

鑑定評価書（令和 4 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
浦添(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額	29,200,000 円	1㎡当たりの価格	143,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	115,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 29 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)(その他)					
	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						
(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	特にない	街路	標準方位北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	熟成した既成住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測。地価は県都那覇市に近く、利便性が高いこと等を反映し、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	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	143,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	48,200 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、浦添市内及び隣接市町村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。コロナ禍により以前に比べて取引は停滞しているが、市内の住宅地域は県都那覇市のベッドタウンとなっており、住環境が良好な区画整然とした住宅地域や利便性の高い既成住宅地域の需要は堅調である。土地は総額2500~3500万円程度、新築戸建住宅は総額4000~4500万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のほか共同住宅も見られる住宅地域であるが、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想料される。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	地域要因	街路交通環境行政その他
	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	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	163,000 円/㎡	[101.8]	100	[102.0]	[100.0]	143,000		行政	+2.0	その他	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		価格変動形状要因	要因	要因	要因	県内経済はまだまだコロナ禍にあるが、持ち直しの動きも見られ、市内の不動産市場も回復に対する期待感が高まりつつある。			
	前年標準価格		142,000 円/㎡						地域要因に格別の変動はない。			
- 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		個別的要因に変動はない。				
変動率		年間	+0.7 %	半年間	%							

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) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	27,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	133,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	105,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 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	浦添市経塚 1 丁目 1 0 1 番 1 7 「経塚 1 - 7 - 1 6」			地積 (m ²)	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) (その他) 地区計画等		
	1 : 1.5	住宅 S 2	戸建住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北西 6 m 市道	水道、ガス、下水	第二経塚停 270 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 60 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 18.5 m、			規模	200 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 6 m 市道	交通施設	第二経塚停北西方 270 m 法令 1 低専 (50,100) 地区計画等 規制		
	地域要因の将来予測	戸建住宅が連坦する区画整然とした住宅地域である。新型コロナウイルスの影響で宅地需要に慎重さが見られるものの、区画整然地への需要は底堅く、回復期待もあり、地価は若干の上昇傾向と予測する。							
(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	133,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	32,600 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、市内の宅地地域を中心に、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。新型コロナウイルスの影響により不動産取引に慎重姿勢は感じられるものの、区画整然とした住宅地への需要は底堅く、回復期待もあり、需要動向は若干の強み傾向にある。土地は総額 2 5 0 0 万円 ~ 3 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 6 0 0 0 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うと見られる。画地規模の制約により十分な駐車場の確保が難しく、建築費高騰の影響もあり、投下資本に見合う賃料設定が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踏まえ、新型コロナウイルスによる影響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、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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格		[]	100	100	[]		補正 行政 其他	
	円 / m ²		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	対象基準地の比準価格 (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		[101.8]	100	100	[100.0]	132,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 +17.5 +3.0 0.0	
	163,000 円 / m ²		100	[102.0]	[123.4]	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 130,000 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 標準地番号 公示価格 円 / m ²			価格変動形状要因	(一般的) 要因	新型コロナの影響が和らぎ持ち直しの動きはあるが、ウクライナ危機の世界経済への影響が懸念され、今後の動向に注視する必要がある。			
	変動率	年間	+2.3 %	半年間	%	(地域) 要因	地域要因に大きな変動は認められないが、新型コロナウイルスの回復期待もあり、地価水準は若干の上昇傾向で推移すると予測する。		
						(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。		

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） - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	17,800,000 円	1㎡当たりの価格	97,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	76,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4 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	浦添市当山1丁目299番8「当山1-9-1」				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低専(50,100)(その他)					
1:1	住宅RC2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南西6m市道	水道、下水	嘉数停300m							
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 60m、北 90m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 14m、			規模 180㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	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	嘉数停 南西方 300m	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古くからの住宅地で、とりたてて、地域にかかる変動要因はない。地価は、割安感が有るものの、コロナ禍の影響により、不動産市況は停滞気味で、今後の動向に注視する必要がある。											
(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 +1.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	97,700 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、浦添市住宅地域一円と考えられる。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ト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。ただ、基準地の存する周辺地域は、旧来からの既成住宅地ということもあり、全体的に雑然とした印象の残る地域で、住環境に圧迫感を与えている感は否めない。地価は、コロナ禍の影響を受けつつも、更地価格で、2千万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。収益価格においては、周辺地域は、古くからの閑静な住宅地で、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場の熟成度等も考慮すると、収益価格の採用は、合理的な意味合いが小さい為、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、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	街路交通要因	街路交通要因			
	標準地番号	-					標準化補正	画地行政その他	区域行政その他			
(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	街路交通要因	区域交通要因	街路交通要因	
	浦添（県） - 9							画地行政その他	行政	行政	行政	+2.0 0.0 +61.0 +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 95,800 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	浦添市の地価は、全用途でコロナ禍からの回復基調の兆しも見え始めており、今後の、不動産市況の復調に期待。			内訳	標準化補正	街路交通要因	区域交通要因	街路交通要因
	- 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				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。						
代表標準地 標準地 標準地番号 -		[101.8]	100	100		[101.0]	97,200	内訳	標準化補正	街路交通要因	区域交通要因	街路交通要因
公示価格 円/㎡					[102.0]							
変動率 年間 +2.0 % 半年間 %												

鑑定評価書（令和 4 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
浦添(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額	20,600,000 円	1㎡当たりの価格	104,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	80,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 29 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)(その他)		
	1:1.2	住宅 RC 2	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	(60,100)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 180m、南 50m、北 120m			標準的使用	低層住宅地			
	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	特記事項	特にない	街路	標準方位北4m道路	交通施設	沢岬小学校入口停北160m	法令規制	1 低専(50,100)
	地域要因の将来予測	熟成した既存住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測。地価は供給が少なく、値頃感があることから、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	低層住宅地					(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	104,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	27,400 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、浦添市内及び隣接市町村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。コロナ禍により以前に比べて取引は停滞しているが、市内の住宅地域は県都那覇市のベッドタウンとなっており、住環境が良好な区画整然とした住宅地域や利便性の高い既存住宅地域の需要は堅調である。土地は総額2000~3000万円程度、新築戸建住宅は総額4000~4500万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が多い住宅地域で、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想定される。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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	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/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	浦添(県) - 9	[101.8]	100	100	[104.0]	104,000			
	前年指定基準地の価格	[101.8]	100	100	[104.0]	104,000			
	163,000 円/㎡	100	[102.0]	[163.1]	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 103,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	県内経済ははまだコロナ禍にあるが、持ち直しの動きも見られ、市内の不動産市場も回復に対する期待感が高まりつつある。			
	- 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)	地域要因に格別の変動はない。			
	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/㎡)			
	公示価格	[]	100	100	[]				
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

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) - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	27,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	124,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	96,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 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	
	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) (その他)	
	1 : 1.5	住宅 R C 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、ガス、下水	港川停 800 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 60 m、南 110 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 12 m、奥行 約 20 m、			規模	240 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	戸建住宅が連坦する区画整然とした住宅地域である。新型コロナウイルスの影響で宅地需要に慎重さが見られるものの、区画整然地への需要は底堅く、回復期待もあり、地価は若干の上昇傾向と予測する。							
(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	124,000 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、市内の宅地地域を中心に、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。新型コロナウイルスの影響により不動産取引に慎重姿勢は感じられるものの、区画整然とした住宅地への需要は底堅く、回復期待もあり、需要動向は若干の強み傾向にある。土地は総額 2 5 0 0 万円 ~ 3 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 6 0 0 0 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と予想する。画地規模による駐車場確保の困難性や行政的条件による制約、建築費高騰の影響もあり、純収益が極端に低位となることから、収益還元法を非適用とした。比準価格は市場の実勢を踏まえ、新型コロナによる影響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、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) 公価表示価格と格しをた	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 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			
	公示価格	円 / m ²	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 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	163,000 円 / m ²	[101.8]	100	100	[102.0]	123,000		
	163,000 円 / m ²		100	[102.0]	[134.4]	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 122,000 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		価格変動形状要因		(一般的)	新型コロナの影響が和らぎ持ち直しの動きはあるが、ウクライナ危機の世界経済への影響が懸念され、今後の動向に注視する必要がある。			
	代表標準地 標準地	標準地	価格変動形状要因		(地域)	地域要因に大きな変動は認められないが、新型コロナウイルスの回復期待もあり、地価水準は若干の上昇傾向で推移すると予測する。			
	標準地番号	-	価格変動形状要因		(個別的)	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。			
	公示価格	円 / m ²	価格変動形状要因						
	変動率	年間 +1.6 %	半年間	%					

鑑定評価書（令和 4 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) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	27,200,000 円	1㎡当たりの価格	150,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6)路線価 倍率種別	[令和 4 年1月]	115,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	浦添市内間2丁目640番5外「内間2-9-5」				地積(㎡)	181	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 (60,150) (その他)	
	1:1.2	住宅 RC 1	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域	南西6 m 私道	水道、下水	末吉団地前停430 m		
(2)近隣地域	範囲	東 120 m、西 40 m、南 120 m、北 80 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 15 m、規模 180 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	基準方位 北6 m 私道	交通施設	末吉団地前停北方430 m	法令 1 中専 (60,150) 規制
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化は認められないため、今後も現状を維持するものと見込まれる。新型コロナウイルスによる影響は薄れつつあり、需要が高まりつつあることから、地価は強含み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	150,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	54,200 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	同一需給圏は浦添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みられる。コロナ禍により不動産取引に慎重姿勢は感じられるものの、その影響は弱まっており、底堅い宅地需要から地価水準は強含んでいる。取引の中心となる価格帯は、180㎡程度の標準的な土地で総額2500万円～3000万円程度、新築戸建住宅は総額6000万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	比準価格は実際の取引価格に基づいた実証的、かつ、市場性を反映した価格であり、適切に試算されている。一方、収益価格は建築費の高騰等により投下資本に見合う賃料設定が困難であることから低位に求められた。係る需要者は居住目的のエンドユーザーであり、一般に市場性に着目して意思決定を行うことから、本件では市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準地と格しをた	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 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 行政 画地 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	浦添(県) - 9	[]	100	100	[]	150,000		
	前年指定基準地の価格	[101.8]	100	100	[101.0]	150,000	+2.0	+3.0
	163,000 円/㎡	100	[102.0]	[109.2]	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 147,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	不動産取引は未だ慎重姿勢が続いているものの、新型コロナによる影響は収縮傾向にあり、一部では強含みの傾向もみられる。		
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔 地 域 要 因 〕	新型コロナウィルスによる影響は薄れつつあり、また、住環境には影響がなく、地域要因に大きな変動は認められない。	
	変動率	年間 +2.0 %	半年間 %		〔 個 別 的 要 因 〕		個別的要因に変化はない。	

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
浦添(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額	24,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	129,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	100,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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 5 4 1 番 4 「安波茶 1 - 1 2 - 9」				地積 (m ²)	192	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) (その他)		
	1 : 1	住宅 R C 2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	東 6 m 私道	水道、ガス、下水	浦添市役所前停 650 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 200 m、南 50 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 14 m、奥行 約 14 m、規模 200 m 程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位 北 6 m 私道	交通 浦添市役所前停 南 西 方 650 m 施設	法令 1 低専 (50,100)	規制		
	地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測。地価は良好な住環境を反映し、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	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	129,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	40,800 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、浦添市内及び隣接市町村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。コロナ禍により以前に比べて取引は停滞しているが、市内の住宅地域は県都那覇市のベッドタウンとなっており、住環境が良好な区画整然とした住宅地域や利便性の高い既成住宅地域の需要は堅調である。土地は総額 2 0 0 0 ~ 3 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 4 0 0 0 ~ 4 5 0 0 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が多い区画整然とした住宅地域である。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 標準 交通 補正 画地 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	浦添(県) - 9	[101.8]	100	100	[101.0]	129,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	+2.0 +4.0 +20.0 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 126,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的)	県内経済ははまだコロナ禍にあるが、持ち直しの動きも見られ、市内の不動産市場も回復に対する期待感が高まりつつある。			
	- 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 / m ²				(地域)	地域要因に格別の変動はない。			
	変動率	年間	+2.4 %	半年間	(個別的)	個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和 4 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) - 9, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲程 通秀

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 54,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 166,000 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 4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 evaluation reasoning 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, 敷地の利用の現況, 住宅 RC 2, 周辺の土地の利用の状況, 一般住宅、アパート等が多い区画整理済の住宅地域, 接面道路の状況, 南東8 m 市道, 供給処理施設状況, 水道、下水, 主要な交通施設との接近の状況, 仲西停550 m, 法令上の規制等, 1 中専 (60,200) (その他). (2) 近隣地域: 範囲, 東 45 m、西 20 m、南 80 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 18 m、奥行 約 21 m、規模 360 ㎡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, 街路, 基準方位 北 8 m 市道, 交通施設, 仲西停南方550 m, 法令規制, 1 中専 (60,200), 地域要因の将来予測, 戸建住宅が連坦する区画整然とした住宅地域である。新型コロナウイルスの影響で宅地需要に慎重さが見られるものの、区画整然地への需要は底堅く、回復期待もあり、地価は若干の上昇傾向と予測する。 (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 166,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 42,000 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、市内の宅地地域を中心に、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。新型コロナウイルスの影響により不動産取引に慎重姿勢は感じられるものの、区画整然とした住宅地への需要は底堅く、回復期待もあり、需要動向は若干の強含み傾向にある。土地は総額 5 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 8 5 0 0 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思料する。収益価格については、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踏まえ、新型コロナによる影響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、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, 標準地番号 -, 時点修正, [], 標準化補正, 100, 地域要因の比較, 100, 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 -, 前年指定基準地の価格, [], 100, 100, [], 100, 標準化補正, 100, 地域要因の比較, 100, 個別的要因の比較, [], 100, 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 163,000 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 浦添 -, 公示価格 164,000 円/㎡, 変動率 年間 +1.8 % 半年間 +1.2 % の 変動状況要因の (一般的) 新型コロナの影響が和らぎ持ち直しの動きはあるが、ウクライナ危機の世界経済への影響が懸念され、今後の動向に注視する必要がある。 (地域) 地域要因に大きな変動は認められないが、新型コロナウイルスの回復期待もあり、地価水準は若干の上昇傾向で推移すると予測する。 (個別的) 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。

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） - 11	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	61,600,000 円	1㎡当たりの価格	186,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 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	浦添市字経塚西小島原 8 9 3 番 3 外 (5 6 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	2 中専 (60,150) (その他) 地区計画等	
	1:1	住宅 RC 2	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 16 m 区画街路	水道、ガス、下水	経塚 700 m	(70,150)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 90 m、北 50 m			標準的使用	中低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 19 m、			規模	330 ㎡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 1 6 m 区画街路	交通施設	経塚駅北西方 700 m	法令 2 中専 (70,150) 地区計画等
	地域要因の将来予測	区画整理事業内で中規模一般住宅、店舗兼共同住宅等が混在する住宅地域であり、交通利便性や環境向上のほか、新型コロナウイルスの回復期待もあり、地価は上昇傾向と予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中低層住宅地				(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	186,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	53,900 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、市内の宅地地域を中心に、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。新型コロナウイルスの影響により不動産取引に慎重姿勢は感じられるものの、区画整然とした住宅地への需要は底堅く、回復期待もあり、需要動向は強含み傾向にある。土地は総額 6 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 9 0 0 0 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思料する。収益価格については、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踏まえ、新型コロナウイルスによる影響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 街路 標準 交通 補正 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	
	浦添（県） - 9	[101.8]	100	100	[102.0]	185,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 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 178,000 円/㎡		価格変動形状要因	一般的な要因	新型コロナウイルスの影響が和らぎ持ち直しの動きはあるが、ウクライナ危機の世界経済への影響が懸念され、今後の動向に注視する必要がある。			
	- 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/㎡				[] 100	[] 100	[] 100	185,000
変動率	年間 +4.5 %	半年間 %	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。				

鑑定評価書（令和 4 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, 株式会社あおい不動産研究所. Row 1: 浦添(県) 5 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 宇久 信正

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 37,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 162,000 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 4年1月], 130,000 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, 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: 低層店舗兼共同住宅地, (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, 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、市内の幹線道路沿線に存する商業地域であり、一部隣接市内の類似地域を含むものと判断される。需要者は、県内外の法人、個人等である。比較的画地規模の小さい店舗、事務所兼共同住宅のほか銀行も見られる地域である。旧来型の用途形態からの脱却が困難であり集客力のある店舗の集積に乏しい地域ではあるが、モノレール前田駅の開設、道路拡張事業の進捗等の好材料も存する。中心となる価格帯は、土地のみで4,000万円前後と判断される。 (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、類似地域等に存する取引事例を適切に補・修正して試算した。収益価格は、建築費の高騰及び投資の不採算性を反映し、低位に試算された。安波茶交差点付近の比較的地域範囲の狭い商業地域であり、競合の程度、市内の取引価格水準の推移動向及びコロナ禍における市内不動産市場への影響の程度等も考慮した結果、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を参考とし、指定基準地との比較検討を踏まえ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/㎡), 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, 161,000 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 +0.6 %, 半年間 %

鑑定評価書（令和 4 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 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	41,000,000 円	1㎡当たりの価格	209,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 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	浦添市内間 1 丁目 5 7 2 番 1 4 「内間 1 - 1 4 - 3」				地積 (㎡)	196	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) (その他)		
	1.2:1	店舗兼住宅 RC 3	各種店舗、銀行、アパート等が混在する商業地域	北西 15.5 m 県道	水道、ガス、下水	沢岬入口停 60 m	(90,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 50 m、北 250 m			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 16 m、奥行 約 13.5 m、			規模	220 ㎡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	15.5 m 県道	交通施設	沢岬入口停 60 m	法令規制	近商 (90,200)
	地域要因の将来予測	コロナ禍による影響は落ち着きを取り戻しつつあり、地元顧客による安定した購買需要から商況に回復の兆しが見られることから、今後も現状を維持していくものと思料する。価格水準は強含み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	209,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	158,000 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幹線又は準幹線道路沿い及びその背後の商業地域が中心で、隣接市町村も一部包含される。主な需要者は、県内外の法人及び個人事業者が中心である。コロナ禍による影響は落ち着きを取り戻しつつあり、地元顧客による安定した購買需要から商環境は改善傾向にあり、不動産投資意欲も一部では回復の兆しが見える。地価は規模や個性により開差が認められるが、標準的な規模の画地で総額 5 千万円前後とみられる。								
(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、収益価格は投資採算性の観点から説得力を有する価格であるが、長期的に持続可能な純収益の把握が難しく、試算過程には不確実性や想定要素が介在し、相対的に信頼性が劣る。よって、本件では説得力の高い比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
(9) 指か定ら基の準換地討	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 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	浦添(県) 5 - 3	[102.4]	100	100	[100.0]	210,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	+4.0 -1.5 +22.0 +10.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準換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 203,000 円/㎡		価格変動状況 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 +3.0 % 半年間 %		
	<p>〔一般的要因〕 不動産取引は未だ慎重姿勢が続いているものの、新型コロナによる影響は収縮傾向にあり、一部では強含みの傾向もみられる。</p> <p>〔地域要因〕 コロナ禍による影響は落ち着きを取り戻しつつあり、地元顧客による安定した購買需要から商環境は改善傾向にある。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変化はない。</p>								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社おおい不動産研究所
浦添(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	880,000,000 円	1㎡当たりの価格	297,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	225,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 10 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 2 6 9 3 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) (その他)	
	1:1.5	事務所 R C 7	各種店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	南東30 m 国道、北東側道	水道、下水	第二城間停250 m	(90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 130 m、北 300 m			標準的使用	中高層店舗・事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 45 m、奥行 約 70 m、			規模	3,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	国道5 8号沿線に存し、市内最高価格帯の路線商業地域	街路	3 0 m国道	交通施設	第二城間停 北東方250 m	法令規制
(3)最有効使用の判定	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	315,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	146,000 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、市内の幹線及び副幹線道路沿線に存する商業地域であり、一部隣接市内の類似地域を含むものと判断される。需要者は、県内外の法人、個人等である。同一路線上には、国内の著名な企業のチェーン店等も存することから、市内でも最高価格帯を跨る地域であり、市内外からの集客が今後も見込める地域である。画地規模が比較的大きく、総額が高くなるため中心となる価格帯の判断は困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似の取引事例を適切に補・修正して試算した。収益価格は、建築費の高騰及び投資の不採算性を反映し、やや低位に試算された。隣接市の郊外型大型店舗等が存する商業地域との競合の程度、取引価格水準の推移動向及びコロナ禍における市内不動産市場への影響の程度等も考慮した結果、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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/㎡)	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
	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 その他	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 290,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	市内人口は微減傾向。コロナ禍明けへの期待感も広がる中で不動産関連経済指標は好転の兆しも見えてきた。		
	- 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 295,000 円/㎡					〔地域 要因〕	建物の建替え等は見られるものの特性に大きな変動はない。国道 5 8 号勢理客 - 城間間の拡幅工事が進捗中である。	
変動率		年間 +2.4 %	半年間 +0.7 %		〔個別的 要因〕		角地で効用がやや優る部分を除いて、個別的要因に変動はない。	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイザルタックスラボ (株)
浦添(県) 5 - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

鑑定評価額	102,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	160,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	120,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 10 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 7 3 7 番 8 「西原 5 - 2 - 3」				地積 (m ²)	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) (その他)		
	1.5 : 1	店舗兼共同住宅 R C 3	県道沿線に店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	西 26 m 県道	水道、ガス、下水	浦西団地入口停近接	(90,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 60 m、南 120 m、北 120 m			標準的使用	低層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 20 m、			規模	600 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	土地区画整地西側の県道沿線に存する商業地域	街路	2.6 m 県道	交通施設	浦西団地入口停近接	法令規制	近商 (90,200)
	地域要因の将来予測	県道沿いに店舗や事務所等の立ち並ぶ商業地域で、コロナ禍の影響も少なく周辺土地区画整理事業やモノレールの延伸事業の進捗を受け、将来性等から地価は上昇傾向で推移していくものと思料する。							
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	168,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	104,000 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ると思料される。当該地域はインバウンドの恩恵が薄い地域であったため、新型コロナの直接的な影響は小さくモノレール延伸による好影響も認められ地価は上昇傾向にある。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が、需要の中心となる価格帯は、標準的な土地で概ね 1 億円前後と判断される。								
(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おり、市場性を反映した説得力の高い価格が試算された。一方、収益価格は投資採算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ており、信頼性は相対的に劣る。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、収益価格を斟酌して、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 訳	標 街路	地 街路
	標準地番号	-						準 交通	域 交通
	公示価格	[]	100	100	[]		化 環境	要 環境	
	円 / m ²	100	[]	[]	100		補 画地	因 行政	
							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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 訳	標 街路	地 街路
	浦添(県) 5 - 3							準 交通	域 交通
	前年指定基準地の価格	[102.4]	100	100	[100.0]		化 環境	要 環境	
	290,000 円 / m ²	100	[103.0]	[180.2]	100	160,000	補 画地	因 行政	
							正 行政	その他	
							その他	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 150,000 円 / m ²			価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的要因〕	国の各種感染症対策により県内景気は徐々に回復しており、当市の不動産市況においても地価は上昇傾向で推移している。			
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²					〔地域要因〕	モノレール延伸や周辺土地区画整理事業の進捗状況、背後住宅地域の熟成等により商業地の熟成が進み需要も安定している。		
	変動率	年間	+6.7 %	半年間	%			〔個別的要因〕	個別的要因の変動はない。

鑑定評価書（令和 4 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, アプレイザルタックスラボ(株). Row 1: 浦添(県) 5 - 5, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 松永 力也

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 66,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 193,000 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 4年1月], 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) to (10) detailing the valuation process, including land characteristics, comparison methods, and final valuation adjustments.

鑑定評価書 (令和 4 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) 5 - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	167,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	180,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	140,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	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) (その他)	
	2 : 1	店舗兼車庫 R C 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	(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	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	法令規制
	地域要因の将来予測	国道沿いに店舗や事務所が建ち並ぶ商業地域であり、今後も現状を維持して推移すると予測する。新型コロナウイルスの影響はあるが、背後地の住宅需要は根強く、回復期待感も加わり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	中層の店舗、事務所兼共同住宅地				(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	180,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	72,000 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当市内の幹線道路沿いの商業地域が中心であり、比較的繁華性の高い幹線道路沿いの商業地域も含まれる。主な需要者は県内外の法人事業者が中心である。新型コロナウイルスの回復期待感も見られ始め、近隣地域の集積の程度は高く、背後地の人口の状態や顧客の購買力等も良好で、宅地需要は堅調に推移している。敷地規模や価格帯もまちまちであるが、6 0 万円 / 坪 ~ 6 5 万円 / 坪前後が中心となる価格帯と判断される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	需要者の多くは自己の業務用として土地を取得する法人が中心である。近年の建築費高騰の影響もあり、投下資本に見合う賃料収入が得られず経済合理的な賃貸用建物の想定が難しいため、収益価格は低位に求められた。比準価格はコロナ禍の影響を反映し、各種補修正も適切に行われており、十分な説得力を有すると判断する。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 / m ²)	内 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
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	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 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	浦添(県) 5 - 3	[]	100	100	[]	180,000		
	前年指定基準地の価格	[102.4]	100	100	[103.0]			
	290,000 円 / m ²	100	[103.0]	[165.1]	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 177,000 円 / m ²			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	新型コロナウイルスの影響が和らぎ持ち直しの動きはあるが、ウクライナ危機の世界経済への影響が懸念され、今後の動向に注視する必要がある。		
	- 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。	
	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		対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	[]	100		
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100		
	変動率	年間 +1.7 %	半年間 %					
					〔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。		

鑑定評価書（令和 4 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
浦添(県) 9 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額	337,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	164,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価 [令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	120,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 29 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	浦添市勢理客 4 丁目 5 5 5 番 5 「勢理客 4 - 1 5 - 1」				地積 (m ²)	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) (その他)		
	1:2.5	事務所兼倉庫 S 2	倉庫、工場、事務所等の建ち並ぶ工業地域	東 16 m 市道、南側道	水道、ガス、下水	勢理客停 380 m	(70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 190 m、南 220 m、北 60 m			標準的使用	低層事務所兼倉庫地			
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 64 m、			規模	2,000 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 6 m 市道	交通施設	勢理客停 北西方 380 m	法令 準工 (70,200) 規制	
地域要因の将来予測	近隣地域は臨海部の工業地域であるが、西海岸道路の開通により利便性が高まり、又、倉庫用地や工場用地の希少性から地価は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	低層事務所兼倉庫地					(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	164,000 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、沖縄本島中南部の臨海部の工業地域及び倉庫や工場と他の用途とが混在している地域と判断した。需要者は、県内外の製造業や流通業を営む比較的資本力のある法人が中心で、他の用途の需要も併存している。コロナ禍により取引は停滞しているが、利便性の高い工業地域の宅地需要は底堅く、県内の工業適地は限定的であるため、土地取引は少ない。又、成立した取引事例も個別事情を含むものも多く、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	近隣地域は自己使用の事務所兼倉庫としての使用が標準的で、賃貸市場が未成熟なため、収益価格は試算しない。比準価格は比較可能な事例が乏しいものの、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。以上より、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	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 144,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 要 因 の	〔一般的要因〕	県内経済ははまだコロナ禍にあるが、持ち直しの動きも見られ、市内の不動産市場も回復に対する期待感が高まりつつある。			
	- 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 / m ²					〔地域要因〕	西海岸道路の開通に伴う空港及び港湾等へのアクセス向上から利便性が高まり、宅地需要も高まっている。		
変動率 年間 +13.9 % 半年間 %					〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		