上昇の影響をうけており、上昇傾向で推移すると予測する。					
(3)最有効使用の判定	分割を前提とした戸建住宅地向き宅地見込地				(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		38,700 円/㎡			
	控除法	控除後価格		43,800 円/㎡			
(6)市場の特性	同一需給圏は、浦添市全域及び隣接市町村に存する低層住宅へと宅地開発が見込まれる宅地見込地地域である。主な需要者は低層住宅販売を目的とする開発事業者である。当市内ではエンドユーザーの区画整然とした宅地に対する需要が高まっており、開発業者が開発目的のため取得する転換前・造成前の素地に対する需要も高まりつつある。素地に対する敷地規模や価格帯はまちまちであり、中心となる土地の価格帯は見出せない状況である。						
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は宅地開発が見込まれる宅地見込地地域であり、主な需要者は投資採算性に着目して取引の意思決定を行うと思料する。本件では、取引事例比較法及び控除法による価格を求めたが、控除法の適用過程において、判断要素が多く介在し、さらに開発計画等の想定も行政との調整で変更が生ずる可能性もあり、やや信頼性に欠ける面がある。以上、本件では比準価格を採用し、控除法による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	標準化補正 画地 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） 開発素地に対する需要は未だ低い状況にあるが、県内景気の今後の将来動向も影響し、総じて地価は上昇傾向にある。		
	前年基準地	新規			（地域） 地域内において、大きな変化は見られない。周辺宅地の地価上昇の影響を受け、地価は上昇傾向にある。		
	前年標準価格	36,000 円/㎡			（個別的） 個別的要因に変動はない。		
	変動率						
	年間	+7.5%					

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)鑑定ソリュート沖縄
浦添(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行 印

鑑定評価額	34,600,000 円	1㎡当たりの価格	151,000 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] 115,000 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	浦添市安波茶2丁目6番2号外 安波茶2-15-1				地積 (㎡)	229	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		近商 (80,200)
	2:1	店舗兼共同住宅 RC3	小売店舗、飲食店が建ち並ぶ路線商業地域	南18m 県道、西側道	水道、下水	安波茶停近接		(その他) (90,200)
(2)近隣地域	範囲	東 140m、西 400m、南 100m、北 250m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 10m、			規模 200㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街路 1.8m県道	交通 安波茶停近接	法令 近商 (90,200)		
	地域要因の将来予測	既成市街地で変化は少なく、今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は、モノレール延伸による利便性向上を背景に、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	店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 セットバック +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	151,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	75,900 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	同一需給圏内は中南部都市圏に広域的に及ぶ。モータリゼーションに対応可能なサービス業を中心とする一定規模の土地の需要は堅調であるが、供給は少なく、マンション用地需要も競合する。小規模である場合はやや地縁選好性が強くなる。このように利用形態は純化されておらず多様であり、需要者は多業種が競合し、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	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。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	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 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
価と格しをた	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 浦添(県) 5 - 3	時点修正 [114.9] 100	標準化補正 [103.0] 100	地域要因の比較 [174.9] 100	個別的要因の比較 [100.0] 100	対象基準地の比準価格 (円/㎡) 150,000	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
	前年指定基準地の価格 235,000 円/㎡	[114.9] 100	[103.0] 100	[174.9] 100	[100.0] 100	150,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	+6.0 0.0 +50.0 +10.0 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 140,000 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	既存の商業地で、特別の変動はない。			
	変動率	年間 +7.9 %	半年間 %	{ 個別的 } 要因	角地で利便性が優り、セットバックで効用が劣る点に変動はない。			

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, 那覇不動産鑑定株式会社. Row 1: 浦添(県) 5 - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲程 通秀 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 38,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 194,000 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] 路線価又は倍率, 倍率種別, 145,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公称価示準格, (9)指定基準地番号, (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（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
浦添(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行 印

鑑定評価額	800,000,000 円	1㎡当たりの価格	270,000 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] 190,000 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	浦添市字城間東田田2693番1外				地積(㎡)	2,964	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	商業(80,400)	
	1:1.5	事務所 R C 7	各種の店舗、事務所が建ち並ぶ路線商業地域	南東30m 国道、北東側道	水道、下水	第二城間停250m	(その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80m、西 60m、南 180m、北 30m			標準の使用	中低層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 43m、奥行 約 70m、			規模	3,000㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	30m国道	交通施設	第二城間停北東方250m 法令 商業(90,400) 規制	
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼事務所地				(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	276,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	153,000 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	同一需給圏内は中南部都市圏に広域的に及ぶ。モータリゼーションに対応可能なサービス業を中心とする一定規模の土地の需要は堅調であるが、供給は少なく、マンション用地需要も競合する。小規模である場合はやや地縁選好性が強くなる。このように利用形態は純化されておらず多様であり、需要者は多業種が競合し、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	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。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する状況下にある。しかし、代替競争性の高い取引事例が得られていないため、収益性も斟酌する必要性が認められる。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、比準価格を重視し、収益価格を斟酌し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	対象基準地の標準価格(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	対象基準地の比準価格(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 235,000 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 浦添 5 - 2 公示価格 252,000 円/㎡				(地域要因)	既存の商業地で、特別の変動はない。		
	変動率	年間 +14.9%	半年間 +7.1%		(個別的要因)	角地で利便性が優る点に変動はない。		

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	村山不動産鑑定株式会社
浦添(県) 5 - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	92,900,000 円	1㎡当たりの価格	146,000 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] 路線価又は倍率	110,000 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	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	浦添市西原5丁目737番8 西原5-2-3				地積(㎡)	636	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 RC3	県道沿線に店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	西26m 県道	水道、ガス、下水	浦西団地入口停近接	(その他) (90,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 10m、西 60m、南 120m、北 120m			標準的使用	低層の店舗兼共同住宅用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 20m、			規模	600㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	土地区画整理地西側の県道沿線に存する商業地域	街路	2.6m 県道	交通施設	浦西団地入口停近接 法令 近商(90,200) 規制	
地域要因の将来予測	県道沿いに店舗や事務所等が建ち並ぶ商業地域であり、郊外型大型店舗との競合が認められるが、好調な県内景気やモノレールの延伸、てだこ浦西駅周辺土地区画整理事業の進捗を受け、地価は上昇傾向にある。							
(3)最有効使用の判定	低層の店舗兼共同住宅用地					(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	155,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	99,400 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	同一需給圏は浦添市及び隣接市町における幹線又は準幹線道路沿いの商業地域の圏域と判断した。需要者は県内法人や個人事業者等が中心であり、県外法人等も見受けられる。当該地域では物件の個性によって価格に開差が見られるものの、中心価格帯は概ね8~9千万円程度と見られる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例を適切に要因比較して試算していることから市場性を反映した説得力の高い価格が試算された。一方、収益価格は収益性の観点から説得力を有する価格であるが、試算過程には想定要素が介在し、相対的に信頼性がやや劣る。また、建築費の高騰により純収益が減少しているため低位に求められた。よって、本件では説得力の高い比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称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 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	浦添(県) 5 - 3	[114.9]	100	100	[100.0]	146,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 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 130,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	モノレール延伸や区画整理事業の進捗、西海岸の開発等により景気が上昇しており、店舗や事務所等の需要も高まっている。			
	- 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 代表標準地 標準地 公示価格 円/㎡				〔地域 要因〕	モノレールの延伸事業、周辺土地区画整理事業の進捗、背後住宅地の熟成に伴い商業適地の需要も高まっている。		
変動率 年間 +12.3 % 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	村山不動産鑑定株式会社
浦添(県) 5 - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	62,800,000 円	1㎡当たりの価格	182,000 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] 140,000 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	浦添市城間2丁目2305番4 城間2-5-8				地積(㎡)	345	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)							
	1:1	店舗兼住宅 RC2	店舗兼共同住宅等が市道沿いに建ち並ぶ近隣商業地域	東18m市道	水道、下水	浦城小学校入口停近接	(その他) (90,200)							
(2)近隣地域	範囲	東 35m、西 10m、南 100m、北 100m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地								
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、			規模	300㎡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	18m市道	交通施設	浦城小学校入口停近接 法令規制 近商(90,200)							
	地域要因の将来予測	小規模の店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域である。景気の拡大等により地域の商況も活性化しており、既存商業地域として安定的に需要が見込まれ、地価も上昇傾向で推移すると予測する。												
(3)最有効使用の判定	中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	185,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	132,000 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	同一需給圏は浦添市内の商業地域及び商住混在地域の圏域と判定した。特に近隣居住者向けの店舗等を中心とした近隣商業地域と価格牽連性が高い。係る需要者は中小規模の県内法人や個人事業者等が中心であり、規模や規制等によっては投資家の参入も思料される。当該地域で需要の中心となる価格帯は、標準的な土地で5~6千万円程度と思料する。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例を適切に要因比較して試算していることから市場性を反映した説得力の高い価格が求められた。一方、収益価格は収益性の観点から説得力を有する価格であるが、試算過程には想定要素が介在し、相対的に信頼性がやや劣る。よって、本件では説得力の高い比準価格を標準とし、収益価格を斟酌のうえ、指定基準地との検討をも踏まえ、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	街路交通環境補正行政その他	地街路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	浦添(県) 5 - 3	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	標準化環境補正行政その他	地街路交通環境行政その他				
	前年指定基準地の価格	235,000 円/㎡	[114.9] 100	100 [103.0]	100 [143.7]	[100.0] 100	182,000		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	+17.0 -1.0 +17.0 +6.0 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 169,000 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	+7.7 %	半年間	%			
	価格変動要因		一般的な要因		モノレール延伸や区画整理事業の進捗、西海岸の開発等により景気が上昇しており、店舗や事務所等の需要も高まっている。		地域要因		好調な県内景気等の影響により地域経済の活性化しており、店舗や事務所等の稼働率が向上しているため、取引需要が高まっている。		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)仲本不動産鑑定研究所
浦添(県) 5 - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹 印

鑑定評価額	155,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	167,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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	115,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 20 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	浦添市伊祖 4 丁目 3 0 8 番 1 外 伊祖 4 - 8 - 1				地積 (m ²)	928	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)	
	2:1	店舗兼車庫 RC 4	中小規模店舗、事務所、アパートの混在する国道沿いの路線商業地域	南東 29 m 国道、三方路	水道、下水	浅野浦停近接	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 100 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	低中層の店舗、事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 41 m、奥行 約 22 m、			規模	900 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	2 9 m 国道	交通施設	浅野浦停近接	法令 準住居 (60,200) 規制
地域要因の将来予測	当該地域は、国道沿いの事務所兼共同住宅地等が建ち並ぶ路線商業地で、今のところ、地域にかかる変動要因もない。地価は、昨今の経済情勢及び、地域的特性等を反映し、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	低中層の店舗、事務所兼共同住宅地としての使用				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	167,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	68,400 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、浦添市内の幹線道路沿いの商業地であるが、主な需要者は、法人等を中心に、県内外を含め、かなり広域に亘るものと考えられる。なお、近隣地域内において、宅地供給量も少なく、その希少性から、売手市場の色合いが強まりつつあるものの、他の競合する商業地との関連で、相対的優位性は、今のところ、特に見られない。地価については、規模との関連で幅広く、更地で 5 千万 ~ 1 億 5 千万円前後の物件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、市場性を反映する価格として精度高く求められた。収益価格は、近隣地域との特性等より、長期持続的な純収益の把握が難しく、大きな判断的要素が介在し、信頼性の点で問題が残ること、また、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場を考慮すると、合理的な意味合いが、徐々に小さくなっていることから、参考程度に留めた。従って、本件では、比準価格を採用し、また、指定基準地との検討も踏まえ、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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	浦添(県) 5 - 3 前年指定基準地の価格 235,000 円 / m ²	[114.9] 100	100 [103.0]	100 [162.8]	[103.0] 100	166,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 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 140,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的要因)	浦添市の地価は、全体的に上昇幅が拡大しており、モノレール駅予定地周辺では、宅地需要が旺盛で、今後の不動産市況に期待が高まる。		
	- 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 公示価格 円 / m ²				(地域要因)	近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。		
	変動率	年間 +19.3 %	半年間 %	(個別的要因)	規模的にやや大きい部類に属するが、用途の汎用性から、多種の需要者の参入も考えられ、市場性の低下にはつながらない。			

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)仲本不動産鑑定研究所
浦添(県) 9 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹 印

鑑定評価額	254,000,000 円	1㎡当たりの価格	124,000 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] 90,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 20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	浦添市勢理客4丁目555番5 勢理客4-15-1				地積(㎡)	2,052	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)	
	1:2.5	事務所兼倉庫 S2	倉庫、工場、事務所等の建ち並ぶ工業地域	東16m市道、南側道	水道、ガス、下水	勢理客停380m	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 190m、南 220m、北 60m			標準的使用	低層事務所兼倉庫		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 64m、			規模	2,000㎡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	16m市道	交通施設	勢理客停北西方380m	法令 準工(70,200) 規制
	地域要因の将来予測	事務所や倉庫等が建ち並び、物流を中心とした工業地域で、北側の西海岸道路の開通に伴い、利便性及び物流機能が顕著に向上しているほか、土地の希少性及び県経済の好調な動きに伴い、地価は上昇傾向で推移する。						
(3)最有効使用の判定	低層事務所兼倉庫としての使用				(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	124,000 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、浦添市を中心に、西沿岸部の工業地域一帯と考えられ、主な需要者は、県内外で流通業務を営む法人等である。当該地域は、那覇空港や泊新港等への接近性も良好であること及び、当該流通業務地の希少性に加え、用途の汎用性というポテンシャルも具有することから、売手市場の色合いがかなり強い。地価は、個別事情を含むものも多く、ばらつきが見られ、中心となる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、市場性を反映する価格として精度高く求められたものと考えられる。一方、収益価格は、周辺地域においては、自社使用の倉庫・事務所等が多い地域で、賃貸物件が殆どない地域性から、適切な賃貸事例を得ることが出来ず、今回は、収益還元法の採用を見送った。従って、本件では、比準価格を採用し、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案し、鑑定評価額を254,000,000円・㎡当たり124,000円と決定した。							
(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 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 継続 新規 前年標準価格 108,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的 要因)	浦添市の地価は、全体的に上昇幅が拡大しており、モノレール駅予定地周辺では、宅地需要が旺盛で、今後の不動産市況に期待が高まる。			
	- 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)	沖縄西海岸道路の開通に伴い、空港及び港湾等へのアクセス向上及び、物流機能が強化され、更なる地域要因向上の期待が持てる。			
	変動率	年間 +14.8 %	半年間 %	(個別的 要因)	一般的に規模については、用途の汎用性から、属性という点で、多様な需要者の参入も考えられ、市場性の低下にはつながらない。			