

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	BAN鑑定所
沖縄(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	37,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月] 28,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	沖縄市池原1丁目470番外 池原1-9-10			地積 (㎡)	378	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	(都) (70,200) (その他)
	1.5:1	住宅 RC2	中規模一般住宅及び農家住宅が混在する住宅地域	南東5m 市道	水道、下水	池原停350m	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 100m、北 35m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 24m、奥行 約 15m、			規模	360㎡程度、形状 ほぼ長方形	
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	池原停南東方350m	法令	(都) (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅のほか農家住宅や畑等も混在する既成集落地域であるが、沖縄市内の旺盛な住宅需要に伴い徐々に土地利用度が高まっていくものと予測する。景気拡大傾向の影響もあり地価は上昇傾向で推移している。					
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,700 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、概ね沖縄市北部及び隣接するうるま市志川地区の住宅地域と判定した。需要者の中心は同市居住者のほか隣接市町村からの転入者も見られる。区画整理事業や民間による中・小・ミニ宅地分譲が見られるが、住宅地需要も比較的堅調。土地は200~300㎡で900~1200万円程度が需要の中心となるがばらつきが大きい。新築戸建物件の取引は極めて少ないがおよそ3500万円程度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	近隣地域内にはアパート等の収益物件は少なく、取引も自用目的がほとんどであり賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は求め得なかった。比準価格は、比較可能な事例が少数であったが適切に試算されたものと判断する。そこで、指定基準地並びに類似地域内の地価公示標準地との検討をも踏まえたうえで比準価格を妥当と判断し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/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +4.0 化 環境 0.0 要 環境 +24.0 補 画地 +1.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	うるま - 4	[103.0]	100	100	[102.0]	37,500	
	公示価格 46,500 円/㎡	100	[101.0]	[129.0]	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 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 -8.0 化 環境 0.0 要 環境 -21.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	うるま(県) - 11	[101.9]	100	100	[102.0]	37,500	
	前年指定基準地の価格 26,000 円/㎡	100	[100.0]	[72.0]	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 35,100 円/㎡		価 変 動 形 状 成 要 因 の	(一般的要因)	県内経済は拡大傾向が継続。観光関連が好調に推移し、個人消費や建設関連も比較的堅調、雇用情勢も良好。当市の人口は増加傾向。		
	- 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)	沖縄市内の住宅地需要は全般的に高まっており、街路条件や居住環境がやや劣る既成住宅地域でも強い状況となっている。		
	変動率	年間 +7.4 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変化はない。		

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 国土鑑定センター
沖縄(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹 印

鑑定評価額	21,400,000 円	1㎡当たりの価格	109,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 1日	(6)路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	82,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 14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	沖縄市字古謝上原1073番2 古謝津嘉山町8-17				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	(都) 1低専(50,100)			
	1:2	住宅RC2	一般住宅、共同住宅のほか空地も見られる区画整然とした住宅地域	北西6m市道	水道、下水	宮里中学校前停330m	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 80m、南 150m、北 120m			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 20m、規模 200㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北6m市道	交通施設	宮里中学校前停 南東方 330m	法令(都) 1低専(50,100) 規制		
	地域要因の将来予測	区画整理済みの低層住宅地域として熟成しつつあり、今後とも閑静な住環境を維持するものと見込まれる。良好な住宅地の需要は根強い為、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測される。								
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(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	109,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	15,500 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、沖縄市内の区画整理地区等の区画整然とした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。好調な県内景気と低金利を背景とした住宅需要の高まりから区画整理地域にあっては需要が旺盛である。市場の中心価格帯は、土地200㎡で総額2,200万円程度、中古戸建住宅で2,500万円程度、新築は、木造住宅が増加傾向にあり、戸建住宅で3,400万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、周辺類似地域より自用目的等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、標準地の画地条件の制約や昨今の建築費高騰などから土地価格に見合う経済合理的な共同住宅の想定は困難であり、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、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)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 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	[]					
(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 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		
	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		価 変 動 形 状 成 要 因 の	〔一般的〕	県内景気は、好調に推移し全体的に拡大基調にある。当市の人口は増加傾向にあり、建築着工数も増加傾向にある。			〔地域〕	〔個別的〕	
	継続 新規 前年標準価格 99,000 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	区画整理済みの住宅地域であり、供給が少なく需要は根強いことから、地価水準は強含みで推移している。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					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 +10.1 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, B A N鑑定所. Values include 沖縄(県) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 伴 清敬 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,700 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 35,000 円/㎡, 倍率種別.

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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、概ね沖縄市内の住宅地域と判定した. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 建築費高騰の中、画地条件等から合理的な賃貸住宅の想定は難しく. (8) 公称価示準格しをた: 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, 内訳. (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, 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, 内訳. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間, 半年間.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社沖縄不動産総合鑑定所
沖縄(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 島袋 寛盛 印

鑑定評価額	24,900,000 円	1㎡当たりの価格	114,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 4日	(6)路線価	[平成31年1月] 84,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	沖縄市南桃原3丁目3番7 南桃原3-33-12				地積(㎡)	218	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	(都) 1低専(50,100)	
	1:1.5	住宅 RC 2	一般住宅及び共同住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東6m 市道	水道、下水	山内中学校前停270m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 18m、規模 216㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北6m市道	交通施設	山内中学校前停北西方 270m	法令(都) 1低専(50,100) 規制
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	114,000 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	同一需要圏は、沖縄市を中心として、隣接する市町村も圏域とする。需要者は地縁者を主とするが、本当のほぼ中間に位置することから広範囲に通勤圏をカバーしており、このため市外からの転入者もある。全般的に地価は上昇基調にあり、環境面の良好な地域では土地取引が活発化している。中心となる価格帯は、規模にもよるが土地は2,500万円前後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	間口等の好条件に限定してアパートの収益物件も見られるが、殆どが保有資産の活用で合理的な賃貸市場は成立していない。居住の快適性を求める低層の住宅地域にあって、標準的画地規模であれば自己使用目的の取引が支配的であり、収益性は取引に当たって指標とならないので、収益価格は試算しなかった。よって、代替性を吟味して求められた市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	公示価格	[]	100	100	[]		標準化環境補正行政その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化環境補正行政その他	
(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 102,000 円/㎡			価格変動形状要因	景気回復の兆しが見られ、地価は上昇傾向が続いている。			
	- 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/㎡					要因	区画整理住宅地で需要増加から地価は上昇傾向が続いている。	
変動率 年間 +11.8% 半年間 %				個別的要因	特になし。			

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)鑑定ソリューション沖縄. Values include 沖縄(県) - 5, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 玉那覇 兼雄.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 15,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 75,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 6月 30日, 更地としての鑑定評価, 令和元年 7月 5日, 正常価格, 56,000 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. (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: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位. (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、沖縄市を中心として、隣接する市町村も圏域とする。需要者は地縁者を主とするが、本島のほぼ中間に位置することから広範囲に通勤圏をカバーしており、このため市外からの転入者もある。全般的に地価は上昇基調にあり、環境面の良好な地域では土地取引が活発化している。中心となる価格帯は、規模にもよるが土地は1,700万円前後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: 賃料相場が土地建物価格に呼応して形成されていないため収益価格は低位に試算された。居住の快適性を求める住宅地域にあって、標準的画地規模であれば自己使用目的の取引が支配的であり、収益性は取引に当たって指標とならないので、収益価格は参考にとめた。よって、類似性等を吟味して求められた市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 公称価示準格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 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, 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. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格, 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 沖縄, 公示価格, 変動率, 年間 +11.9%, 半年間 +6.7%.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	BAN鑑定所
沖縄(県) - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	14,700,000 円	1㎡当たりの価格	61,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	47,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	沖縄市越來3丁目731番1 越來3-15-10				地積(㎡)	238	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	(都) 1中専 (60,200)	
	1:1	住宅 RC 2	一般住宅のほかアパート等も見られる既成住宅地域	西5m 市道	水道、下水	美里小学校前停310m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 40m、南 90m、北 90m			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 15m、規模 210㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	コザ十字路から北西方の旧来からの住宅地域	街路	基準方位北5m市道	交通施設	美里小学校前停南西方310m	法令(都) 1中専 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、旧来からの一般住宅地域として今後とも特に大きな変化はなく、現在の住環境を維持するものと予測する。沖縄市内では既成住宅地域でも需要が高まってきており、地価は上昇傾向で推移している。						
(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	61,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	10,700 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、概ね沖縄市内の住宅地域と判定した。需要者の中心は同市居住者のほか隣接市町村からの転入者も見られる。区画整理事業による新規供給が一段落し民間による中・小・ミニ宅地分譲が見られるが、住宅地需要が上回っている。利便性や住環境が劣る既成住宅地域でも需要は高まっている。土地は180㎡前後で1200万円程度、新築戸建物件の取引は少ないがおよそ3600万円程度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	建築費高騰の中、画地条件等から合理的な賃貸住宅の想定は難しく収益価格は低廉に求められた。近隣地域内の取引は自用目的が中心で、また収益性よりも快適性が重視される住宅地域であるため収益価格は参考にとどめる。比準価格は規範性の高い事例を中心に把握されており、補正や要因比較も適切になされたと思料する。そこで指定基準地並びに類似地域内の地価公示標準地との検討を踏まえた上で比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 2.0 行政 0.0 補正 0.0 其他 0.0	
	公示価格 58,900 円/㎡	[102.7] 100	100	100	[100.0] 100	61,500	地 街路 +1.0 域 交通 -1.5 要 環境 -3.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 補正 0.0 其他 0.0	
	沖繩(県) - 5	[111.9] 100	100	100	[100.0] 100	61,500	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +22.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(10)対年象標の基準価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 57,800 円/㎡		価格変動状況 要因	一般的要因	県内経済は拡大傾向が継続。観光関連が好調に推移し、個人消費や建設関連も比較的堅調、雇用情勢も良好。当市の人口は増加傾向。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 公示価格 円/㎡				地域要因	沖縄市内の住宅地需要は全般的に高まっており、街路条件や居住環境がやや劣る既成住宅地域でも強い状況となっている。		
変動率 年間 +6.6% 半年間 %				個別的要因		個別的要因に変化はない。		

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリューション沖縄
沖縄(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄 印

鑑定評価額	13,600,000 円	1㎡当たりの価格	43,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	33,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	沖縄市古謝1丁目3番 古謝1-11-18				地積(㎡)	317	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	(都)(70,200)	
	台形 1.2:1	住宅 RC2	中規模一般住宅及び農家住宅が混在する既成住宅地域	東3.5m 市道	水道、下水	古謝停150m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 210m、西 110m、南 30m、北 170m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 17m、規模 306㎡程度、形状 ほぼ台形						
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位北 3.5m市道	交通施設 古謝停北東方 150m	法令 規制	(都)(70,200)	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅地としての使用が標準的使用で、今後も現状維持で推移していくものと思料される。住宅需要があり地価水準は、上昇基調で推移していくと予測される。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,000 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、沖縄市を中心として、隣接する市町村も圏域とする。需要者は地縁者を主とするが、本島のほぼ中間に位置することから広範囲に通勤圏をカバーしており、このため市外からの転入者もある。全般的に地価は上昇基調にあり、環境面の良好な地域では土地取引が活発化している。中心となる価格帯は、規模にもよるが土地は1,700万円前後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	アパート等の収益物件も散見されるが、自用目的での取引が支配的である。収益性は取引に当たって指標とならないので、収益価格は試算しなかった。よって、指定基準地との検討も踏まえ、規模・類似性を吟味して求められた市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8)公称価示準格	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/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
値と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		補正		
			100	[]	[]	100		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	地街路交通環境行政その他
	沖縄(県) - 5							0.0	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格	[111.9]	100	100	[101.0]	42,900		0.0	0.0	0.0
	67,000 円/㎡	100	[100.0]	[176.4]	100			0.0	0.0	0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 40,000 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	県内景気は、観光を中心に全体として拡大しており、不動産市場の需給動向に好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)	近隣地域周辺で、戸建分譲、アパート建築、中古住宅の取引が見られ、全般的に需給動向は活発化。				
	変動率	年間	+7.5 %	半年間	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社まるい鑑定所. Values include 沖縄（県） - 8, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大嶺 克成 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 23,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 65,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 48,000 円/㎡, 令和元年 7月 8日, 正常価格, 路線価又は倍率, 倍率種別, 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

Main evaluation report table with multiple rows (1) through (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public reference prices.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 国土鑑定センター
沖縄(県) - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹 印

鑑定評価額	20,900,000 円	1㎡当たりの価格	61,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 1日	(6)路線価	[平成31年1月]	45,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 14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	沖縄市照屋4丁目306番1 照屋4-20-10				地積(㎡)	343	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	(都) 1中専 (60,200)		
	1:1.2	住宅 RC 1	一般住宅が多い住宅地域	北西4.3m 市道	水道、下水	照屋入口停700m	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 100m、南 120m、北 160m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16.5m、奥行 約 20m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	道路の雑然と配置された既成住宅地域	街路	標準方位北 4.3m市道	交通施設	照屋入口停 南西方700m 法令 (都) 1中専 (60,200) 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が、近隣地域では共同住宅が増加しており、地価水準は強含みで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	61,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	17,100 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、沖縄市内の既成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。好調な県内景気と低金利を背景とした住宅需要の高まりから、小規模な分譲地や中古物件の取引が多く見られる。市場の中心価格帯は、土地250㎡で総額1,500万円程度、中古戸建住宅で2,500万円程度、新築は、木造住宅が増加傾向にあり、戸建住宅で3,400万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、周辺類似地域より自用目的等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、昨今の建築費高騰などから土地価格に見合う経済合理的な共同住宅の想定は困難であり、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、収益価格を参考程度に止め、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)公称価示準格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
価と格しをた	公示価格	[]	100	100	[]				
	円/㎡	100	[]	[]	100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	沖縄(県) - 5								
	前年指定基準地の価格	[111.9]	100	100	[100.0]	60,900			
	67,000 円/㎡	100	[100.0]	[123.1]	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 53,600 円/㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	県内景気は、好調に推移し全体的に拡大基調にある。当市の人口は増加傾向にあり、建築着工数も増加傾向にある。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(地域要因)	熟成した既成住宅地域であるが、未利用地には共同住宅が増加しており、地価は上昇傾向で推移している。			
	代表標準地 標準地 公示価格 円/㎡				(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。			
	変動率	年間	+13.8%	半年間	%				

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 あい総合研究所. Row 1: 沖縄(県) - 11, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 竹内 優志 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 8,890,000 円, 1㎡当たりの価格, 57,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 45,000 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: 所在地, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 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: 標準的使用とほぼ同じ戸建住宅地. (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 57,000 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: 同一需給圏は市内全域に亘る住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象地の画地規模においては、自用目的での取引が市場では支配的で、賃貸想定が困難なため、収益還元法は適用しなかった. (8) 公称価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格 (円/㎡), 内訳, 標準街路, 交通, 環境, 補画地, 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, 標準街路, 交通, 環境, 補画地, 行政, その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続, 新規, 前年標準価格, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間, 半年間.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年 7月 9日提出
 沖縄(県) 3 - 1 宅地見込地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城岳不動産鑑定所
沖縄(県) 3 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操 印

鑑定評価額	20,100,000 円	1㎡当たりの価格	18,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価 倍率種別	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番	沖縄市八重島3丁目1135番				地積(㎡)	1,070	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	(都) 1低専(50,100)	
	不整形 2:1	畑	既成住宅地域に近接し、畑や墓地も多く見られる熟成度中位の地域			美里小学校前停1.2 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 180 m、西 150 m、南 50 m、北 200 m			標準的使用	畑		
	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						
	地域的特性	特記 特になし。		道 接面道路なし	交通 美里小学校前停 南西 1.2 km	法令 (都) 1低専(50,100)	規制	
地域要因の将来予測	近隣地域は既成住宅地域に近接し、畑や墓地も多く、周辺ではまとまった宅地開発は見られず、今後も現状を維持するものと予測する。地価は、市内住宅地の需要増加の影響を受け、上昇傾向で推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	転換後・造成後は戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		18,700 円/㎡				
	控除法	控除後価格		19,100 円/㎡				
(6)市場の特性	同一需給圏は、沖縄市内及び隣接市町村の宅地見込地地域と判断した。需要者は、県内の小規模の宅地開発を行う宅地分譲業者が中心である。周辺の土地区画整理事業の進捗に伴い、開発リスクを伴う宅地素地の需要はやや弱く、又、造成コストや立地によって需要の強弱に地域差が認められる。規模や造成条件等により、個々の物件の個別性が強いいため、取引の中心となる価格帯は見出せない状況にある。							
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。控除法による価格はデベロッパーの投資採算性に着目した価格で、開発分譲が可能な地域においては説得力の高い価格であるが、控除法の適用過程において、想定要素が多く介在し、比準価格と比較してやや信頼性に欠ける面がある。以上より、本件では比準価格を重視し、控除法による価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公示価格を標準	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	
	公示価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準画地 行政 その他	
(9)対象基準地からの検討	対象基準地の検討			価格状況 要因の変	建設関連、個人消費等が低調に推移し、県内景況も拡大しており、市内の不動産市況にも期待が高まる。			
	前年基準地	新規			地域要因	当該地域及び周辺地域において、地域要因に変動を及ぼす事業等はなく、特に大きな変化は見られない。		
	前年標準価格	18,100 円/㎡				個別的要因	個別的要因に変動はない。	
変動率								
年間		+3.9 %						

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, B A N鑑定所. Values include 沖縄(県) 5 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 伴 清敬 印.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 11,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 73,800 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 58,000 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, 1:1.5. (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. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公称価示準格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
沖縄（県） 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成 印

鑑定評価額	51,000,000 円	1㎡当たりの価格	110,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6) 路線価	[平成31年1月]	80,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年 6月 19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	沖縄市字美里平原1327番3 美里仲原町1-8				地積 (㎡)	464	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	(都) 近商 (80,300) 準防	
	1.2:1	店舗兼共同住宅 RC3	県道沿いに各種店舗が建ち並び路線商業地域	北西18m 県道	水道、下水	美原一丁目停200m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 120m、北 60m			標準的使用	低中層店舗・事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 23m、奥行 約 20m、			規模	460㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	低層店舗が増加しつつある商業地	街路	1.8m 県道	交通施設	美原一丁目停北東方200m 法令 (都) 近商 (80,300) 準防	
	地域要因の将来予測	うるま市との境に位置する商業地域であり、主流となる建物の形態が、店舗兼共同住宅から低層の飲食店舗に移行しつつある。背後地の住宅地の顕著な価格上昇の影響もあり、地価は上昇している。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(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	110,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	26,000 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、沖縄市内の商業地の内、概ね価格帯が中上位の地域である。主たる需要者は、店舗等を建築する目的の県内外の法人であるが、投資目的で取得する資金力を有する個人も含まれると判断される。当該地域は、路線商業地に多い低層店舗が増加し繁華性が向上し市場性は上昇している。中心となる価格帯は、110,000円/㎡前後、総額では5000万円～6000万円と判断される。							
(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、市内の街路幅員が広い路線商業地域及び普通商業地域等の取引事例に、適切に補修正や比較を行って得たものである。重視した事例は、幅員20mの県道沿いに存する更地の取引であり規範性が高い価格が得られた。収益還元法は、近年の建築費高騰により元本と果実の乖離が生じ、低位に止まったため参考にとり止めた。本件においては、比準価格を採用し、一般的要因の分析を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公称価示準格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
価と格しをた	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	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 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 交通 環境 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 96,800 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	沖縄市の人口は微増傾向にあり、住宅地を中心に地価上昇傾向となっている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	低層店舗が多くなっている。昨年6月に隣接地に飲食店が新規オープンした。地域の繁華性は上昇している。			
	変動率	年間 +13.6 % 半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に特に変動はない。			

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社沖縄不動産総合鑑定所	
沖縄(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 島袋 寛盛	印

鑑定評価額	14,700,000 円	1㎡当たりの価格	91,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 4日	(6)路線価	[平成31年1月]	70,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	沖縄市上地2丁目1190番2 「上地2-21-19」				地積(㎡)	160	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	(都) 商業(80,400) 防火 (その他)				
	1:1.5	店舗兼共同住宅 RC3	中低層の店舗兼共同住宅、飲食店等が混在する商業地域	南西11m 市道、北西側道	水道、下水	園田停100m					
(2)近隣地域	範囲	東 5m、西 230m、南 100m、北 180m 標準的使用 3階建程度の店舗住宅併用地									
	標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 15m、規模 200㎡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	11m 市道	交通施設	園田停100m	法令(都) 商業(80,400) 防火 規制			
	地域要因の将来予測	当該地域は、中層兼共同住宅、飲食店等が混在する商業地域であり特に大きな変化はなく現状のまま推移すると予測される。価格水準は上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	3階建程度の店舗住宅併用地					(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	91,800 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、沖縄市の中心市街地とその周縁部の幹線道路沿いの圏域。需要者は、市内居住者並びに本土からの移住者で、比較的資本力のある個人又は法人が中心となっている。当圏域の需給は増加し上昇傾向となっている。土地200㎡程度で1,850万程度であるが、取引規模がまちまちで取引価格に幅がある。										
(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、周辺類似地域内の信頼性の高い事例より求められたものである。一方、老朽化した建物の建ち並ぶ規制商業地域であること及び建築費の高騰から適正な賃料水準を見だし難く、収益価格の試算は見送った。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)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	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	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	地域交通環境行政その他	
	沖縄(県) 5 - 2	[113.6] 100	100 [100.0]	100 [123.9]	[103.0] 100	91,400		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+7.0 0.0 +17.0 -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 87,400 円/㎡		価格変動形状要因	景気回復の兆しが見られ、地価は上昇傾向が続いている。							
	- 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/㎡			郊外型施設の影響もあるが、景気回復の兆しから地価は上昇傾向が続いている。				特になし。			
	変動率	年間 +5.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 あい総合研究所. Row 1: 沖縄(県) 5 - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 竹内 優志

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 53,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 122,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 87,000 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, (都) 近商(80,200) 準防, (その他) (90,200). (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: 標準的使用とほぼ同じ低層店舗兼住宅地, (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 122,000 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: 同一需給圏は市内全域及び周辺市町村に亘る幹線、準幹線沿線. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近時の地域の賃料水準、建物の標準的ボリューム、建築費の高騰等を考慮し、経済合理的な建物想定が困難であるため、収益還元法は適用しなかった. (8) 公規価示準格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳, 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: 対年象標の基準検準価討地格の等前か, 変動率, 年間 +14.0%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 国土鑑定センター
沖縄(県) 5 - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹 印

鑑定評価額	12,500,000 円	1㎡当たりの価格	74,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 1日	(6)路線価	[平成31年1月] 59,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 14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	沖縄市中央3丁目1620番8 中央3-14-1			地積 (㎡)	168	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	(都) 商業 (80,400) 防火 (その他)		
	1:2	店舗兼住宅 RC2	各種小売店舗、飲食店が建ち並ぶ商業地域	南西18m 市道、三方路	水道、下水	胡屋停270m			
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 110m、南 80m、北 100m			標準の使用	低層店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 18m、			規模	170㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	アーケード付商業地	街路	18m市道	交通施設	胡屋停北東方270m 法令 (都) 商業 (80,400) 防火 規制		
	地域要因の将来予測	アーケード付の普通商業地域として熟成しており、当面は現状を維持するものと見込まれる。空店舗の減少傾向や、当市における商業地需要増加の影響から、地価水準は強含みで推移していくものと予測される。							
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路 セットバック	+3.0 -3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,400 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	27,900 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、市内における普通商業地域の圏域である。需要者の中心は、県内で小売業やサ・ビス業を営む個人及び法人事業者が中心である。空店舗の見られる既成商業地域の競争力は見劣りするが、低金利と好調な県内景気を背景に相対的値頃感から、中心市街地の商業地では取引が見られ需要は回復しつつある。市場の中心価格帯は、規模がまちまちで取引事情が異なるため見だし難い。								
(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己利用や転売目的等で取引された事例より求められたものである。一方、敷地規模がやや小さく経済合理的な賃貸物件の想定制約及び昨今の建築費高騰からは、適正な賃料水準を見出し難く収益価格は低位に求められたものである。従って、比準価格を採用して、収益価格を参考に止め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	沖縄(県) 5 - 2	[113.6]	100	100	[99.9]	76,600	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+1.0 +1.0 +45.0 -3.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	96,800 円/㎡	100	[100.0]	[143.5]	100	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 71,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	県内景気は、好調に推移し全体的に拡大基調にある。当市の人口は増加傾向にあり、建築着工数も増加傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	空店舗の減少傾向や、中心市街地における商業地需要増加の影響から、地価水準は強含みにある。		
	変動率	年間	+4.8 %	半年間	%		〔個別的要因〕	三方路により利便性の効用が認められるため、市場競争力はやや優る。個別的要因に変動はない。	