

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 | 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 | 29,000,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 142,000 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] | 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 | 浦添市勢理客 1 丁目 2 3 8 番 5 勢理客 1 - 1 5 - 3 1 | | | | 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 住居 (60,200) | |
| | 1 : 1.5 | 住宅 R C 1 | 中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域 | 北東 7 m 市道 | 水道、下水 | 勢理客停 700 m | (その他) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 150 m、西 60 m、南 50 m、北 100 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 | 特記事項 | 特記すべき事項はない | 街路 | 基準方位 北 7 m 市道 | 交通施設 | 勢理客停南東方 700 m | 法令 1 住居 (60,200) |
| | 地域要因の将来予測 | 今後も現状の住環境を維持すると見込まれる。コロナウイルスによる先行き不透明感が漂い、取引に慎重さが見られ、コロナ発生以降、地価は弱含みながらも概ね横ばいにある。長引けば下落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 | 142,000 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 47,800 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。コロナ発生前は需給動向は強含みで推移していたが、コロナ発生後は不動産取引に慎重さが見られ、需給動向は弱含みになりつつある。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 4 5 0 0 万円 ~ 5 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踏まえ、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 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 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 画地 行政 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 |
| | 浦添(県) - 9 | [101.9] | 100 | 100 | [100.0] | 138,000 | | |
| (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 134,000 円 / m ² | | 価 変 動 形 状 成 要 因 の | 〔 一 般 的 要 因 〕 | 県内経済はコロナウイルスの影響で、消費・雇用・観光関連とも動きが弱く、不動産市場にも停滞感が漂っている。 | | | |
| | - 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 / m ² | | | | 〔 地 域 要 因 〕 | コロナウイルスによる先行き不透明感はあるが、住環境に影響はなく、地域要因に大きな変動は認められない。 | | |
| 変動率 年間 +6.0 % 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 2 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) - 3 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 仲本 兼徹 印 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 17,400,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 95,800 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 16 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年1月] 路線価又は倍率 | 80,000 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 6 月 29 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 | 浦添市当山 1 丁目 2 9 9 番 8 当山 1 - 9 - 1 | | | | 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 低専 (50,100) | |
| | 1 : 1 | 住宅 R C 2 | 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域 | 南西 6 m 市道 | 水道、下水 | 嘉数停 300 m | (その他) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50 m、西 50 m、南 60 m、北 90 m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 13 m、奥行 約 14 m、 | | | 規模 180 m 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 6 m 市道 | 交通施設 | 嘉数停 南西方 300 m | 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、コロナ禍の影響により、不動産市況は停滞気味で、今後の動向については、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 | 95,800 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、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、旧来からの既存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 | 対象基準地の規準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他 | 地 街路 区域 要 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 其他 | 地 街路 区域 要 行政 其他 |
| | 浦添(県) - 9 | [] | 100 | 100 | [] | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [101.9] | 100 | 100 | [101.0] | 95,400 | | |
| | 159,000 円 / m ² | 100 | [102.0] | [168.1] | 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 95,800 円 / m ² | | | 価格変動形状要因 | 〔一般的要因〕 | 浦添市の地価は、ほぼ上昇基調で推移するも、昨今、コロナ禍の影響を受け、不動産市況は停滞気味で、今後の需給動向に注視が必要。 | | |
| | - 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〕 | 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 0.0 % | 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。 | |

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 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 |
| 浦添(県) - 4 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 宇久 信正 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 20,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 103,000 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] 路線価又は倍率 | 83,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 6 月 30 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 | 浦添市字沢岷岷原 1 7 番 2 沢岷 1 - 1 5 - 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) | |
| | 1 : 1.2 | 住宅 R C 2 | 中規模一般住宅が多い既成住宅地域 | 北 4 m 道路、背面道 | 水道、下水 | 沢岷小学校入口停 160 m | (その他) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 180 m、南 50 m、北 120 m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 12.5 m、奥行 約 16 m、 | | | 規模 | 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 浦添市のほぼ南部に位置する既成住宅地域 | 街路 | 標準方位北 5 m 道路 | 交通施設 | 第一経塚停 北西方 610 m | 法令 1 低専 (50,100) 規制 |
| | 地域要因の将来予測 | 地域特性に大きな変動はない。既成住宅域であることから、品等はやや劣るものの他の代替競争関係にある不動産との比較においては値頃感も残る。コロナ禍の影響もあり、上昇も緩やかと判断。 | | | | | | |
| (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 | 103,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 34,700 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、市内全域に亘る住宅地域である。需要者の中心は市内居住者であり、圏外からの転入者等も見られる。隣接する経塚・前田地区の土地区画整理事業、都市モノレール開業による交通アクセスの改善が見られるが年明けのコロナ禍の影響により土地の需給は不透明感が漂う。土地で 2, 0 0 0 万円前後、中古建物込みで 3, 5 0 0 万円前後が取引の中心となる。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸建住宅、共同住宅等が混在する既成住宅地域である。地域の画地規模、容積率等を考慮すると居住の快適性を志向して取引が行われる地域であり、居住系用途を中心とした賃料水準が低廉であり、建築高騰の影響もあって収益価格は低位に求められた。一定量の需要は見込めるものの直近のコロナ禍の影響も考慮すべきと判断される。よって、本件では比準価格を標準に、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/㎡) | 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 | 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 街路 0.0 地 街路 +4.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | 159,000 円/㎡ | [101.9] 100 | 100 [102.0] | 100 [160.6] | [104.0] 100 | 103,000 | 標準 交通 0.0 域 交通 -3.5 補正 環境 0.0 要 環境 +60.0 画地 +2.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 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 前年標準価格 102,000 円/㎡ | | | 価格変動形状要因の | (一般的要因) | 市内人口等は緩やかに増加している。コロナ禍の影響は県内様々な分野で大きな影響を与えており、不動産取引も先行不透明感が漂う。 | | |
| | - 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) | 地域特性に大きな変動はない。コロナ禍の影響により市内高価格帯住宅地の取引は鈍化傾向と判断される。 | | |
| | 変動率 | 年間 +1.0 % | 半年間 % | | (個別的要因) | 規模、形状ともに地域の標準的なものと判断され、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 | 村山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 村山 哲志 印 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 26,800,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 122,000 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 15 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年1月] 路線価又は倍率 | 100,000 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) | |
| | 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、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 | | |
| | 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 | 標準方位 北 6.5 m 市道 | 交通施設 | 港川停北西方 800 m 法令 1 住居 (60,200) 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | 当該地域は戸建住宅が多い旧分譲住宅地域である。沖縄西海岸道路等の開通により交通利便性が向上し、更に熟成が進むと予想される。地価は上昇傾向で推移してきたが、新型コロナウイルスの影響を受け、停滞すると予測される。 | | | | | | |
| (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 | 122,000 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 | 同一需給圏は浦添市内の住宅地域の圏域と判断した。需要者は市内又は隣接市町村に居住する一次取得者層が中心と予想される。当該地域は、生活利便性・交通利便性がやや低い地域であったことから相対的に割安な地価水準で推移してきたが、沖縄西海岸道路等が開通し、交通利便性が向上したことに伴い、住宅需要の増加が見込まれる。需要の中心となる価格帯は、標準的な土地で 2 6 0 0 万円前後、中古住宅で概ね 4 0 0 0 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 | 周辺では自己居住用の戸建住宅地が需要の中心であり、典型的な需要者は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のが一般的である。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 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 | 対象基準地の比準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他 | |
| | 浦添(県) - 9 前年指定基準地の価格 159,000 円 / m ² | [101.9] 100 | 100 [102.0] | 100 [132.5] | [102.0] 100 | 122,000 | 0.0 0.0 0.0 +2.0 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 118,000 円 / m ² | | | 価格変動形状要因の | (一般的) | モノレール延伸や西海岸道路の開通等による利便性の向上から住宅需要も高まっていたが、新型コロナウイルスの影響を受け、停滞感がみられる。 | | |
| | - 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) | 昭和 5 0 年代に開発された分譲地であるが、西海岸道路が開通したことにより、交通利便性の向上が認められる。 | | |
| | 変動率 | 年間 +3.4 % | 半年間 % | | (個別的) | 個別的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) - 7 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 仲程 通秀 印 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 26,400,000 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 20 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 115,000 円 / m ² 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 | | | |
| (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 6 4 0 番 5 外 内間 2 - 9 - 5 | | | | 地積 (m ²) | 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) | |
| | 1 : 1.2 | 住宅 R C 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 | (その他) | |
| (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 | 今後も現状の住環境を維持すると見込まれる。コロナウイルスによる先行き不透明感が漂い、取引に慎重さが見られ、コロナ発生以降、地価は弱含みながらも概ね横ばいにある。長引けば下落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 | 146,000 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 48,800 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。コロナ発生前は需給動向は強含みで推移していたが、コロナ発生後は不動産取引に慎重さが見られ、需給動向は弱含みになりつつある。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 4 5 0 0 万円 ~ 5 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路する。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踏まえ、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 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 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 行政 其他 |
| | 浦添(県) - 9 前年指定基準地の価格 159,000 円 / m ² | [101.9] 100 | 100 [102.0] | 100 [115.4] | [101.0] 100 | 139,000 | 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0 | +1.0 +1.0 +12.0 +1.0 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 137,000 円 / m ² | | | 価格変動形状要因の | 〔一般的要因〕 | 県内経済はコロナウイルスの影響で、消費・雇用・観光関連とも動きが弱く、不動産市場にも停滞感が漂っている。 | | |
| | - 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 / m ² | | | | | 〔地域要因〕 | コロナウイルスによる先行き不透明感はあるが、住環境に影響はなく、地域要因に大きな変動は認められない。 | |
| | 変動率 | 年間 +6.6 % | 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 2年地価調査）

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社あおい不動産研究所 |
| 浦添(県) - 8 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 宇久 信正 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 23,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 124,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|--------------|----------|--------------|---------|-----------|-------------|
| (1)価格時点 | 令和 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] | 100,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2年 6月 30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 | |
| | 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) | | |
| (2)近隣地域 | 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 | | | |
| | 範囲 | 東 80m、西 200m、南 50m、北 150m | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | |
| | 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 | 分譲住宅地域「浦添ニュータウン」内の住宅地域 | 街路 | 標準方位北6m私道 | 交通施設 | 浦添市役所前停南西方650m | 法令 1低専(50,100) 規制 | |
| 地域要因の将来予測 | 熟成した分譲住宅地域であり、地域特性に大きな変動はない。相対的な居住環境の良好さから根強い需要があるもののコロナ禍の影響等により地価は緩やかな上昇傾向と判断した。 | | | | | | | | |
| (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 | 124,000 円/㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 52,400 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、市内全域に亘る住宅地域である。需要者の中心は市内居住者に限らず圏外からの転入者等も見られる。類似地域の旺盛な土地需要により価格は高騰を続けたが、年明けのコロナ禍の影響により先行きの土地需給は不透明感が漂う。土地で2,400万円前後、中古建物込みで3,500万円前後が取引の中心となる。 | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸建住宅を主とする街区整然とした分譲住宅地域である。地域の画地規模、容積率等を考慮すると居住の快適性を志向して取引が行われる地域であり、居住系用途を中心とした賃料水準が低廉であり、建築高騰の影響もあって収益価格は低位に求められた。一定量の需要は見込めるものの直近のコロナ禍の影響も考慮すべきと判断される。よって、本件では比準価格を標準に、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 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 | 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 |
| | 前年指定基準地の価格 | 159,000 円/㎡ | [101.9] 100 | 100 [102.0] | 100 [129.0] | [101.0] 100 | 124,000 | | |
| (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 122,000 円/㎡ | | 価格変動 形状 形成 要因 の | 変 動 形 状 成 成 要 因 の | 〔一般的 要因〕 | 市内人口等は微増傾向。コロナ禍の影響は県内様々な分野で大きな影響を与えており、不動産取引も先行不透明感が漂う。 | | | |
| | - 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〕 | コロナ禍の影響により市内高価格帯住宅地の取引は鈍化傾向と判断される。相対的価値感のある当該地域の需要は底堅い。 | | |
| 変動率 年間 +1.6% 半年間 % | | | | 〔個別的 要因〕 | 規模、形状ともに地域の標準的なものと判断され、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 | 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 | 53,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 162,000 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 15日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 135,000 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 | 浦添市仲西2丁目845番 仲西2-2-17 | | | | 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 | 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8m 市道 | 水道、下水 | 仲西停550m | (その他) | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 45m、西 20m、南 80m、北 20m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 18m、奥行 約 21m、規模 360㎡程度、形状 台形 | | | | | | | |
| | 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 8m市道 | 交通施設 | 仲西停 南方550m | 法令 1中専(60,200) 規制 | |
| 地域要因の将来予測 | 区画整然とした中規模一般住宅が中心の住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持していくものと予測する。需要者の住宅取得意欲は強いものの、購入可能な上限に近いことから、地価は落ち着きをみせると料する。 | | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 低層住宅地 | | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位 +2.0 | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 162,000 円/㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 47,900 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環境の良好な住宅地域との代替競争関係が強いとみられる。需要者は市内居住者のほか、那覇市内への通勤圏にあるため隣接市町村等からの転入者も認められる。需要の中心となる価格帯は、標準的な土地で5千万円台前半、新築戸建の取引は少ないが概ね7千万円前後と料する。 | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺に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 | 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 |
| | 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 159,000 円/㎡ | | | 価格変動状況 要因 | (一般的要因) | モノレール延伸や西海岸道路の開通等による利便性の向上から住宅需要も高まっていたが、新型コロナの影響を受け、停滞感がみられる。 | | | |
| | - 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 浦添 公示価格 162,000 円/㎡ | | | | (地域要因) | 住環境が良好な住宅需要が高い住宅地であるが、需要者層の購入可能な上限に近いことから、地価は概ね安定的に推移している。 | | | |
| 変動率 | | 年間 +1.9% | 半年間 0.0% | (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 | (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 | 56,300,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 170,000 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 16 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年1月] | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 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 | 浦添市字経塚西小島原 8 9 3 番 3 外 (5 6 街区 8 - 1、9) | | | | 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 | 2 中専 (60,150) | |
| 1 : 1 | 住宅 R C 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 | (その他) | | |
| (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 m ² 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 1 6 m 区画街路 | 交通施設 | 経塚駅 北西方 700 m | 法令 2 中専 (60,150) 規制 |
| 地域要因の将来予測 | 区画整理事業内で戸建住宅や店舗兼共同住宅等が混在する住宅地で、社会的インフラ整備、沖縄都市モノレール開通による、利便性の向上有り。地価は、コロナ禍の影響を受けるも、当分は安定的に推移するものと予測。 | | | | | | | |
| (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 | 170,000 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 59,400 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トタウンとしての性格も有することから、県内広域に亘るものと考えられる。周辺地域では、社会的インフラ整備及び、都市モノレールの開通により、利便性が向上し、需要の増加が見込まれるものの、コロナ禍の影響による、今後の動向に注視。地価は、更地価格で、6 千万前後の物件が需要の中心。 | | | | | | | |
| (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 | 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 / 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 因 行政 その他 |
| | 浦添(県) - 9 | [101.9] | 100 | 100 | [102.0] | 169,000 | | |
| (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 | 160,000 円 / m ² | | 価格変動形状要因の | 変動状況 | 要因 | 浦添市の地価は、ほぼ上昇基調で推移するも、昨今、コロナ禍の影響を受け、不動産市況は停滞気味で、今後の需給動向に注視が必要。 | |
| | - 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 | | | | 都市モノレール線が開通し、経塚駅が比較的近接していることから、利便性が向上している。 | |
| 変動率 | 年間 | +6.3 % | 半年間 | % | | | 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 2年地価調査）

| | | | | |
|-------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社あおい不動産研究所 |
| 浦添(県) 3 - 1 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 宇久 信正 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 50,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 39,100 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] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2年 6月 30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) | |
| | 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 | (その他) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 100m、西 0m、南 30m、北 50m | | | 標準的使用 | 転換・造成後の低層住宅地 | | |
| | 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 | 当山小学校近くの既成住宅地域周辺の宅地見込地地域 | 道 | 接面道路なし | 交通施設 | 嘉数停 南方540m | 法令 1低専(50,100) 規制 |
| | 地域要因の将来予測 | 地域特性の大きな変動はない。市内の旺盛な住宅地需要を反映して宅地素地の需要も徐々に増加した。コロナ禍の影響により宅地需要がやや減速気味に推移しているが、値頃感のある宅地素地需要は緩やかな上昇傾向。 | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 転換・造成後の低層住宅地 | | | | (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 | 39,100 円/㎡ | | | | | |
| | 控除法 | 控除後価格 | 41,900 円/㎡ | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、市内全域及び周辺市町村の一部にも及ぶものと判断される。需要者の中心は、県内外の宅地開発を行う目的で取引の意思を決定する宅地分譲業者と見込まれる。直近のコロナ禍の影響により、宅地素地の取引はやや弱含みに推移している。造成コストの上昇傾向がやや懸念されるが、周辺宅地需要を背景に類似の土地の価格水準は緩やかな上昇である。個々の物件の個性が強いため、取引価格帯にはバラツキがあり中心価格帯の把握は困難である。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由 | 開発造成等が困難な土地にあっては、人的関係及び用地取得の優位性によっては造成コストのマイナス分をカバーすることが可能な場合も見られる。想定要素の精度により価格が左右される控除後価格はやや信頼性に劣る。よって、本件では、比準価格を標準に、控除後価格を参考とし、周辺宅地の地価調査標準価格との均衡にも留意し、直近のコロナ禍の影響にも留意しつつ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 | 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | |
| (9)対象基準地からの検討 | 対象基準地の検討 | | | 価格状況 要因の変 | (一般的要因) 市内人口、世帯数は微増傾向。年明けのコロナ禍の影響は、宅地の需給動向に影響を及ぼす可能性があるが、先行き不透明感がある。 (地域要因) 那覇市との比較における価格割安感から、都市化が外延的に発展しつつある。コロナ禍の影響は未知数。 (個別的要因) 規模、形状ともに地域の標準的なものと判断され、個別的要因に変動はない。 | | | |
| | 前年基準地 | 新規 | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 38,700 円/㎡ | | | | | | |
| | 変動率 | | | | | | | |
| | 年間 | +1.0% | | | | | | |

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 | (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 | 36,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 158,000 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 | 浦添市安波茶2丁目6番外 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) | |
| | ほぼ整形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 | 浦添前田800m | (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 | 特記事項 | 特になし | 街路 1.8m県道 | 交通施設 | 沖縄都市モノレール線 浦添前田駅北西方 800m | 法令 近商(90,200) 規制 | |
| 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、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 | 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 | 158,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 78,900 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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 |
| | 公示価格 | [] 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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 |
| | 浦添(県) 5 - 3 | [106.3] 100 | 100 [103.0] | 100 [176.3] | [100.0] 100 | 158,000 | | |
| (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 | 151,000 円/㎡ | | 価格変動 形状 形成 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 | | | | | 〔地域 要因〕 | 既存の商業地で、特別の変動はない。 | |
| 代表標準地 標準地 | | | 〔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。 | | | | |
| 標準地番号 | | | | | | | | |
| 公示価格 | | | | | | | | |
| 変動率 | 年間 | +4.6 % | 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 | 那覇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 仲程 通秀 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 39,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 203,000 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] | 165,000 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 | 浦添市内間1丁目572番14 内間1-14-3 | | | | 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RC3 | 各種店舗、銀行、アパート等が混在する商業地域 | 北西15.5m 県道 | 水道、ガス、下水 | 沢岬入口停60m | | | | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 0m、西 30m、南 50m、北 250m | | | | 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 16m、奥行 約 13.5m、 | | | | 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 | 15.5m県道 | 交通施設 | 沢岬入口停60m | 法令規制 | 近商(80,200) | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 商環境は概ね現状を維持して推移すると予測する。コロナウイルスの影響による先行き不透明感が漂い、不動産取引に慎重さが見られる。価格水準はやや弱い動きを含み概ね横ばい、長引けば今後下落傾向も予想される。 | | | | | | | | | | |
| (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 | 203,000 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 127,000 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道路沿いの商業地域が中心で、隣接市町村の幹線道路沿いも一部包含される。主な需要者は、市内外の小売業を営む法人事業者が中心である。コロナ発生前までは需給動向は強含みで推移していたが、発生以降、初期は懸念する動き程度であったが、時間経過と共に不透明感が増し、不動産需給動向は弱含みになりつつある。敷地規模や個別的要因により価格帯はまちまちであり、需要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 | 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/㎡) | 内 訳 | 街路交通補正 | 街路交通補正 | 地域要因 | 街路交通補正 |
| | 標準地番号 | - | [] | 100 | 100 | [] | | | 画地行政その他 | 画地行政その他 | 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) 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 | 標準化補正 | 街路交通補正 | 地域要因 | 街路交通補正 |
| | 前年指定基準地の価格 | 270,000 円/㎡ | [106.3] | 100 | 100 | [100.0] | 202,000 | | 画地行政その他 | 画地行政その他 | 行政その他 | 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 194,000 円/㎡ | | | | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 | 〔一般的要因〕 | 県内経済はコロナウイルスの影響で、消費・雇用・観光関連とも動きが弱く、不動産市場にも停滞感が漂っている。 | | | | | |
| | - 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/㎡ | | | | | | 〔地域要因〕 | 現時点ではコロナによる影響が、不動産利用形態に大きな変動を及ぼす要因には至らず、当面は現状の商環境を維持していくと予想する。 | | | | |
| | 変動率 | 年間 | +4.6 % | 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 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 |
| 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 | 851,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 287,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別 | 215,000 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 | | 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) | | |
| | ほぼ整形1:1.5 | 事務所RC7 | 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 | | | 標準的使用 | 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 特になし | | 街路 30m国道 | 交通 施設 | 第二城間停北東方250m | 法令 規制 | 商業(90,400) | |
| (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 | 310,000 円/㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 147,000 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 街路 | 地 街路 |
| | 標準地番号 | | | | | | | 準 交通 | 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/㎡) | 内 訳 | 準 交通 | 域 交通 |
| | 前年指定基準地の価格 | | | | | | | 準 交通 | 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 270,000 円/㎡ | | | 価格変動形状要因 | 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。 | 内 訳 | 標準 街路 | 地 街路 |
| | - 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 283,000 円/㎡ | | | | | | | | |
| 変動率 | | 年間 +6.3% | 半年間 +1.4% | 要因 | 角地で利便性が優る点に変動はない。 | 標準 交通 | 域 交通 | | |

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 | 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 | 95,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 150,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-------------|-----------|--------------|---------|-----------|-------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2年 7月 15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 | 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、モノレールの延伸や周辺土地区画整理事業の進捗等を受けて地価は上昇してきたが、新型コロナウイルスの影響や景気の減退に対する警戒感から停滞すると予測する。 | | | | | | | |
| (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 | 156,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 96,200 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。当該地域は比較的インバウンドの恩恵が薄い地域であったため、新型コロナウイルスの直接的な影響は小さいが、将来景気に対する懸念から需要は減少している。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、需要の中心となる価格帯は、標準的な土地で9千万円前後とみられる。 | | | | | | | |
| (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 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 | 対象基準地の比準価格(円/㎡) | 内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 其他 0.0 | 地 街路 +10.0 交通 -2.5 要 環境 +57.0 行政 +10.0 其他 0.0 |
| | 浦添(県) 5 - 3 | [106.3] | 100 | 100 | [100.0] | 150,000 | | |
| (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 146,000 円/㎡ | | | 価格変動形状成因の | (一般的要因) | モノレール延伸や西海岸道路の開通等による利便性の向上から住宅需要も高まっていたが、新型コロナウイルスの影響を受け、停滞感がみられる。 | | |
| | - 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/㎡ | | | | (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、背後住宅地の熟成等により、商業地としての熟成が進んでいる。 | | |
| 変動率 | | 年間 +2.7 % | 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 | 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 | 63,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 183,000 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 15日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 150,000 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 | 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 近商(90,200) 規制 | |
| 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り、安定的に需要が見込まれるものの、新型コロナウイルスの影響や景気の減退に対する警戒感から、地価は停滞すると予測する。 | | | | | | | |
| (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 | 188,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 136,000 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、今後の景気動向に対する懸念から需要は減少しているとみられる。需要の中心となる価格帯は、標準的な土地で5千~6千万円程度と史料する。 | | | | | | | |
| (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実証的な価格が求められた。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、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実証的な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 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 | [106.3] | 100 | 100 | [100.0] | 184,000 | 0.0 0.0 0.0 +3.0 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 182,000 円/㎡ | | 価格変動形状要因の | 変動状況 | 要因 | モノレール延伸や西海岸道路の開通等による利便性の向上から住宅需要も高まっていたが、新型コロナウイルスの影響を受け、停滞感がみられる。 | | |
| | - 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/㎡ | | | | | | | 変動率 |

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 | 村山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 村山 哲志 印 |

| | | | |
|-------|---------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 164,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 177,000 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 15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 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 | 浦添市伊祖4丁目308番1外 伊祖4-8-1 | | | | 地積(㎡) | 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29m 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 120m、西 100m、南 50m、北 30m | | | 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 41m、奥行 約 22m、 | | | 規模 | 900㎡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 | 2.9m国道 | 交通施設 | 浅野浦停近接 法令 準住居(70,200) 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | 国道沿いに店舗や事務所等が建ち並び路線商業地であり、地域特性が変化する要因は見当たらないが、新型コロナウイルス感染症の影響や景気の減退に対する警戒感から、不動産市場は停滞すると思料される。 | | | | | | |
| (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 | 188,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 80,200 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の幹線又は準幹線道路沿いの商業地域の圏域と判断した。需要者は県内法人を中心に、県外法人や資本金のある個人事業者等も見受けられる。当該地域内では供給量が少ないものの、代替関係にある他の地域と比較して、特段の優位性は見当たらないため、地価は広域的な市場で形成されると思料される。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、標準的な規模の土地で1億5千万円前後が中心とみられる。 | | | | | | | |
| (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、長期持続的な純収益の把握が難しく、試算過程には想定要素が介在し、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/㎡) | 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 補正 画地 +3.0 行政 0.0 其他 0.0 | |
| | 浦添(県) 5 - 3 前年指定基準地の価格 270,000 円/㎡ | [106.3] 100 | 100 [103.0] | 100 [161.9] | [103.0] 100 | 177,000 | | |
| (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 167,000 円/㎡ | | | 価格変動形状要因 | (一般的要因) | モノレール延伸や西海岸道路の開通等による利便性の向上から住宅需要も高まっていたが、新型コロナの影響を受け、停滞感がみられる。 | | |
| | - 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/㎡ | | | | (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見当たらないが、景気動向の懸念から市場にはやや警戒感がみられる。 | | |
| | 変動率 | 年間 +6.0 % | 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 | (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 | 275,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 134,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|--------------|----------|--------------|--------|-----------|-------------|
| (1)価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 16日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 105,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2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 |
| (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、西海岸道路の開通に伴い、利便性及び物流機能は向上し、土地の希少性等により、地価は上昇傾向で推移する。但し、コロナ禍の影響による、今後の動向に注視。 | | | | | | |
| (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 | 134,000 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。但し、コロナ禍の影響による、今後の動向に注視。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275,000,000円・㎡当たり134,000円と決定した。 | | | | | | | |
| (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 行政 画地 その他 | |
| | 標準地番号 | - | 100 | 100 | [] | | | |
| | 公示価格 | [] | [] | [] | 100 | | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の規準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他 | |
| | - | 100 | 100 | 100 | [] | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] | [] | [] | 100 | | 地 街路 域 交通 要 環境 因 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 124,000 円/㎡ | | | 価格変動状況要因 | 〔一般的要因〕 | 浦添市の地価は、ほぼ上昇基調で推移するも、昨今、コロナ禍の影響を受け、不動産市況は停滞気味で、今後の需給動向に注視が必要。 | | |
| | - 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及び、物流機能にかかる地域要因向上の期待が持てる。 | |
| | 変動率 | 年間 +8.1% | 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。 | |