

鑑定評価書 (令和 3 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, 城岳不動産鑑定所. Row 1: 宜野湾(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 喜久里 操 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 38,900,000 円, 1 m²当たりの価格, 135,000 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 3年1月] 路線価又は倍率, 105,000 円 / m² 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 conditions. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public reference prices.

鑑定評価書（令和 3 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	20,200,000 円	1㎡当たりの価格	111,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 3年1月]	83,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 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	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(㎡)	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)		
	ほぼ整形 1:1.5	住宅 RC 2	中規模一般住宅を中心に、共同住宅も混在する住宅地域	北西5.5 m 私道	水道、下水	愛知停320 m	(その他)		
(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 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位北、5.5 m 私道	交通施設	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、特別な経済的抑制が生じない限りは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	111,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	44,300 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。区画整理済の土地などが選好される傾向が強いが、那覇方面にアクセスの良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2000万円台に上昇してきている。								
(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、建設費が高水準にあり低位となっている。このため、取引される土地は、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ているため、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 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 其他	
	標準地番号	-	[]	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	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	宜野湾(県) - 8	[]	100	100	[]	111,000			
(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 104,000 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	コロナ禍のなか、値頃感ある住宅地を中心とした需要と低金利を背景に取引が堅調に推移したが、商業地では停滞感が漂う。				
	- 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〕	土地の利用度の進んだ既成住宅地で、特別の変動はない。			
変動率 年間 +6.7 % 半年間 %				〔個別的要因〕		標準的である点に変動はない。			

鑑定評価書 (令和 3 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, 城岳不動産鑑定所. Row 1: 宜野湾(県) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 喜久里 操 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 29,800,000 円, 1 m²当たりの価格, 108,000 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 3年1月], 85,000 円 / m², 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) through (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 (令和 3 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
宜野湾(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗 印

鑑定評価額	18,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	113,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	83,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 4 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	宜野湾市志真志 4 丁目 5 8 9 番 5 「志真志 4 - 3 1 - 6」				地積 (m ²)	161	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)	
	1 : 1.5	住宅 R C 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南西 4.5 m 私道	水道、下水	志真志団地前停 110 m	(その他) (60,180)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15.5 m、			規模	160 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	標準方位北 4.5 m 私道	交通施設	志真志団地前停 北西 110 m 法令 1 中専 (60,180) 規制	
地域要因の将来予測	那覇市、浦添市等の地価高止まりを受けて、宅地需要の流入が見られ、コロナ禍においても需要は底堅く、不動産業者等による戸建分譲や条件付土地の供給により地域の更新が進み、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	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	113,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	58,300 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	同一需給圏は宜野湾市内の既成住宅地域の存する圏域であるが、那覇市、浦添市も代替競争関係が成立している。典型的な需要者は自己使用目的の一次取得者が中心である。那覇市、浦添市等の地価高止まりを受け、値ごろ感から宅地需要の流入が見られ、コロナ禍においても需要は底堅く、不動産業者等による戸建分譲や条件付土地の供給により地域の更新が進んでいる。取引の中心価格帯は、土地については 1 6 0 m ² 前後で 1 6 0 0 万円 ~ 2 0 0 0 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	比準価格は新型コロナ発生後の状況を反映した取引事例を採用して試算したもので、取引市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方、収益価格は自己使用目的が中心であること、さらに建築費の高騰及びそれに対応する賃料水準の上昇が伴っていないことから低位に試算されたと思料する。以上より、市場性を反映した比準価格の妥当性を認め、これを標準とし、収益価格を参考として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	補正 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 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	宜野湾(県) - 8	[101.6]	100	100	[101.0]	111,000	標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[101.6]	100	100	[101.0]	111,000	補正 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		価格変動形成要因	〔一般的要因〕	新型コロナの影響で観光業、飲食業を中心に甚大な被害が出る中、経済対策、金融緩和により、通貨供給量が過去最高水準となっている。			
	継続 新規 前年標準価格 105,000 円 / m ²				〔地域要因〕	市外からの宅地需要流入によ、コロナ禍においても需要は底堅く、戸建分譲や条件付土地の供給により地域の更新が進んでいる。		
- 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 標準地番号	〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
公示価格 円 / m ²				変動率	年間 +7.6 %	半年間 %		

鑑定評価書（令和 3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, 株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社. Row 1: 宜野湾(県) - 5, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 半場 吉朗 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 29,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 151,000 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 3年1月], 115,000 円/㎡, 倍

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, including location, area, surrounding land use, and market characteristics.

鑑定評価書（令和 3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 include 宜野湾(県) - 6, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 及川 季行 印.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 25,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 107,000 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 3年1月] 76,000 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 determination. Includes sub-tables for (3)判定, (5)手法, (8)比較, (9)指し定, (10)対年.

鑑定評価書（令和 3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, 城岳不動産鑑定所. Row 1: 宜野湾(県) - 8, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 喜久里 操 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 32,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 124,000 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 3年1月], 98,000 円/㎡, 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 conditions. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public price comparison.

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

令和 3年 7月 6日提出
宜野湾(県) 3 - 1 宅地見込地-1

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) 3 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操 印

鑑定評価額	38,300,000 円	1㎡当たりの価格	35,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	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)	
	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 特になし		道	交通 我如古停 南西方500m	法令	1低専(50,100)	
	事項			路	施設	規制		
	地域要因の将来予測	周辺では宅地開発が進んでいる。地価は市街化の進展が認められることや市内住宅地の需要が堅調であることから、上昇傾向で推移するものと予測するが、コロナ禍の影響等今後の動向に注視する必要がある。						
(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		34,800 円/㎡				
	控除法	控除後価格		41,200 円/㎡				
(6)市場の特性	同一需給圏は、宜野湾市内及び隣接市町村の宅地見込地地域と判断した。需要者は、県内の小規模の宅地開発を行う宅地分譲業者が中心である。周辺の土地区画整理事業の進捗に伴い、開発リスクを伴う宅地素地の需要はやや弱く、又、造成コストや立地によって需要の強弱に地域差が認められる。規模や造成条件等により、個々の物件の個性が強いいため、取引の中心となる価格帯は見出せない状況にある。							
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。控除法による価格はデベロッパーの投資採算性に着目した価格で、開発分譲が可能な地域においては説得力の高い価格であるが、控除法の適用過程において、想定要素が多く介在し、比準価格と比較してやや信頼性に欠ける面がある。以上より、本件では比準価格を重視し、控除法による価格を参酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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 標準化補正 画地 行政 その他	
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)対象基準地からの検討	対象基準地の検討			価動状況 要因の変	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染症による景況変化が市内の不動産市場にも影響を及ぼしている。		
	前年基準地	新規			(地域要因)	周辺では宅地開発が進んでおり、市街化の進展が認められる。		
	前年標準価格	32,500 円/㎡			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	変動率							
	年間	+9.2%						

鑑定評価書 (令和 3 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) 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	18,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	112,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	83,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 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	宜野湾市普天間 2 丁目 1 5 3 番 3 「普天間 2 - 4 6 - 9」				地積 (m ²)	165	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)		
	ほぼ整形 1 : 1.5	店舗、事務所兼住宅 RC 3	国道沿いに小規模小売店舗等が連たんの商業地域	東 18 m 国道、北側道	水道、下水	普天間停近接	(その他) (90,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 90 m、北 90 m			標準的使用	低層店舗兼住宅			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 16 m、			規模	160 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	1 8 m 国道	交通施設	普天間停南方近接	法令規制	商業 (80,400)
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅				(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	112,000 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、建設費が高水準にあり低位である。このため、取引される土地は、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、同一需給圏内の他の基準地との秤量的検討を踏まえ、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 ²)	内 訳	街路	地 街路
	標準地番号	-	100	100	[]			標準化	域 交通
(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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	街路	地 街路
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			標準化	域 交通
(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 107,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的)	コロナ禍のなか、値頃感ある住宅地を中心とした需要と低金利を背景に取引が堅調に推移したが、商業地では停滞感が漂う。			
	- 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)	土地の利用度の進んだ既成商業地で、現状では特別の変動はない。			
	代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				(個別的)	角地で効用がやや優る点に特別の変動はない。			
変動率		年間	+4.7 %	半年間	%				

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
宜野湾(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗 印

鑑定評価額	9,790,000 円	1㎡当たりの価格	118,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	90,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 4 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	宜野湾市普天間1丁目579番7外「普天間1-11-15」				地積(㎡)	83	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)	
	1:1.2	店舗兼住宅 RC 6	県道沿いに店舗、事務所のほか共同住宅も見られる商業地域	南西16m 県道、背面道	水道、下水	普天間市場入口停 210m	(その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 20m、北 40m			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 8m、奥行 約 10m、規模 80㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	商業(90,400)		
	地域要因の将来予測	コロナ禍においてもショッピングモールサンフティーマを中心に、周辺との相互補完関係により繁華性を維持しており、まちづくり事業進展の兆候と、高度利用による住宅需要を取込み、地価は上昇傾向で推移すると予測。						
(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	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	118,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	70,600 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	同一需給圏は市内幹線道路沿いの商業地域及び住商混在地域の存する圏域である。典型的な需要者は自己の事業を企図する個人及び法人が中心である。周辺商業施設との相互補完関係により繁華性を維持しており、まちづくり事業進展の兆候と、高度利用による住宅需要を取込みながら需要の底上げが見られる。取引中心価格帯の把握は困難であるが、土地は80~100㎡程度で900万~1200万円程度が需要の中心であると思料する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は新型コロナ発生後の状況を反映した取引事例を重視して試算したもので、取引市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方、収益価格は建築費の高騰及びそれに対応する賃料水準の上昇が伴っていないことから低位に試算されたと思料する。以上より、市場性を反映した比準価格の妥当性を認め、これを標準とし、収益価格を参考として、指定基準地との検討を踏まえ、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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	
	標準地番号						標準 街路 0.0 地 街路 0.0 内訳 交通 0.0 域 交通 0.0 補正 環境 0.0 要 環境 -8.0 行政 画地 +3.0 因 行政 0.0 その他 行政 0.0 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/㎡)	内訳	
	宜野湾(県) 5 - 1						標準 街路 0.0 地 街路 0.0 内訳 交通 0.0 域 交通 0.0 補正 環境 0.0 要 環境 -8.0 行政 画地 +3.0 因 行政 0.0 その他 行政 0.0 其他 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 113,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	新型コロナの影響で観光業、飲食業を中心に甚大な被害が出る中、経済対策、金融緩和により、通貨供給量が過去最高水準となっている。			
	- 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 標準地番号 公示価格 円/㎡				地域的な要因	周辺商業施設との相互補完関係により繁華性を維持しつつ、まちづくり事業進展の兆しと、小学校改修等により住宅需要も増している。		
変動率 年間 +4.4 % 半年間 %				個別的要因		背面道は車両通行の道路機能等はなく、二方路としての効用は微小なため、増加要因なしと判断した。		

鑑定評価書（令和 3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, 城岳不動産鑑定所. Row 1: 宜野湾(県) 5 - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 喜久里 操 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 123,000 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 3年1月], 96,000 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, 台形 1:1. (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 129,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 55,100 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、宜野湾市内及び隣接市町村の幹線道路沿いやその背後の商業地域と判断した。需要者は、市内外の法人又は個人事業者が中心である。市内では、市西部の国道58号沿いや宇地泊地区、真志喜地区の商業地域の需要が高く、市東部の国道330号沿いの商業地域等はコロナ禍の影響もあり、取引は停滞している。同一需給圏内の取引では、立地条件や画地規模により価格帯がまちまちであるため、取引の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: 比準価格は規範性の高い事例を中心に試算しており、市場の実勢を反映した実証的な価格が求められたものと思考される。収益価格は直接法により試算したが、想定要素が多く、流動的側面があり、比準価格と比較すると説得力は劣るものと判断される。以上より、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 123,000 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 0.0%, 半年間 %

鑑定評価書（令和 3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, 城岳不動産鑑定所. Row 1: 宜野湾(県) 5 - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 喜久里 操 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 37,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 182,000 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 3年1月] 路線価又は倍率, 145,000 円/㎡, 倍率種別, 倍

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: 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), (その他)(90,300). (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: 二方路, 間口・奥行の関係. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 190,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 121,000 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、宜野湾市内及び隣接市町村の幹線道路沿いの商業地域と判断した。需要者は、市内外の法人又は個人事業者が中心である。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は規範性の高い事例を中心に試算しており、市場の実勢を反映した実証的な価格が求められたものと思料される。... (8) 公規価示標準地: 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, 継続 新規, 前年標準価格 179,000 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 +1.7%, 半年間 %

鑑定評価書（令和 3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, 城岳不動産鑑定所. Row 1: 宜野湾(県) 5 - 5, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 喜久里 操 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 40,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 170,000 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 3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 135,000 円/㎡, 倍

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, including location, area, surrounding conditions, and market characteristics.

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	182,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	104,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	77,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 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	宜野湾市大山 7 丁目 1 4 0 0 番 1 5 「大山 7 - 4 - 1 7」				地積 (m ²)	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 S 2	工場、倉庫、店舗等が混在する工業地域	南西 8 m 市道	水道、下水	老人ホーム愛誠園前停 560 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 400 m、西 30 m、南 230 m、北 0 m			標準的使用	工場兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 60 m、			規模	1,800 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	8 m 市道	交通施設	老人ホーム愛誠園前停 北西方 560 m 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	104,000 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、賃貸市場が熟成していないので、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) 公価表示価格と格しをた	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 補正 画地 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 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 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 94,600 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的)	コロナ禍のなか、値頃感ある住宅地を中心とした需要と低金利を背景に取引が堅調に推移したが、商業地では停滞感が漂う。		
	- 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)	利用の進んだ工業地で、特別の変動はない。		
変動率 年間 +9.9 % 半年間 %				(個別的)	標準的である点に変動はない。			