

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	40,000,000 円	1㎡当たりの価格	139,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	110,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(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	宜野湾市宇地泊西原519番				地積(㎡)	288	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)(その他)	
	1:1	住宅 RC 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南西6 m 市道	水道、下水	宇地泊停300 m		
(2)近隣地域	範囲	東 250 m、西 50 m、南 80 m、北 200 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 17 m、規模 290 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 6 m 市道	交通施設	宇地泊停 北西方300 m 法令 2 中専(60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測。地価は良好な住環境を反映し、上昇傾向で推移するものと予測するが、コロナ禍の影響等今後の動向に注視する必要がある。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	139,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	50,600 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、宜野湾市内及び隣接市町村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。需要者は、市内の居住者が中心であるが、他の市町村からの転入者も見られる。コロナ禍により以前に比べて取引は停滞しているが、市内では、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250㎡程度で総額3000万円程度、新築戸建住宅は総額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、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地 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 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100	100	[] 100		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 宜野湾(県) - 8	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 124,000 円/㎡	[100.8] 100	100	100	[101.0] 100	137,000	0.0 0.0 0.0 +1.0 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 135,000 円/㎡			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	県内経済ははまだコロナ禍にあるが、持ち直しの動きも見られ、市内の不動産市場も回復に対する期待感が高まりつつある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	地域要因に格別の変動はない。	
	変動率	年間 +3.0 %	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 4 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	パード不動産鑑定所
宜野湾(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人

鑑定評価額	21,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	116,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	92,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宜野湾市愛知 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) (その他)	
	1 : 1.5	住宅 R C 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			
(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 ² 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	標準方位北、5.5 m 私道	交通施設	愛知停 南東方 320 m	法令規制	1 中専 (60,200)
	地域要因の将来予測	当該地域は国道 3 3 0 号東側背後の低層住宅地地域として熟成しており、地域要因に格別の変動はないため、当分の間は現状を維持すると予測する。住宅需要の引合いには根強いものが認められ地価は上方調整過程にある。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	116,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	46,500 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東部、小起伏の多い丘陵高台に位置する既成住宅地域。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。幹線道路背後の借地等の多い地域で、基地圧迫による絶対的な宅地供給不足等を反映し、市内住宅地需要は底堅い。地域における需要の強弱は真希望は多く、売物は概して少ない。更地取引は少なく、中古戸建て 3, 6 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	節税対策の家賃補助付や周辺画地を併合開発した 2 D K を中心とするファミリー向けの共同住宅等も混在するが、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・利便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) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格		[]	100	100	[]			
	円 / m ²		100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地 街路 交通 要 環境 行政 其他 +2.0 0.0 +5.0 0.0 0.0
	宜野湾(県) - 8								
	前年指定基準地の価格	[100.8]	100	100	[100.0]	116,000			
	124,000 円 / m ²	100	[101.0]	[107.1]	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 111,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			価格変動形成要因	(一般的) 人口約 1 0 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用者の慎重な姿勢も見受けられる。	(地域) 地域要因に格別の変動はない	(個別的) 接面方位 (北西) 0 %		
	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	+4.5 %	半年間	%

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社あおい不動産研究所. Row 1: 宜野湾(県) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 宇久 信正

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 30,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 110,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月] 路線価又は倍率, 88,000 円/㎡, 倍率種別, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, evaluation methods, and market conditions. Includes sub-tables for (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, and (8) 公規価示標準地.

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社. Row 1: 宜野湾(県) - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 半場 吉朗

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 118,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月], 83,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, surrounding environment, and market characteristics.

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社. Row 1: 宜野湾(県) - 5, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 半場 吉朗

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 157,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月] 路線価又は倍率, 115,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1)基準地, (2)近隣地域, (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)公規価示標準地, (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. Contains detailed evaluation criteria and results.

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城岳不動産鑑定所
宜野湾(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額	32,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	125,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	99,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格			倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宜野湾市野嵩 1 丁目 7 8 6 番 「野嵩 1 - 1 4 - 2」				地積 (m ²)	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	2 中専 (60,200) (その他)	
	1 : 1.5	住宅 R C 2	中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域	南西 6 m 市道	水道、下水	宜野湾市役所前停 330 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 130 m、南 210 m、北 140 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模 200 m 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 6 m 市道	交通施設	宜野湾市役所前停 北 東方 330 m	法令 2 中専 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測。地価は良好な住環境を反映し、上昇傾向で推移するものと予測するが、コロナ禍の影響等今後の動向に注視する必要がある。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	125,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	43,800 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、宜野湾市内及び隣接市町村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。需要者は、市内の居住者が中心であるが、他の市町村からの転入者も見られる。コロナ禍により以前に比べて取引は停滞しているが、市内では、宇地泊地区、野嵩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 2 0 0 m ² 程度で総額 2 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 3 0 0 0 ~ 4 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	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 / 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 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / 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 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 124,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的)	県内経済ははまだコロナ禍にあるが、持ち直しの動きも見られ、市内の不動産市場も回復に対する期待感が高まりつつある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 宜野湾 - 1 公示価格 124,000 円 / m ²				(地 域)	地域要因に格別の変動はない。		
	変動率	年間 +0.8 %	半年間 +0.8 %		(個 別 的)	個別的要因に変動はない。		

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 6 日提出
宜野湾(県) 3 - 1 宅地見込地-1

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

鑑定評価額	39,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	36,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番	宜野湾市我如古 4 丁目 5 4 4 番				地積 (m ²)	1,080	法令上の規制等
	形状	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,100) (その他)	
	不整形 1:2	畑	既成住宅地域に近隣する熟成度が中位の地域		-	我如古停500 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 240 m、南 80 m、北 130 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 m ² 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 我如古停 南西方500 m	法令 1 低専 (50,100)	規制	
	地域要因の将来予測	周辺では宅地開発が進んでいる。地価は市街化の進展が認められることや市内住宅地の需要が堅調であることから、上昇傾向で推移するものと予測するが、コロナ禍の影響等今後の動向に注視する必要がある。						
(3) 最有効使用の判定	転換後・造成後は戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		35,800 円 / m ²				
	控除法	控除後価格		43,000 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宜野湾市内及び隣接市町村の宅地見込地地域と判断した。需要者は、県内の小規模の宅地開発を行う宅地分譲業者が中心である。周辺の土地区画整理事業の進捗に伴い、開発リスクを伴う宅地素地の需要はやや弱く、又、造成コストや立地によって需要の強弱に地域差が認められる。規模や造成条件等により、個々の物件の個性が強いいため、取引の中心となる価格帯は見出せない状況にある。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。控除法による価格はデベロッパーの投資採算性に着目した価格で、開発分譲が可能な地域においては説得力の高い価格であるが、控除法の適用過程において、想定要素が多く介在し、比準価格と比較してやや信頼性に欠ける面がある。以上より、本件では比準価格を重視し、控除法による価格を参酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格を規準	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 画地 行政 補正 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 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) 県内経済はまだまだコロナ禍にあるが、持ち直しの動きも見られ、市内の不動産市場も回復に対する期待感が高まりつつある。 (地域要因) 周辺では宅地開発が進んでおり、市街化の進展が認められる。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。			
	前年基準地	新規						
	前年標準価格	35,500 円 / m ²						
	変動率							
	年間	+2.8 %						

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, アプレイズおきなわ. Row 1: 宜野湾(県) 5 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 及川 季行

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 118,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月] 89,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 商業(80,400)(その他), (90,400). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗兼住宅, (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 118,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 66,800 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. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 賃貸用不動産を前提とする収益性は、建設費が高水準にあり低位である. (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, 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 112,000 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 +5.4%, 半年間 %

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	125,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	90,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 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	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) (その他)	
	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	(90,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 20m、北 40m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8m、奥行 約 10m、規模 80㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	商業 (90,400)		
	地域要因の将来予測	新型コロナウイルスの影響が和らぐ中、サンフティーマを中心に、周辺との相互補完関係により繁華性を維持しており、まちづくり事業進展の兆候と、高度利用による住宅需要を取込み、地価は上昇傾向で推移すると予測。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	125,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	70,600 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内幹線道路沿いの商業地域及び住商混在地域の存する圏域である。典型的な需要者は自己の事業を企図する個人及び法人が中心である。周辺商業施設との相互補完関係により繁華性を維持しており、まちづくり事業進展の兆候と、高度利用による住宅需要を取込みながら需要の底上げが見られる。取引中心価格帯の把握は困難であるが、土地は80~100㎡程度で900万~1200万円程度が需要の中心であると思料する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替競争関係が認められる商業地の取引事例を採用して試算したもので、取引市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方、収益価格は建築費の高騰及びそれに対応する賃料水準の上昇が伴っていないことから低位に試算されたと思料する。以上より、市場性を反映した比準価格の妥当性を認め、これを標準とし、収益価格を参考として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準地	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	宜野湾(県) 5 - 1	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 その他
	前年指定基準地の価格	112,000 円/㎡	[105.4]	100	100	[100.0]	125,000	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		継続 新規		価格変動形状要因	要因	要因	要因
	前年標準価格 118,000 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	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 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[]	[]	[]	[]		
	変動率	年間 +5.9%	半年間	%				

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 城岳不動産鑑定所. Row 1: 宜野湾(県) 5 - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 喜久里 操

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 26,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 126,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月], 96,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including land characteristics, comparison methods, and market analysis.

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
宜野湾(県) 5 - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	39,000,000 円	1㎡当たりの価格	190,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	145,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 10 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宜野湾市宇地泊宇地泊原 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状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) (その他)	
	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	(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		
	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 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	国道 5 8 号宇地泊交差点付近の路線商業地域	街路 3 0 m 国道	交通施設	宇地泊停 西方近接	法令 近商 (90,300) 規制	
	地域要因の将来予測	国道 5 8 号沿線の路線商業地域である。同一路線上に存し、類似地域である大謝名、真志喜、浦添市城間、港川の価格上昇及び背後住宅地の価格上昇を受け、緩やかな上昇傾向と判断。						
(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	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	190,000 円/㎡			間口・奥行の関係	-2.0	
	収益還元法	収益価格	121,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市内の幹線及び副幹線道路沿線に存する商業地域であり、一部隣接市町村内の類似地域を含むものと判断される。需要者は、県内外の法人、個人等である。浦添市、北谷町を含めた同一路線上の地価は、ここ数年地価高騰が継続している状況にあり、背後住宅地の価格上昇圧力も見られる地域である。中心となる価格帯は、土地のみで総額 5,000 万円前後と判断される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域等の取引事例を採用した。収益価格は、建築費の高騰及び投資の不採算性を反映し、やや低位に試算された。同一路線上に存する郊外型大型店舗等が存する商業地域との競合の程度、取引価格水準の推移動向、背後住宅地の取引価格の動向及びコロナ禍における市内不動産市場への影響の程度等も考慮した結果、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を参考とし、指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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	[]	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	[102.4]	100	100	[100.0]	190,000		
	前年指定基準地の価格	[]	[]	[]	[]			
	290,000 円/㎡	100	[103.0]	[151.4]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 182,000 円/㎡			価格変動形状要因	市内人口は令和 3 年より 10 万人を突破。コロナ禍明けへの期待感もある中、不動産関連経済指標は好転も兆しも見える。			
	- 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	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/㎡)		
	公示価格	[]	[]	[]	[]			
	変動率	年間 +4.4 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城岳不動産鑑定所
宜野湾(県) 5 - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額	41,800,000 円	1㎡当たりの価格	174,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6)路線価 [令和 4年1月]	140,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別
(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) (その他)				
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 20 m 市道	水道、下水	真志喜停 350 m	(90,200)					
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 400 m、北 10 m			標準的使用	低層店舗・事務所兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、			規模	240 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.0 m 市道	交通施設	真志喜停 北西方 350 m	法令規制	近商 (90,200)		
地域要因の将来予測	区画整理地域内の商業地域で、今後も現状を維持するものと予測。地価は周辺背後地が優れ、需要が堅調であることから、上昇傾向で推移するものと予測するが、コロナ禍の影響等今後の動向に注視する必要がある。										
(3)最有効使用の判定	低層店舗・事務所兼共同住宅地				(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	178,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	105,000 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、宜野湾市内及び沖縄本島中南部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。コロナ禍により以前に比べて取引は停滞しているが、市西部の宇地泊地区や真志喜地区の商業地域は区画整理事業の進捗により、周辺背後地が熟成してきており、需要は高い。同一需給圏内の取引では、立地条件や画地規模により価格帯がまちまちであるため、取引の中心となる価格帯は見出せない状況にある。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い事例を中心に試算しており、市場の実勢を反映した実証的な価格が求められたものと思考される。収益価格は直接法により試算したが、想定要素が多く、流動的側面があり、比準価格と比較すると説得力は劣るものと判断される。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示標準地	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	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	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]					
価と格しをた	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北谷(県) 5 - 1	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	190,000 円/㎡	[103.2]	100	100	[100.0]	174,000		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 +2.0 +5.0 +2.0 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		価格変動形状要因	要因	街路交通環境行政その他	内訳	街路交通環境行政その他		
	前年標準価格		170,000 円/㎡						県内経済はまだまだコロナ禍にあるが、持ち直しの動きも見られ、市内の不動産市場も回復に対する期待感が高まりつつある。		
- 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		-		価格変動形状要因		要因	
公示価格		円/㎡		-		-		個別的要因		個別的要因に変動はない。	
変動率	年間	+2.4 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 パード不動産鑑定所
宜野湾(県) 9 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人

鑑定評価額	198,000,000 円	1㎡当たりの価格	113,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 6 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	89,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 4 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	宜野湾市大山7丁目1400番15 「大山7-4-17」				地積 (㎡)	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) (その他)	
	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		
(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 ㎡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	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
	地域要因の将来予測	当該地域は、東シナ海沿岸に近接する国道5 8号バイパス背後の工業地域である。隣接浦添市やその周辺の工業床需要等を相互補完する地域で近年大型店舗、マンション等の用途転換が進展し、地価は上方調整過程にある。						
(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	113,000 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	同一需給圏は東シナ海沿岸沿い等の工業地域。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上場・非上場法人のほか地元不動産業者等が想定される。沖縄本島陸上交通の大動脈である国道5 8号バイパス沿いの表地は自動車利用客を対象とした核施設が集積し、背後裏地は良好な交通アクセスを背景に物流倉庫・事務所・各種工場等が混在し、用途の多様性が認められる。土地1, 800 ㎡程度で2億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	昨今の景気動向を見据えた事業の継続可能性や、投資サイドの厳しい台所事情等を反映し、近隣地域及びその周辺において新築の工場兼事務所等の収益用不動産は見受けられない。昨今の建築費高騰の下、元本価格に見合う賃料水準では賃貸経営は困難で収益還元法の適用は現実的でなく、適用しなかった。用途の多様性が認められる地域特性により市場の実態を反映する実証的かつ客観的な比準価格を妥当と判断し、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 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	100	100	[]			
	公示価格	[]	100	[]	100			
	円/㎡	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	
	-	100	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格	[]	100	[]	100			
	円/㎡	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			価格変動形状要因	要因	ない		
	継続 新規							
	前年標準価格 104,000 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 +8.7 %	半年間 %					