

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|---------------|
| 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） - 1 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 仲本 徹 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 14,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 38,800 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 6月 30日 | (6)路線価 | [令和 4年1月] | 31,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 4年 6月 20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 特になし | | 街 基準方位北5m市道 | 交通 池原停南東方350m | 法令 (都)(70,200) 規制 | | |
| | 地域要因の将来予測 | 地縁の関係により形成された既成住宅地域であり、今後とも現状を維持するものと見込まれる。積極的な需要はなく供給も少ない為、地価水準は横這いで推移するものと予測される。 | | | | | | |
| (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 +2.0 | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 38,800 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、沖縄市北部及びうるま市の旧具志川地区における既成住宅地域を類似地域とする圏域。需要者の中心は、居住目的の個人である。市街地外縁部に位置した地縁的選好性の比較的強い旧来からの住宅地域であり、地価水準は低く需給関係は比較的安定している。市場の中心価格帯は、250㎡程度で総額1000万円程度(土地のみ)、中古の戸建物件を中心として総額2,500万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、周辺類似地域の信頼性の高い事例より求めたものである。一方、アパート等の賃貸市場は未成熟で収益価格の試算は見送った。従って、居住快適性が重視される住宅地域であることに鑑み、市場性を反映した比準価格を採用して、指定基準地との秤量的検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8)公価表示価格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 |
| | 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 |
| | うるま(県) - 11 | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [100.0] | 100 | 100 | [102.0] | 38,400 | 補正 行政 画地 其他 | +1.0 0.0 0.0 0.0 |
| | 26,800 円/㎡ | 100 | [101.0] | [70.5] | 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 38,800 円/㎡ | | 価 変 格 動 形 状 成 成 要 因 の | 〔一般的要因〕 | | 県内景気は、新型コロナ禍の影響による観光関連、個人消費、雇用情勢は持ち直しの動きが見られる。当市の人口は増加傾向にある。 | | |
| | - 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〕 | | 狭小道路の多い旧態依然とした住宅地域であり、積極的な需要はなく、供給も少ない為、地価はほぼ横ばいで推移している。 | | |
| | 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/㎡) | 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 |
| | 公示価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | |
| | 円/㎡ | 100 | [] | [] | 100 | | | |
| | 変動率 | 年間 0.0% | 半年間 % | 〔個別的要因〕 概ね適正規模の整形地で、最有効使用との関連においては競争力は総じて普通である。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)鑑定ソリューション沖縄 |
| 沖縄（県） - 2 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 玉那覇 兼雄 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 23,100,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 118,000 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 3 日 | (6) 路線価 | [令和 4 年1月] 路線価又は倍率 | 94,000 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 4 年 6 月 15 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 1 0 7 3 番 2 「古謝津嘉山町 8 - 1 7」 | | | | 地積 (m ²) | 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) (その他) | |
| | 1 : 2 | 住宅 R C 2 | 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 6 m 市道 | 水道、下水 | 宮里中学校前停 330 m | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 80 m、西 80 m、南 150 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 10 m、奥行 約 20 m、 | | | 規模 | 200 m ² 程度、形状 長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街 基準方位北 6 m 市道 | 交通 施設 | 宮里中学校前停 南東方 330 m | 法令 (都) 1 低専 (50,100) 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | 近隣地域は、低層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。コロナ禍による市場の混沌はあるものの人気がある地域で、地価水準は、安定的に推移していくと予測される。 | | | | | | |
| (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 | 118,000 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 39,700 円 / m ² | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、沖縄市を中心として、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。全般的に環境面の良好な地域では地価は底堅い。しかし、コロナ禍による購入意欲の減退が懸念されており、業者の仕入れ値も慎重を期している。中心となる価格帯は、規模にもよるが土地は 2, 0 0 0 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、代替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 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他 | |
| | 公示価格 円 / m ² | [] / 100 | 100 [] | 100 [] | [] / 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 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他 | |
| | 前年指定基準地の価格 円 / m ² | [] / 100 | 100 [] | 100 [] | [] / 100 | | 地 街路 域 交通 要 環境 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 116,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² | | | 価格変動形成要因 | (一般的 要因) (地域 要因) (個別的 要因) | コロナ禍からの経済社会活動再開に伴う需要急増が想定されるものの原材料等の価格上昇が、需要者マインドに及ぼす影響が懸念される。 人気は依然としてあり、上昇基調。 個別的要因に変動はない。 | | |
| | 変動率 | 年間 +1.7 % | 半年間 % | | | | | |

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社はまもと不動産鑑定 |
| 沖縄（県） - 3 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 濱元 毅 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 15,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 53,100 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] | 42,000 円/㎡ | |
| (2)実地調査日 | 令和 4年 6月 16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 | 沖縄市比屋根 6丁目149番「比屋根6-7-30」 | | | | 地積(㎡) | 293 | 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) | | | |
| | 1:1.2 | 住宅RC2 | 中規模一般住宅のほか畑地も見られる既成住宅地域 | 北東4m市道 | 水道、下水 | 比屋根停300m | | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 35m、西 50m、南 40m、北 60m | | | 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 18m、 | | | 規模 | | 250㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 沖縄市市街地のほぼ南東端に位置する既成住宅地域 | 街路 | 規準方位 北4m市道 | 交通施設 | 比屋根停北西方300m | 法令(都)(70,200)規制 | | |
| | 地域要因の将来予測 | 畑や未利用地も見られる住宅地域で、市内の堅調な住宅需要に伴い、土地利用度が高まっていくものと予想する。但し、資材価格高騰や金利上昇等のリスクはある。 | | | | | | | | |
| (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 | 53,100 円/㎡ | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 15,200 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、市内の住宅地域一円と判定した。需要者の中心は市内居住者のほか、隣接市町村からの転入者も見られる。市内の住宅地としては値ごろ感があり、コロナ禍の先行き不透明感が和らいだことで、少し引き合いは強まった。周辺では民間による中小規模の宅地分譲も見られる。土地は総額で1500万円程度、新築戸建物件の取引は少ないが、およそ3500万円強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 | 建築費の高騰や、画地条件等から合理的な賃貸住宅の想定は難しく、収益価格は低廉となった。近隣地域内では自ら居住する目的での取引が中心で、収益性よりも快適性が重視されているため、収益価格は参考にとどめた。比準価格は規範性の高い事例を採用し、市場参加者の観点から補修正を行って得た価格である。よって比準価格を妥当と判断し、指定基準地との検討等を踏まえた上で、鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | | |
| (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 | 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 |
| | 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 | 地街路交通環境行政その他 |
| | 沖縄（県） - 5 | [101.8] | 100 | 100 | [100.0] | 54,800 | | 行政 | 0.0 | 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | [101.8] | 100 | 100 | [100.0] | 54,800 | 行政 | 0.0 | 0.0 | +10.0 |
| | 84,500 円/㎡ | 100 | [100.0] | [157.1] | 100 | | その他 | 0.0 | 0.0 | +40.0 |
| (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 50,800 円/㎡ | | | 価格変動形成要因 | 一般的な要因 | 新型コロナウイルスによる先行き不透明感は弱まった。市内人口は概ね横ばい傾向であるが、世帯分離で世帯数は上昇している。 | | | | |
| | - 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 | | | | | 個別的要因 | 街路条件や居住環境はそれほど良好ではないが、値ごろ感があり、引き合いが強まる傾向にある。 | | | |
| | 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/㎡) | 内訳 | 街路交通環境画地行政その他 |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | | |
| | 変動率 | 年間 | +4.5 % | 半年間 | % | | | | | |

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 |
| 沖縄（県） - 4 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 竹内 優志 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 27,300,000 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 1日 | (6) 路線価 | [令和 4年1月] | 94,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 4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 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 沖縄市南桃原3丁目33番7「南桃原3-33-12」 | | | | ②地積(㎡) | 218 | ⑨法令上の規制等 | (都) 1低専(50,100)(その他) |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | | |
| | 1:1.5 | 住宅RC2 | 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 | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 70m、西 70m、南 50m、北 70m | | | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 12m、奥行 約 18m、規模 220㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない。 | 街路 | 基準方位 北 6.0m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) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 閑静で居住環境の良い住宅地域で、空地は無く概ね成熟。経年建物も一部見られるが修繕や建替の他、敷地集約化、用途変更も認められない。地域は今後も現況を維持しつつ、推移するものと予測する。 | | | | | | | |
| (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 +2.0 | | |
| (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 / 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 | 同一需給圏は市内及び隣接の北谷町に亘る住宅地域。特に山内、南桃原、桑江等、比較的区画整然とした住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は比較的資金力の高い自用目的の市内居住者が中心だが、圏外からも認められる。人気が高い区画整理区域内で居住環境は良好。加えて付近で沖縄アリーナが昨年オープンし、需要は高い。一方供給は著しく低位。土地200㎡程度で2500万円前後、中古建物で4000万円程度が需要の中心。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 賃貸需要は認められるが、建築費が依然高止まっておろ、かつ都市計画法上の指定容積率が低位な為、経済合理性を有する賃貸住宅経営が不可能と判断され、収益還元法は適用しなかった。比準価格は典型的な需要者が重視する観点である街路条件や環境条件等に留意し、適切に事例選択や要因比較等を行い、実証的に試算しており、市場特性との適合性は高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公規価示標準価格と格しをた | ①代表標準地標準地番号 | □標準地 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) | ⑦内訳 | 標準 街路、交通、環境、画地、行政、その他 |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 | - | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡) | ⑦内訳 | 標準 街路、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 | | | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①-1 対象基準地の検討 | | ③ 価格変動形成要因 | | (一般的) 要因) 昨年の市内不動産取引は、面積、件数共に過去4年間で最少。ただし今年に入りいずれも増加傾向に。小口化傾向は依然認められる。 (地域) 要因) 当地域から程近く、価格水準や環境条件が類似する北谷町桑江地区との代替・競争関係や価格牽連性が、近年強まりつつある。 (個別的) 要因) 対象標準地が属する地域の標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。 | | | | |
| | ■継続 □新規 前年標準価格 120,000 円/㎡ | | | | | | | | |
| | ①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 | | | | | | | | |
| | □代表標準地 □標準地 | 標準地番号 | | 公示価格 | | 円/㎡ | | | |
| | ②変動率 | 年間 +4.2% | 半年間 | % | | | | | |

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 |
| 沖縄（県） - 5 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 竹内 優志 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 17,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 86,000 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 1日 | (6) 路線価 | [令和 4年1月] | 68,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 4年 6月 28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 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 沖縄市宮里3丁目305番2「宮里3-14-12」 | | | | ②地積(㎡) | 203 | ⑨法令上の規制等 | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | (都) 1住居(60,200)(その他) | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 20m、西 110m、南 100m、北 30m | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 13m、奥行 約 15m、規模 195㎡程度、形状 ほぼ整形 | | | | | | | |
| | ④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、5m 道路 | 交通施設 | 照屋入口停北東方350m | 法令(都) 1住居(60,200) 規制 | |
| (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 | 86,000 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 | 同一需給圏は市内中部に亘る住宅地域。特に宮里、東、美里内の比較的区画整然とした住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は自用目的の市内居住者が中心で、圏外からの転入者、業者仕入も一部見られる。市内で人気の美里区画整理区域に隣接し、同地域からの代替需要も依然認められ、需要は堅調。需要の中心価格帯は土地200㎡程度で1,700万円超。なお高値の小口化・木造建売取引は依然見られるが、地域水準との乖離はやや縮まりつつある。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 賃貸需要は一定量認められるが、建築費が依然高止まっており、かつ規模の面からも経済合理性を有する賃貸住宅経営が不可能と判断される為、収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は典型的な需要者が重視する居住の快適性、利便性に留意し、適切に事例選択、補修正及び要因比較を行った上で試算されており、市場特性との適合性及び説得力は高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公規価示標準価格と格しをた | ①代表標準地 標準地番号 | □標準地 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) | ⑦内訳 | 標準 街路 地域 交通 要 環境 補 画地 正 行政 其他 |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 | - | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡) | ⑦内訳 | 標準 街路 地域 交通 要 環境 補 画地 正 行政 其他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①-1 対象基準地の検討 | | ③ 価格変動形成要因 | | (一般的要因) 昨年の市内不動産取引は、面積、件数共に過去4年間で最少。ただし今年に入りいずれも増加傾向に。小口化傾向は依然認められる。 (地域要因) 市内中心部の既成住宅地域としては比較的早期に地価上昇が見られたエリアで、水準が高まった結果、上昇の程度は落ち着きつつある。 (個別的要因) 対象標準地が属する地域の標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。 | | | | |
| | ■継続 □新規 | 前年標準価格 | 84,500 円/㎡ | | | | | | |
| | ①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 | ■代表標準地 □標準地 | 標準地番号 | 沖繩 | - | 1 | 公示価格 | | 85,500 円/㎡ |
| ②変動率 | 年間 | +1.8% | 半年間 | +0.6% | | | | | |

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社はまもと不動産鑑定 |
| 沖縄（県） - 6 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 濱元 毅 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 16,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 68,700 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|------------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和 4 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 4 年 7 月 4 日 | (6) 路線価 | [令和 4 年1月] | 55,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 4 年 6 月 16 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 | 沖縄市越來3丁目731番1「越來3-15-10」 | | | | 地積(㎡) | 238 | 法令上の規制等 | (都) 1 中専 (60,200) (その他) |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | | | |
| | 1:1 | 住宅 RC 2 | 一般住宅のほかアパート等も見られる既存住宅地域 | 西5m 市道 | 水道、下水 | 美里小学校前停310m | | | |
| (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 | 街路 | 規準方位 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 | 旧来からの既存住宅地域で、公共や民間の大きな開発計画の予定はなく、今後も同程度の住環境を維持するものと予測する。住宅需要は底堅い傾向にある。 | | | | | | | |
| (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 | 68,700 円/㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 20,000 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、概ね市内の住宅地域と判定した。需要者は市内居住者を中心に、隣接市町村からの転入者も見られる。市内の中心エリアに近い住宅地としては割安感があり、コロナ禍の先行き不透明感が和らいだことで、少し引き合いは強まった。周辺では民間による中小規模の宅地分譲も見られる。土地は総額で1500万円強、新築戸建物件の取引は少ないが、およそ3500万円～4000万円弱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 | 建築費の高騰や、画地条件等から合理的な賃貸住宅の想定は難しく、収益価格は低廉となった。近隣地域内では自ら居住する目的での取引が中心で、収益性よりも快適性が重視されているため、収益価格は参考にとどめた。比準価格は規範性の高い事例を採用し、市場参加者の観点から補修正を行って得た価格である。よって比準価格を妥当と判断し、指定基準地との検討等を踏まえた上で、鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公規価示準格と格しをた | 代表標準地 標準地番号 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の規準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他 | 地 街路 域 交通 要 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 | 対象基準地の比準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他 | 0.0 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他 |
| | 沖縄（県） - 5 | | | | | | | 0.0 | 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | [101.8] | 100 | 100 | [100.0] | 67,200 | | 0.0 | 0.0 |
| | 84,500 円/㎡ | 100 | [100.0] | [128.1] | 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 66,700 円/㎡ | | | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | (一般的 要因) | 新型コロナウイルスによる先行き不透明感は弱まった。市内人口は概ね横ばい傾向であるが、世帯分離で世帯数は上昇している。 | | | |
| | - 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 | | | | (地域 要因) | 街路条件や居住環境はそれほど良好ではないが、割安感があり、引き合いが強まる傾向にある。 | | | |
| | 代表標準地 標準地番号 | 標準地 | 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 | +3.0 % | 半年間 | % | | | | |

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 |
| 沖縄（県） - 7 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 竹内 優志 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 14,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 47,000 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 1日 | (6) 路線価 | [令和 4年1月] | 36,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 4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 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 沖縄市古謝1丁目31番 「古謝1-11-18」 | | | | ②地積(㎡) | 317 | ⑨法令上の規制等 | (都)(70,200)(その他) | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | | | |
| | 台形 1.2:1 | 住宅 RC 2 | 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3.5 m 市道 | 水道、下水 | 古謝停150 m | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100 m、西 80 m、南 20 m、北 70 m | | | | ②標準的使用 | 低層住宅地 | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 19 m、奥行 約 17 m、規模 320 ㎡程度、形状 ほぼ台形 | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 旧来からの集落地域。 | 街路 | 基準方位北、3.5 m市道 | 交通施設 | 古謝停北東方150 m | 法令 | (都)(70,200) 規制 | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 旧来の集落地域として概ね成熟。古い木造家屋や比較的規模の大きな画地も多く介在する為、今後地域は概ね現状を維持しつつも、長期的には共同住宅への建替や小口化を一部に伴いつつ、推移するものと予測する。 | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 標準的使用とほぼ同じ低層住宅地 | | | | | (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 | 47,000 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 | 同一需給圏は市内南東部に亘る住宅地域。特に古謝、桃原、大里等の既成集落との代替競争関係が強い。地縁的選好性が働き、需要者は市内居住の一次取得者が中心。街路が狭いが値頃感が認められ、加えて周辺でのインフラ整備や店舗進出に伴い利便性が向上し、宅地分譲開発が進んでおり、需要の高まりが既存集落内に波及しつつある。土地は300㎡程度で1400万円前後が需要の中心だが、近時では従来水準を上回る木造分譲取引も周辺で認められる。 | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 賃貸需要はやや認められるが、自己利用目的が支配的な地域であり、賃貸市場の熟成度も低位な為、収益還元法は非適用とした。比準価格は、やや広域的に収集・採用した事例に基づき、典型的需要者が重視する観点に留意し、適切に要因比較等を行い、実証的に試算しており、市場特性との適合性は高い。よって本件では、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | |
| (8) 公規価示標準値と格しをた | ①代表標準地 標準地番号 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) | ⑦内訳 | 標準 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 | |
| | 公示価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡) | ⑦内訳 | 標準 街路 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 0.0 0.0 0.0 | +5.0 0.0 +45.0 0.0 +20.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 84,500 円/㎡ | [101.8] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [182.7] | [101.0] / 100 | 47,600 | | | | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 45,100 円/㎡ | | ③ 価格変動形成要因 | ①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ | | (一般的要因) 昨年の市内不動産取引は、面積、件数共に過去4年間で最少。ただし今年に入りいずれも増加傾向に。小口化傾向は依然認められる。 (地域要因) 近年戸建住宅の他、規模が大きな画地については共同住宅の新築・建替が見られ、住居形態の混在度は徐々に高まっている。 (個別的要因) 対象標準地が属する地域の標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。 | | | | |
| | ②変動率 | 年間 +4.2 % 半年間 % | | | | | | | | |

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 |
| 沖縄（県） - 8 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 竹内 優志 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 25,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 71,000 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 1日 | (6) 路線価 | [令和 4年1月] | 55,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 4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 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 沖縄市松本4丁目253番2「松本4-17-16」 | | | | ②地積(㎡) | 365 | ⑨法令上の規制等 | (都) 1中専(60,200)(その他) |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | | |
| | 1:1 | 住宅RC2 | 一般住宅のほか未利用地等が介在する住宅地域 | 南西4.8m市道 | 水道、下水 | 松本第二団地入口停100m | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 20m、西 100m、南 60m、北 50m | | | | ②標準的使用 | 低層住宅地 | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 18.5m、奥行 約 20m、規模 370㎡程度、形状 ほぼ正方形 | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない。 | 街路 | 標準方位北、4.8m市道 | 交通施設 | 松本第二団地入口停北西方100m | 法令(都) 1中専(60,200)規制 | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 空地はほぼ見られず、既存の住宅地域として概ね成熟。経年建物が一定量介在するが、現時点では建替、用途変更、敷地集約化等は認められない。地域は今後概ね現状を維持しつつ推移するものと予測する。 | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 標準的使用とほぼ同じ低層住宅地 | | | | | (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 | 71,000 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 | 同一需給圏は市内中北部に亘る住宅地域。特に松本、知花等の既存住宅地域との代替競争関係が強い。地縁の選好性がやや働き、需要者は圏内居住の一次取得者が中心だが、近年は圏外転入者や不動産業者も一部認められる。市中心部に程近い立地ながら値頃な水準の為、底堅い地元需要に加え、業者需要も高まりつつある。土地は350㎡程度で2500万円前後が需要の中心だが、近時では従来水準を上回る木造分譲・開発素地取引も周辺で認められる。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 賃貸需要は一定量認められるが、自己利用目的が支配的な地域であり、賃貸市場の熟成度も低位な為、収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は一定規模土地の効用に留意し、典型的需要者の観点よりやや広域的なエリアより事例を収集・選択し、その後要因比較、補修性等を適切に行い、実証的に試算した。よって本件では、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公規価示価格と格しをた | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) | ⑦内訳 | 標準 街路 0.0 地 街路 0.0 化 交通 0.0 域 交通 +2.0 補 環境 0.0 要 環境 +20.0 正 画地 0.0 因 行政 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡) | ⑦内訳 | 標準 街路 0.0 地 街路 0.0 化 交通 0.0 域 交通 +2.0 補 環境 0.0 要 環境 +20.0 正 画地 0.0 因 行政 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | 沖縄（県） - 5 | | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [101.8] | 100 | 100 | [101.0] | 71,000 | | | |
| | 84,500 円/㎡ | 100 | [100.0] | [122.4] | 100 | | | | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 67,900 円/㎡ | ③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の | (一般的要因) 昨年の市内不動産取引は、面積、件数共に過去4年間で最少。ただし今年に入りいずれも増加傾向に。小口化傾向は依然認められる。 (地域要因) 周辺に位置し、当地域より市街化熟成度が劣るエリアにおいて、戸建住宅の新築や、数区画程度のミニ分譲開発が近時に多く見られる。 (個別的要因) 対象標準地が属する地域の標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。 | | | | | | |
| | ①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 +4.6% | 半年間 % | | | | | | |

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 |
| 沖縄（県） - 9 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 竹内 優志 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 22,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 65,700 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|-----------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和 4年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 4年 7月 1日 | (6) 路線価 | [令和 4年1月] | 52,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 4年 6月 28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 | ①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」 | | | | ②地積(㎡) | 343 | ⑨法令上の規制等 | | | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | (都) 1中専(60,200)(その他) | | | | |
| | 1:1.2 | 住宅RC1 | 中規模一般住宅のほかアパート等が見られる既存住宅地域 | 北西4.3m市道 | 水道、下水 | 照屋入口停700m | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 30m、西 90m、南 80m、北 90m | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 16m、奥行 約 20m、規模 320㎡程度、形状 ほぼ整形 | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない。 | 街路 | 標準方位北、4.3m市道 | 交通施設 | 照屋入口停南西方700m | 法令規制 | (都) 1中専(60,200) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | やや傾斜する地勢のエリアで、現時点でも空地が依然一定量存在する。近年住宅の新築が進み、地域の熟成度を高めてきた。今後地域は概ね現況を維持するも、緩やかに熟成度を高めつつ推移すると予測する。 | | | | | | | | | |
| (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 | 65,700 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 | 同一需給圏は市内中南部に亘る住宅地域。特に照屋、安慶田、大里等の既存住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は圏内に居住する一次取得者が主。近時では地縁的選好性が薄れ、圏外転入者も見られる。なお一時期多かった不動産業者の存在感は、やや落ち着きつつある。市中心部に程近い立地で、近時はやや薄まりつつあるが依然割安感が認められる為、需要は依然として堅調。需要の中心価格帯は土地350㎡程度で2,300万円前後。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 賃貸需要は認められるが、市場熟成度は低位で、かつ建築費は高止まりしており、経済合理性を有する賃貸住宅経営が不可能と判断される為、収益還元法は非適用とした。比準価格については、規模等、事例選択に留意しつつ、適切に補修正及び要因比較を行い試算し、市場特性との適合性及び説得力は高い。よって本件では、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公規価示標準値と格しをた | ①代表標準地標準地番号 | □標準地 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 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 | ①指定基準地番号 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因行政その他 | 街路交通環境行政その他 |
| | 沖縄（県） - 5 | [101.8] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [130.7] | [100.0] / 100 | 65,800 | | | | | +1.0 +5.0 +12.0 0.0 +10.0 |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①-1 対象基準地の検討 | ■継続 □新規 | 前年標準価格 | ③ 価変動形状成因の | (一般的要因) 昨年の市内不動産取引は、面積、件数共に過去4年間で最少。ただし今年に入りいずれも増加傾向に。小口化傾向は依然認められる。 (地域要因) 一時期、戸建住宅、共同住宅の新築が多く見られたが、近時ではやや落ち着きつつある。 (個別的要因) 対象標準地が属する地域の標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。 | | | | | | |
| | ①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 | □代表標準地 □標準地 | 標準地番号 | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 | +1.9% | 半年間 | % | | | | | | |

| | | | | |
|------------|-----|--------|-----|----------------|
| 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) - 11 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 玉那覇 兼雄 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 10,200,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 65,500 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 3 日 | (6) 路線価 | [令和 4 年1月] | 51,000 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 4 年 6 月 15 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍率種類 | 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 | 沖縄市泡瀬5丁目1577番8「泡瀬5-10-30」 | | | | 地積 (m ²) | 156 | 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) (その他) | |
| | 1.5 : 1 | 住宅 R C 2 | 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域 | 北東5 m 市道 | 水道、下水 | 泡瀬三区入口停230 m | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 90 m、西 90 m、南 180 m、北 170 m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 15 m、奥行 約 10 m、 | | | 規模 | 150 m ² 程度、形状 ほぼ整形 | | |
| | 地域的特性 | 特記 特になし | | 街 基準方位北 5 m 市道 | 交通 泡瀬三区入口停 南東方 230 m | 法令 (都) 1 低専 (50,100) | 規制 | |
| | 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。東部地区の需給動向は堅調で、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 0.0 | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 65,500 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、沖縄市を中心として、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。全般的に環境面の良好な地域では地価は底堅い。しかし、コロナ禍による購入意欲の減退が懸念されており、業者の仕入れ値も慎重を期している。中心となる価格帯は、規模にもよるが土地は 1, 0 0 0 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 | 自己使用の戸建住宅で占められた低層の戸建住宅地域にあって、収益物件は皆無に近く賃貸市場は成立していないため、収益価格は試算しなかった。よって、指定基準地との検討を踏まえて、代替性等を吟味して求め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 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 |
| 価と格しをた | 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 沖縄(県) - 5 | 時点修正 [101.8] 100 | 標準化補正 [100.0] 100 | 地域要因の比較 [139.2] 100 | 個別的要因の比較 [100.0] 100 | 対象基準地の比準価格 (円 / m ²) 61,800 | 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 因 行政 其他 |
| | 前年指定基準地の価格 84,500 円 / m ² | [101.8] 100 | [100.0] 100 | [139.2] 100 | [100.0] 100 | 61,800 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | 0.0 +5.0 +30.0 +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 前年標準価格 63,000 円 / m ² | | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | (一 般 的) | コロナ禍からの経済社会活動再開に伴う需要急増が想定されるものの原材料等の価格上昇が、需要者マインドに及ぼす影響が懸念される。 | | | |
| | - 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) | 東部地区は商業施設の拡充、割安感により上昇基調。 | | | |
| | 変動率 | 年間 +4.0 % | 半年間 % | (個 別 的) | 個別的要因に変動はない。 | | | |

鑑定評価書（令和 4年地価調査）

令和 4年 7月 6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 | 株式会社まるい鑑定所 |
| 沖縄(県) 3 - 1 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 大嶺 克成 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 21,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 19,600 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] | 36,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 4年 6月 27日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 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) (その他) | |
| | 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 | | |
| (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 | 特記事項 | 特記すべき事項はない。 | 道 | 接面道路なし | 交通施設 | 美里小学校前停 南西方 1.2 km | 法令 (都) 1低専(50,100) 規制 |
| | 地域要因の将来予測 | 周辺は畑、原野のほかに墓地も多くみられる宅地見込地であるが、徐々に市街化が進みつつある。新型コロナウイルス感染症の影響は徐々に収まりつつあり当該地域の地価も緩やかながら上昇傾向にある。 | | | | | | |
| (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 | | 19,400 円/㎡ | | | | |
| | 控除法 | 控除後価格 | | 20,600 円/㎡ | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、沖縄市内の熟成度が中位の宅地見込地と判断した。主たる需要者は、県内外の開発業者であると思われる。新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に収まり宅地や宅地見込地の取引価格も上昇傾向にある。宅地見込地の取引価格はばらつきが大きく10,000円/㎡台から30,000円/㎡台まで様々であり需給の中心は見出しにくい。 | | | | | | | |
| (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、沖縄市及びうるま市で生じた宅地見込地の事例を基に求めたものであり、市場性を反映し実証的な価格である。控除法による価格は、開発業者の投資採算性に着目した価格である。工事費等の上昇がみられる中で投下資本収益率の判定が困難で、誤差が生じやすいと判断する。本件では、比準価格を重視し、開発法による価格を比較考量するとともに一般的要因の動向も考慮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/㎡) | 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) 新型コロナウイルス感染症による影響は徐々に収まりつつある。直近の人口は、横ばいから微減となっている。 (地域要因) 周辺において、徐々に宅地開発が進みつつあるが、墓地が多いことで開発を妨げている面がみられる。 (個別的要因) 価格に影響を与える個別格差は特にない。 | | | |
| | 前年基準地 | 新規 | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 19,300 円/㎡ | | | | | | |
| | 変動率 | | | | | | | |
| | 年間 | +1.6 % | | | | | | |

| | | | | |
|-------------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社はまもと不動産鑑定 |
| 沖縄(県) 5 - 1 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 濱元 毅 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 12,000,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 77,200 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 4 日 | (6) 路線価 | [令和 4 年1月] 路線価又は倍率 | 62,000 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 4 年 6 月 16 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 | 沖縄市美里 1 丁目 3 3 2 番 5 「美里 1 - 6 - 6」 | | | | 地積 (m ²) | 156 | 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 | 事務所兼住宅 R C 2 | 国道沿いに飲食店、美容室等の小規模小売店舗が建ち並ぶ商業地域 | 南西 18 m 国道 | 水道、下水 | 越来郵便局前停 80 m | (100,400) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 35 m、西 65 m、南 90 m、北 110 m | | | 標準的使用 | 低層店舗兼住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 11 m、奥行 約 14 m、規模 150 m ² 程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 国道 3 2 9 号沿道の旧来からの商業地域 | 街路 | 1 8 m 国道 | 交通施設 | 越来郵便局前停南東方 80 m 法令 (都) 商業 (100,400) 防火 規制 | |
| 地域要因の将来予測 | 築年数の古い小規模な建物が多く、大規模な商業施設もないため、当面は現在の商環境を維持すると予想する。幹線道路沿いの宅地需要は概ね底堅い傾向にある。 | | | | | | | |
| (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 | ない | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 77,200 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 42,300 円 / m ² | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、概ね市内の商業地域と判定した。特に幹線道路沿い商業地域との間に強い価格牽連性が認められる。需要者は法人を中心に、小規模物件では個人事業者も見られる。新型コロナの先行き不透明感は弱まったが、引き合いへの影響はまだそれほど強くない。同一需給圏内の民間取引は少なく、価格帯もまちまちであるため、需要の中心となる価格帯は見出せなかった。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域に賃貸用建物が少なく、契約内容や建物の個別性による賃料の幅が大きいため適正な賃料水準が見出し難い。そのため収益価格の信頼性は劣ると判断した。比準価格は、規範性の高い事例を中心に試算しており、補修正や要因比較も概ね適切だと判断した。従って比準価格を標準とし収益価格を参考として指定基準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | |
| (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 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他 | |
| | 公示価格 円 / m ² | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | 地 街路 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 / m ²) | 内 街路 交通 補正 画地 行政 其他 | |
| | 沖縄(県) 5 - 2 | [107.5] 100 | 100 [100.0] | 100 [162.8] | [100.0] 100 | 79,200 | 0.0 地 街路 0.0 交通 +5.0 要 環境 +55.0 行政 0.0 其他 0.0 | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 76,500 円 / m ² | | | 価格変動状況要因の | (一般的) | 新型コロナによる先行き不透明感は弱まった。市内人口は概ね横ばい傾向であるが、世帯分離で世帯数は上昇している。 | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² | | | | (地域) | 幹線沿いの土地としては希少性はあるが、駐車施設のない小規模な建物が多く、店舗の入れ替えも少ない状況が続く。 | | |
| 変動率 | | 年間 +0.9 % | 半年間 % | (個別的) | 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 | 株式会社 国土鑑定センター |
| 沖縄（県） 5 - 2 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 仲本 徹 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 59,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 129,000 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 6月 30日 | (6) 路線価 | [令和 4年1月] | 98,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 4年 6月 20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 | 沖縄市字美里平田原 1 3 2 7 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 (その他) | | |
| | 1.2:1 | 店舗兼共同住宅 RC 3 | 県道沿いに各種店舗が建ち並ぶ路線商業地域 | 北西 18 m 県道 | 水道、下水 | 美原一丁目停 200 m | (100,300) | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 30 m、西 70 m、南 100 m、北 100 m | | | 標準的使用 | 中低層店舗兼共同住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 23 m、奥行 約 20 m、 | | | 規模 | 460 ㎡程度、形状 長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 低層店舗地へ移行しつつある商業地域 | 街路 | 1.8 m 県道 | 交通施設 | 美原一丁目停北東方 200 m | 法令 (都) 近商 (100,300) 準防 規制 | |
| 地域要因の将来予測 | 路線商業地域として現状を維持するものと見込まれるが、需要の高い位置的優位性から空店舗も見られず、相対的割安感から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 | 129,000 円/㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 59,700 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、本市及び近隣市町村に配置された国道及び県道等の幹線道路沿いの商業地域を類似地域とする圏域。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。新型コロナ後を見込んだ事業用物件の需要は根強いが供給が少なく、特に、江洲・美里地区等の幹線道路沿いの土地に対する需要は強い。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、見出し難い。 | | | | | | | | |
| (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、投資採算性に見合う賃料水準が形成されてない地域の現状と昨今の建築費の高騰から収益価格は低位に求められた。従って、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 | 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 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 | [] | | | |
| (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 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 | 円/㎡ | [] | 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 120,000 円/㎡ | | | 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の | 〔一般的 要因〕 | 県内景気は、新型コロナ禍の影響による観光関連、個人消費、雇用情勢は持ち直しの動きが見られる。当市の人口は増加傾向にある。 | | | |
| | - 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〕 | 店舗兼共同住宅から郊外型店舗へ移行しつつある地域で、供給が少なく地価は上昇傾向にある。 | | |
| 変動率 年間 +7.5 % 半年間 % | | | | | 〔個別的 要因〕 | | 適正規模の整形地で、最有効使用との関連においても市場競争力は普通である。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 | 株式会社 国土鑑定センター |
| 沖縄（県） 5 - 3 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 仲本 徹 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 15,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 97,500 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 6月 30日 | (6) 路線価 | [令和 4年1月] | 76,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 4年 6月 20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 RC 3 | 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 | (100,400) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 30m、西 100m、南 30m、北 70m | | | 標準的使用 | 低層店舗兼共同住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 11m、奥行 約 15m、規模 165㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 11m市道 | 交通施設 | 園田停西方100m | 法令 (都) 商業 (80,400) 防火 規制 |
| | 地域要因の将来予測 | 低層の店舗、事務所兼住宅等の見られる商業地域としての現状を維持するものと見込まれる。高層ホテルの開業や改装工事等、新型コロナ後を見据えた動きも見られ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 | 低層の店舗兼共同住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 角地 +3.0 | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 97,500 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 38,000 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、市内中心部に配置された幹線道路沿いの商業地域を類似地域とする圏域。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。商業投資は新型コロナの影響による足踏み状態から、新型コロナ後を見据えた高値取引やホテル等の開業が見られ始めている。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出し難い。 | | | | | | | |
| (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公共用地取得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、収益価格を参考程度に止め、指定基準地との秤量の検討を踏まえ、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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他 | |
| | 公示価格 円/㎡ | [] 100 | [] 100 | [] 100 | [] 100 | | 地 街路 交通 要 環境 行政 其他 | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 内 街路 0.0 地 街路 +1.0 | |
| | 沖縄（県） 5 - 2 | [107.5] | 100 | 100 | [103.0] | 99,000 | 標準 交通 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +37.0 補 画地 0.0 因 行政 -3.0 正 行政 0.0 其他 0.0 其他 0.0 | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 97,000 円/㎡ | | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | 〔一般的要因〕 県内景気は、新型コロナ禍の影響による観光関連、個人消費、雇用情勢は持ち直しの動きが見られる。当市の人口は増加傾向にある。 | | | | |
| | - 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〕 ホテルのオープンや店舗の改築等、新型コロナ後を見据えた動きが見られ地価水準は強含みにある。 | | | | |
| | 変動率 | 年間 +0.5 % | 半年間 % | 〔個別的要因〕 角地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。 | | | | |

| | | | | |
|-------------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 - 4 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 大嶺 克成 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 57,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 132,000 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] 路線価又は倍率 | 100,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 4 年 6 月 27 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 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 | 沖縄市南桃原 4 丁目 2 0 番 3 「南桃原 4 - 2 0 - 1 1」 | | | | 地積 (㎡) | 438 | 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 (80,200) 準防 (その他) | |
| | 1.5 : 1 | 店舗兼共同住宅 R C 3 | 中規模の小売店舗、店舗兼共同住宅等が見られる近隣商業地域 | 北東16 m 市道、南側道 | 水道、下水 | 桃山停近接 | (100,200) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50 m、西 60 m、南 120 m、北 200 m | | | | 標準的使用 | 低層店舗兼共同住宅地 | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 24 m、奥行 約 18.5 m、 | | | | 規模 | 440 ㎡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 | 1 6 m市道 | 交通施設 | 桃山停北西方近接 | 法令 (都) 近商 (100,200) 準防 規制 |
| (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 | 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 | 132,000 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、沖縄市内の商業地の内、価格帯が概ね上位の地域である。主たる需要者は、店舗兼共同住宅等を建築する目的の県内外の法人及び個人と目される。当該地域は、市場性が高い地域であるが、新型コロナウイルス感染症の影響やウクライナ戦争の影響等から不透明感が残り微上昇に止まった。中心となる価格帯は、1 3 2 , 0 0 0 円/㎡前後、総額では 5 , 8 0 0 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、市内の事情補正のない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。市場実態を反映した規範性が高い価格が得られた。収益還元法は、建築費が高止まりしており元本と果実の乖離が生じ、価格判定の指標足りえないと判断し適用を断念した。本件では、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公規価示標準価格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他 | 地 街路 区域 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 区域 交通 要 環境 行政 其他 |
| | 沖縄（県） 5 - 2 | [107.5] | 100 | 100 | [103.0] | 132,000 | | |
| (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 130,000 円/㎡ | | 価格変動形成要因 | 一般的な要因 | 新型コロナウイルス感染症による影響は徐々に収まりつつある。直近の人口は、横ばいから微減となっている。 | | | |
| | - 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 | | | | 地域要因 | 従来から人気のある「ももやま通り」沿いの商業地であるが、地域要因に特に変化は見られない。 | | |
| 代表標準地 標準地 標準地番号 | | [100.0] | [100.3] | 100 | | 132,000 | 0.0 | 0.0 |
| 公示価格 円/㎡ | | | | | +1.5 % | | | |

| | | | | |
|-------------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 - 5 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 大嶺 克成 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 12,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 76,700 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|-----------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和 4年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 4年 7月 5日 | (6) 路線価 | [令和 4年1月] | 63,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 4年 6月 27日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍率種別 | 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 | (100,400) | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50m、西 110m、南 80m、北 100m | | | | 標準的使用 | 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 | 顧客に米国人が比較的多い小規模店舗が連なる商業地 | 街路 | 18m市道 | 交通施設 | 胡屋停北東方270m | 法令 (都) 商業 (100,400) 防火 規制 |
| 地域要因の将来予測 | 以前はセンター通りとして米兵相手の飲食店舗やライブハウスが建ち並ぶ著名な商業地域であった。衰退傾向が見られたが最近徐々に客足も戻ってきている。地価は昨年同様に微上昇となった。 | | | | | | | |
| (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 | 76,700 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 31,000 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、価格帯が中低位の商業地域である。主たる需要者は、飲食店舗、ライブハウス、各種小売店舗を営む個人や中小法人である。コロナ禍による顧客の減少が止まり徐々に回復傾向がみられ、空き店舗は少なくなってきたり、小幅ながら地価は上昇している。中心となる価格帯は、77,000円/㎡前後、土地への投資額は1,300万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、市内の商業地及び混在地の取引事例に、適切に補修正や比較を行って得たもので、市場における取引実態を反映した規範性が認められる価格が得られた。収益価格は、高止まりした建築費によりかなり低位に求められた。また、コロナ禍やウクライナ戦争による影響を還元利回りに適切に反映することは困難で、規範性が低いと判断される。比準価格を採用し、収益価格を参考にして、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 行政 画地 環境 其他 |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] | 100 | [] | [] | 100 | 街路 交通 0.0 区域 交通 +1.0 要 環境 +73.0 因 行政 -3.5 其他 0.0 |
| (9) 指か定ら基の準地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他 | |
| | 沖繩（県） 5 - 2 | [107.5] | 100 | 100 | [99.9] | 76,400 | 街路 交通 0.0 区域 交通 +1.0 要 環境 +73.0 因 行政 -3.5 其他 0.0 | |
| (10) 対年ら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 76,000 円/㎡ | | 価格変動形状要因の | 〔一般的要因〕 新型コロナウイルス感染症による影響は徐々に収まりつつある。直近の人口は、横ばいから微減となっている。 | | | | |
| | - 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〕 飲食店を中心とした商業地である。地域要因に特に変化はないが新型コロナウイルス感染症が落ち着き顧客が戻ってきている。 | | | | |
| 変動率 | 年間 | +0.9 % | 半年間 | % | 〔個別的要因〕 価格に影響する個別的要因は、三方路、セットバックがある。 | | | |