

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

鑑定評価額	37,700,000 円	1㎡当たりの価格	131,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 22日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 3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	①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					②地積(㎡)	288	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	2中専(60,200) (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 250m、西 50m、南 80m、北 200m			②標準的使用	低層住宅地			
	③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							
	④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、6m 市道	交通施設: 宇地泊停 北西方300m	法令規制: 2中専(60,200)			
(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		131,000 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南部等の既成住宅地域一円。需要者の中心は自己の居住用不動産市場に参入する地域事情に精通した一般所得者やファミリー層が大半を占め、一部賃貸アパート経営を目的とした個人投資家等も想定される。地価動向は令和2年1月までは市内住宅需要の強まりから上方調整過程にあるが、2月以降新型コロナウイルス感染拡大に伴う景気動向の先行不透明感を反映し、概ね横這い傾向にある。土地は290㎡前後で3,800万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	区画整然とした街区に2LDKを中心とするファミリー向けの共同住宅も混在するが、近隣地域は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。居住の快適性を重視する住宅地域であるので、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) 公規価示標準価格と格しをた	①代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域街路 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	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準街路 0.0 地域交通 -2.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	宜野湾(県) - 8 前年指定基準地の価格 115,000 円/㎡	[106.1] / 100	100 / [101.0]	100 / [93.1]	[101.0] / 100	131,000	標準街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 122,000 円/㎡		③ 価格変動形成要因の	④ 地域要因 (一般的) 人口約10万人、沖縄本島中部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が見受けられる。 (地域) 地域要因に格別の変動はない		⑤ 個別的要因 (個別的) 接面方位(南西) +1%			
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			② 変動率 年間 +7.4% 半年間 %					

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリユート沖縄
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	18,900,000 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 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	79,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 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 2 9 0 番 2 4 愛知 2 - 7 - 1 8				地積 (m ²)	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 m 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街路	標準方位北、5.5 m 私道	交通	愛知停南東方 320 m	法令 1 中専 (60,200)		
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	104,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	45,600 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 2 0 0 0 万円程度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 / m ²)	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		
	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 / m ²)	内 街路 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他		
	宜野湾(県) - 8	[]	100	100	[]	104,000				
	前年指定基準地の価格	[106.1]	100	100	[100.0]	104,000				
前年	115,000 円 / m ²	100	[101.0]	[116.7]	100					
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	新型コロナウイルス感染症の影響により、観光等の経済活動が抑制されているため、先行きに厳しさがみられる。				
	継続 新規 前年標準価格 93,000 円 / m ²					〔 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。			
	- 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						〔 個 別 的 要 因 〕	標準的である点に変動はない。		
代表標準地 標準地	標準地番号	-	公示価格	円 / m ²						
変動率	年間	+11.8 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社	バード不動産鑑定所
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	29,300,000 円	1㎡当たりの価格	106,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 22日	(6) 路線価	[令和 2年1月] 路線価又は倍率	81,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宜野湾市我如古1丁目357番2「我如古1-25-21」				②地積(㎡)	276	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 中専(60,200)	(その他) (60,160)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 520m、西 160m、南 280m、北 100m			②標準的使用	低層住宅地				
	③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								
	④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、4m 市道	交通施設	佐真下停 北方250m	法令規制	1 中専(60,160)	
(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	106,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	5,770 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一円的地縁的選好性の強い既成住宅地域。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。地価動向は令和2年1月までは市内住宅需要の強まりから上方調整過程にあるが、2月以降新型コロナウイルス感染拡大に伴う景気動向の先行不透明感を反映し、概ね横這い傾向にある。土地は250㎡前後で2,600万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、近隣地域は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。基盤状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) 公規価示価格と格しをた	①代表標準地 □標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路	地 街路	
	標準地番号	-					標準 交通	域 交通		
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 交通	0.0	地 街路 +2.0
	宜野湾(県) - 8						標準 交通	0.0	域 交通 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討	③ 価格変動形成要因	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ ②変動率 年間 +11.6% 半年間 %							
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 95,000 円/㎡	④ 要因	(一般的) 人口約10万人、沖縄本島中部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が見受けられる。 (地域) 地域要因に格別の変動はない (個別的) 接面方位(北東)0%							

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖縄地所鑑定
宜野湾(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 秋田 稔 印

鑑定評価額	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	105,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価 [令和 2年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	81,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3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	宜野湾市志真志4丁目589番5 志真志4-31-6				地積(㎡)	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RC2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南西4.5m道路	水道、下水	志真志団地前停110m	(その他) (60,180)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 30m、北 50m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15.5m、規模 160㎡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4.5m道路	交通施設	志真志団地前 北西方 110m	法令 1中専(60,180) 規制
	地域要因の将来予測	低層住宅地域として熟成しており、今後とも現状を維持するものと見込まれる。コロナ禍の影響を考慮し、地価水準は後半期は横這いへと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	105,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	36,000 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、宜野湾市内の既存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。コロナ禍の影響を考慮し、前半期は昨年並み、後半期は横這いと推定される。市場の中心価格帯は、土地160㎡で総額1,700万程度、中古戸建住宅で2,600万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、共同住宅も介在するが、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	地 街路 域 交通 要 環境 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	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	宜野湾(県) - 8	[106.1] 100	100 [101.0]	100 [117.4]	[101.0] 100	104,000	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	+1.0 +2.0 +14.0 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 97,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	県内景気は、コロナ禍の影響を受け、不動産市場の上昇幅は小さい。		
	- 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 円/㎡					〔地域要因〕 〔個別的要因〕	地域要因に格別の変動はない。 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 +8.2%	半年間 %					

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

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

鑑定評価額	28,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	146,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	115,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 3 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	宜野湾市大山 6 丁目 2 5 番 1 2 大山 6 - 2 5 - 2 0				地積 (m ²)	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	2 中専 (60,200)	
	1 : 2	住宅 R C 3	一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域	北東 6 m 市道	水道、下水	宜野湾市営球場前停 140 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 20 m、南 150 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 10 m、奥行 約 20 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	宜野湾市営球場前停 南東方 140 m	法令 2 中専 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、市立はごろも小学校西側の低層住宅地地域として熟成しており、地域要因の変動はないため、当分の間は現状を維持。コロナ禍の影響を考慮し、地価水準は後半期は横這いへと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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	146,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	11,300 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南部の既成住宅地域一円。需要者の中心は自己の居住用不動産市場に参入する地域事情に精通した一般所得者やファミリー層が大半を占め、一部賃貸アパート経営を目的とした個人投資家等も想定される。市内住宅需要は強含みで、隣接する宇地泊地区等の地域開発の進捗から近隣地域では外延的発展に係る二次的需要の強まりが認められる。土地は 2 0 0 m ² 前後で 3, 0 0 0 万円程度、中古戸建 4, 0 0 0 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	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。収益価格は自用目的の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、建築費高騰もあって収益価格は低位に求められた。居住の快適性が重視される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 街路 標準 交通 補正 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	宜野湾(県) - 8	[106.1]	100	100 [83.6]	[100.0]	145,000	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 115,000 円 / m ²	100	[101.0]		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 135,000 円 / m ²			価格変動形成要因	〔一般的要因〕	県内景気は、コロナ禍の影響を受け、不動産市場の上昇幅は小さい。		
	- 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 円 / m ²					〔地域要因〕	地域要因に格別の変動はない。	
	変動率	年間 +8.1 %	半年間 %		〔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。	

鑑定評価書（令和 2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	23,900,000 円	1㎡当たりの価格	102,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6) [令和 2年1月]	81,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3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
	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)	
	1:2	住宅 RC 2	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	(その他)	
(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 1低専 (50,100) 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は熟成した住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測。地価は新型コロナウイルス感染症の影響による将来の不透明感はあるものの、利便性が高いことを反映し、横ばい傾向で推移するものと予測。						
(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	102,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	13,600 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、宜野湾市内の住宅地域であるが、特に既成住宅地域との代替性が強いものと判断した。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。市内の既成住宅地域においては、宇地泊地区等の区画整然とした住宅地域に対して割安感があり、一定程度の需要はある。土地は200㎡程度で総額2000万円程度、新築戸建住宅は取引は少ないが総額3000~4000万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 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	宜野湾(県) - 8	[106.1] 100	100	100	[101.0] 100	102,000	0.0 0.0 0.0 +20.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 115,000 円/㎡	[106.1] 100	[101.0] 100	[120.0] 100			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 96,700 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染症の発生が観光、個人消費等に影響し、市内の不動産市況にも若干影響を及ぼしている。		
	- 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/㎡				(地域要因)	幹線道路背後の住宅地域で、利便性が高い為、需要は底堅く、地価は昨年より上昇している。		
	変動率	年間 +5.5 %	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 2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) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操 印

鑑定評価額	31,600,000 円	1㎡当たりの価格	122,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 2年1月]	98,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3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	宜野湾市野高1丁目786番野高1-14-2				地積(㎡)	259	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		
	1:1.5	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 特にない		街 標準方位 北 6m市道	交通 宜野湾市役所前停 北 東方 330m	法令 2中専(60,200) 規制		
(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	68,600 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、宜野湾市内の住宅地域であるが、特に区画整然とした住宅地域との代替性が強いものと判断した。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は、宇地泊地区、野高地区等の住環境が良好な区画整然とした住宅地域の需要が高い。土地は200㎡程度で総額2500万円程度、新築戸建住宅は取引は少ないが総額3000~4000万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、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		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/㎡)	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		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 115,000 円/㎡			価格変動形状要因の	変動状況	要因	新型コロナウィルス感染症の発生が観光、個人消費等に影響し、市内の不動産市況にも若干影響を及ぼしている。	
	- 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 宜野湾 - 1 公示価格 122,000 円/㎡							
変動率		年間 +6.1%	半年間 0.0%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 バード不動産鑑定所
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	35,100,000 円	1㎡当たりの価格	32,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 22日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	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	①所在及び地番	宜野湾市我如古4丁目544番				②地積(㎡)	1,080	⑨法令上の規制等
	③形状	④土地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の現況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専(50,100) (その他)	
	不整形 1:2	畑	既存住宅地域に近隣する熟成度が中位の地域		-	我如古停500 m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 240 m、南 80 m、北 130 m			②標準的使用	畑		
	③標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 40 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 不整形						
	④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500 m	法令 1 低専(50,100) 規制
	⑤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ある。現在、隣接地において周辺街路より進入路確保した宅地開発が行われ、直接及び間接的な宅地化の影響より地価は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		32,500 円/㎡				
	控除法	控除後価格		47,100 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1,800万円～4千万円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、都市の自然発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る窪地で、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。開発計画は需要者の力関係により異なるため、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) 公示価格を規準	①標準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 対象基準地からの検討	①対象基準地の検討		③価格状況 形成要因の変	(一般的要因) 人口約10万人、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が見受けられる。 (地域要因) 単独利用が困難な無道路地の多い地域であるが西側隣接地及び周辺画地と一体利用の可能性を有し、急速な市街化の進展が認められる。 (個別的要因) ない				
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 29,000 円/㎡							
	②変動率							
	年間 +12.1 %							

鑑定評価書（令和 2 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
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	17,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	107,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) 路線価 [令和 2年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	83,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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 特になし	街 1 8 m 国道	交通 普天間停南方近接	法令 商業 (90,400)	規制		
(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	107,000 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 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		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 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		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 102,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	新型コロナウイルス感染症の影響により、観光等の経済活動が抑制されているため、先行きに厳しさがみられる。		
	- 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 / m ²					〔地域要因〕	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。	
変動率 年間 +4.9 % 半年間 %				〔個別的要因〕	角地で効用がやや優る点に特別の変動はない。			

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖縄地所鑑定
宜野湾(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 秋田 稔 印

鑑定評価額	9,380,000 円	1㎡当たりの価格	113,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	90,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3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)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 20m、北 40m			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 10m、奥行 約 12m、			規模	120㎡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県道	交通施設	普天間市場入口停 北東方 210m	法令 商業 (80,400) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、市立普天間小学校入口にある本町通り沿いの既成商業地域である。普天間三膳路やその周辺の商業床需要を相互補完する地域である。コロナ禍の影響を考慮し、地価水準の上昇幅は縮小するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	113,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	40,300 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。需要者の中心は自己の業務用不動産市場及び投資用不動産市場に参入する個人、法人事業者等が想定される。小規模な自用の店舗・事務所等が多く、駐車場確保等が困難な場所柄ではあるが、市内商業地域における需要は底上げ感が認められ、路線価値に見合う価格形成が進展している。更地の取引は少なく、中古建物込みで、3,800万円程度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	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、商業用途に純化した土地利用は少なく、住居系の占有割合が高い、自用の店舗・事務所等が多いため、適正な賃貸市場が見いだせない地域特性から賃貸条件は不安定要素を含み、有効・実需を重視した賃料設定により収益価格は低位に試算された。市場の実態を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考程度に止め、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 交通 環境 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 交通 環境 画地 行政 その他	
	宜野湾(県) 5 - 1	[104.9]	100	100 [92.9]	[100.0]	112,000	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 105,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	県内景気は、コロナ禍の影響を受け、不動産市場の上昇幅は小さい。			
	- 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 円/㎡				地域要因	地域要因に格別の変動はない。		
変動率 年間 +7.6% 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増価要因として考慮しなかった。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社	バード不動産鑑定所
宜野湾(県) 5-3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人 印

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

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 22日	(6) 路線価	[令和 2年1月] 路線価又は倍率	94,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 3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	①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」	②地積(㎡)	209	③法令上の規制等	
	③形状 台形 1:1	④敷地の利用の現況 店舗兼共同住宅 RC 3	⑤周辺の土地の利用の状況 国道沿いに店舗兼共同住宅、銀行、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	⑥接面道路の状況 南東18m 国道、南西側道	⑦供給処理施設状況 水道、下水
				⑧主要な交通施設との接近の状況 長田停190m	準住居(60,200) (その他) (70,200)
(2) 近隣地域	①範囲 東 150m、西 150m、南 80m、北 30m	②標準的使用 中低層店舗兼共同住宅地	③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		
	④地域的特性 特記事項 事項	特記すべき事項はない	街路 1.8m 国道	交通施設 長田停 北東方190m	法令 準住居(60,200) 規制
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は長田交差点やその周辺の商業床需要を相互補完する国道330号沿いの路線商業地域である。新型コロナウイルス禍の影響による急激な景気後退により需用者行動は様子見・慎重で地価は底値を探る動きが見受けられる。			
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼共同住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	123,000 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	同一需給圏は宜野湾市及び隣接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。需要者の中心は自己の業務用不動産市場及び投資用不動産市場に参入する個人、法人事業者等が想定される。画地規模の統一性の認められない場所から駐車場確保等は限定的で、虫食いの隣接地及び背後地と一体利用の一団地も見受けられ自動車利用客を対象とした沿道サービス用途の収益性は底堅い。土地は250㎡程度で、3,100万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	近隣地域内は250㎡前後の画地に店舗兼共同住宅等が建ち並び、商業用途に純化した土地利用は概して少なく、住居系の占有割合が比較的高い。自用の店舗・事務所等も多く、適正な賃貸市場が見いだせない地域特性から賃貸条件は不安定要素を含み、有効・実需を重視した賃料設定により収益価格は低位に試算された。市場の実態を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考程度に止め、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) 公規価示標準価格と格しをた	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地街路交通環境行政その他

(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 宜野湾(県) 5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 102,000 円/㎡	[104.9] 100	100 [103.0]	100 [87.4]	[103.0] 100	122,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
							地街路交通環境行政その他 0.0 +2.0 -16.0 +2.0 0.0

(10) 対年象標の基準検地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 115,000 円/㎡	③ 価格変動形状要因の	{ 一般的要因 } 新型コロナウイルス禍の影響による景気後退を反映し、事業の継続可能性・地価下落リスクに対する不安から購入希望者の慎重な姿勢が見られる。
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		{ 地域要因 } 地域要因に格別の変動はない
	②変動率 年間 +7.0 % 半年間 %		{ 個別的要因 } 角地+3%

鑑定評価書（令和 2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) 5 - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操 印

鑑定評価額	36,700,000 円	1㎡当たりの価格	179,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	[令和 2年1月]	140,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3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	宜野湾市宇字地泊宇地泊原 7 9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 (80,300)	
	1:2.5	事務所、店舗兼住宅 RC 3	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30 m 国道、背面道	水道、下水	宇地泊停近接	(その他) (90,300)	
(2)近隣地域	範囲	東 230 m、西 40 m、南 20 m、北 60 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 10 m、奥行 約 24 m、			規模	240㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 3.0 m 国道	交通 施設	宇地泊停 南西方近接	法令 近商 (80,300)	
	地域要因の将来予測	近隣地域は国道沿いの商業地域で、今後も現状を維持するものと予測。地価は新型コロナウイルス感染症の影響による将来の不透明感はあるものの、利便性が高いことを反映し、横ばい傾向で推移するものと予測。						
(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 +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	187,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	122,000 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。市内の国道58号沿いの商業地域では、利便性が高いことや周辺地域の区画整理事業の進捗による影響から需要は高く、高値取引も見られる。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料される。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 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 要 環境 0.0 補 画地 +3.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	浦添(県) 5 - 3	[106.3]	100	100	[100.0]	179,000	地 街路 0.0 交通 -2.0 要 環境 +56.0 行政 +2.0 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 166,000 円/㎡		価格変動形状要因	一般的な要因	新型コロナウイルス感染症の発生が観光、個人消費等に影響し、市内の不動産市況にも若干影響を及ぼしている。			
	- 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/㎡				[103.0]	[155.9]	100	個別的要因
変動率	年間 +7.8 %	半年間 %	個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和 2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 - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行 印

鑑定評価額	40,100,000 円	1㎡当たりの価格	167,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	[令和 2年1月]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2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	宜野湾市真志喜2丁目8番5 真志喜2-8-8				地積(㎡)	240	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)	
	長方形 1:2	事務所兼住宅 RC 3	店舗、事務所のほか共同住宅等も混在する区画整理済の商業地域	南西20m 市道	水道、下水	真志喜停350m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 20m、南 400m、北 10m			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 12m、奥行 約 20m、			規模	240㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし	街 20m市道	交通 施設	真志喜停北西方480m	法令 規制	近商(90,200)	
(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	ない		
(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/㎡					
	収益還元法	収益価格	92,100 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 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
(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 交通 環境 画地 行政 その他	
	北谷(県) 5 - 1							
	前年指定基準地の価格	[107.1]	100	100	[100.0]	160,000	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		価格変動要因の	形状	要因	要因	要因	
	継続 新規							
	前年標準価格 153,000 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 +9.2 %	
代表標準地 標準地								
標準地番号		公示価格		円/㎡		半年間 %		
<p>一般的な要因：新型コロナウイルス感染症の影響により、観光等の経済活動が抑制されているため、先行きに厳しさがみられる。</p> <p>地域要因：利用の進んだ新興の商業地で、特別の変動はない。</p> <p>個別的要因：標準的である点に変動はない。</p>								

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリユート沖縄
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	166,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	94,600 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	73,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 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	宜野湾市大山7丁目1400番15 大山7-4-17				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	94,600 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 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	対象基準地の規準価格 (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 85,600 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染症の影響により、観光等の経済活動が抑制されているため、先行きに厳しさがみられる。		
	- 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 / m ²				(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 +10.5 % 半年間 %				(個別的要因)	標準的である点に変動はない。			