

鑑定評価書（令和 2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) - 1, 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, 14,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 38,800 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, [令和 2年1月], 31,000 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, market characteristics, and comparison with standard land prices.

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	22,100,000 円	1㎡当たりの価格	113,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 14日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	91,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①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」				②地積(㎡)	196	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低専(50,100)  (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 80m、南 150m、北 120m			②標準的使用	低層住宅地			
	③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							
	④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 規制	(都) 1低専(50,100)
(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	113,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	15,700 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、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。コロナ禍にあっても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は依然根強い。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、新築戸建住宅の販売は高値感から木造住宅を中心に低調で市場滞留期間の長期化が見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、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 補正 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 補正 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 109,000 円/㎡		③ 価格変動形状形成要因の	④ 一般的要因 県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響による観光関連産業の不振で後退している。当市の人口は増加傾向で推移している。					
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			④ 地域要因 区画整理済みの住宅地域であり、需要は根強いがコロナ禍により買い控えが見られるなど地価水準は横ばいで推移している。					
②変動率		年間 +3.7%	半年間 %	④ 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。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	B A N鑑定所
沖縄(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	14,200,000 円	1㎡当たりの価格	48,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	[令和 2年1月]	39,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 6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)	
	1:1.2	住宅 RC 2	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	(その他)	
(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	街路	交通施設	法令規制	(都)(70,200)		
		沖縄市市街地のほぼ南東端に位置する既成住宅地域	標準方位北4m市道	比屋根停北西方300m				
	地域要因の将来予測	当該地域は畑や未利用地も見られる住宅地域であるが、沖縄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測する。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	48,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	11,200 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、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。民間による中・小・ミニ宅地分譲が見られる一方で住宅地需要も高かったが、コロナ禍にあってやや弱さも見られる状況にある。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)公規価示標準格と格しをた	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 +2.0	
	標準地番号 沖縄 - 5						準 交通 0.0 域 交通 +4.0	
	公示価格 72,100 円/㎡	[100.0] 100	100	100	[100.0] 100	48,600	化 環境 0.0 要 環境 +37.0	
		100	[102.0]	[145.3]	100		補 画地 +2.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 その他 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 地 街路 +1.0	
	沖縄(県) - 5						準 交通 0.0 域 交通 +5.0	
	前年指定基準地の価格 75,000 円/㎡	[108.5] 100	100	100	[100.0] 100	48,600	化 環境 0.0 要 環境 +58.0	
		100	[100.0]	[167.6]	100		補 画地 0.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 45,700 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕	県内経済は拡大傾向が続いていたが、新型コロナウイルスの影響により急速に悪化し厳しい状況に転じた。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〕	街路条件や居住環境がやや劣る既成住宅地域でも堅調な需要が見られたが、コロナ禍において先行き不透明感が強まっている。	
	変動率	年間 +6.3%	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 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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	26,200,000 円	1㎡当たりの価格	120,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 4日	(6)路線価	[令和 2年1月]	94,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 5月 7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	(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	標準方位北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	120,000 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。全般的に地価は令和2年2月までは上昇基調にあり、以降は新型コロナの影響により、横這基調となっている。中心となる価格帯は、規模にもよるが土地は2,800万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
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]	100	標準 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]	100	標準 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	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 114,000 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	景気回復の兆しが見られ、地価は令和2年2月までは上昇傾向が続いており、以降は新型コロナの影響により横這基調となっている。		
	- 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)	区画整理住宅地で需要増加から地価は令和2年2月までは上昇傾向が続いており以降は新型コロナの影響により横這基調となっている。		
変動率		年間	+5.3 %	半年間	%	(個別的要因) 特になし。		

# 鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

鑑定評価額	16,500,000 円	1㎡当たりの価格	81,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 24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	沖縄市宮里3丁目305番2 宮里3-14-12				地積 (㎡)	203	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住居 (60,200)			
	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	北西5m道路	水道、下水	照屋入口停350m	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 150m、南 200m、北 50m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13.5m、奥行 約 14.5m、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		
	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、不安感から、地価水準は、上昇幅縮小で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	81,400 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	25,500 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1,700万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、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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	[ ]	[ ]	[ ]	標準化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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	[ ]	[ ]	[ ]	標準化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	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 75,000 円/㎡			価格変動状況要因	変動率	年間	+8.5 %	半年間	0.0 %	(一般的要因) コロナ感染症の終息を期待しつつも、経験のない状況に様子見、不安感により不動産市場は混沌としている。 (地域要因) コロナ禍にあって住宅購入者の動きの鈍化を懸念し、業者の土地の仕入れ値は慎重になることは確実視されており、上昇幅縮小。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 沖縄 - 1 公示価格 81,400 円/㎡									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	B A N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	15,300,000 円	1㎡当たりの価格	64,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	[令和 2年1月]	52,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 6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
	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存住宅地域	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	街路	交通施設	美里小学校前停南西方 310m	法令	(都) 1中専 (60,200)	
	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。住宅需要には堅調なものがあり地価は上昇傾向にあるが、足元では先行き不透明感も見られる。						
(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	64,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	15,300 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、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。民間による中・小・ミニ宅地分譲が見られる一方で住宅地需要も高かったが、コロナ禍にあってやや弱さも見られる状況にある。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)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	沖縄 - 8	[ 99.5]	100	100	[100.0]	64,000		
	公示価格 61,300 円/㎡	100	[102.0]	[ 93.5]	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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	沖縄（県） - 5	[108.5]	100	100	[100.0]	64,100		
	前年指定基準地の価格 75,000 円/㎡	100	[100.0]	[127.0]	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 61,600 円/㎡		価格変動形状要因	〔一般的要因〕 県内経済は拡大傾向が続いていたが、新型コロナウイルスの影響により急速に悪化し厳しい状況に転じた。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〕 街路条件や居住環境がやや劣る既存住宅地域でも堅調な需要が見られたが、コロナ禍において先行き不透明感が強まっている。				
	変動率	年間 +4.2 %	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 2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, 株式会社沖縄不動産総合鑑定所. Values include 沖縄(県) - 7, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 島袋 寛盛 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 44,200 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 2年1月], 36,000 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, 台形 1.2:1. (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: 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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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。... (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。... (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格 (円/㎡), 内訳, 標準化補正, 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. (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, 43,000 円/㎡, 変動率, 年間 +2.8 %, 半年間 %.

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

鑑定評価額	24,800,000 円	1㎡当たりの価格	67,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	[令和 2年1月]	55,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	沖縄市松本4丁目25番2 松本4-17-16				地積 (㎡)	365	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	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 110m、南 80m、北 60m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 19m、奥行 約 19m、			規模 360㎡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	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
	地域要因の将来予測	沖縄市の住宅地は、昨年度は全体的に上昇傾向が顕著であったため、当該地域の地価も同様に上昇していたが、今年に入り新型コロナウイルス感染症の影響から地価は若干下落している。年間では、緩やかな上昇である。						
(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	67,900 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、市内の既成住宅地等。主たる需要者は、住宅の購入を目的とする中間所得者層と判断した。近隣地域は、昨年までは地価の割安感から顕著な上昇を見せていたものの、今年に入り新型コロナウイルス感染症の影響から取引は低調になり下落基調に変化した。しかし、昨年分の上昇幅が大きいため年間を通しては上昇となっている。価格帯は、68,000円/㎡前後が需給の中心であり、総額では2,000万円前後、面積は300㎡前後となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、沖縄市内の事情補正の無い既成住宅地の取引価格に適切な補正を行ったものであり、市場実態を反映し実証的で規範性が高いと判断する。建築費が高いため収益価格が低位に留まり価格判定の指標足り得ないと判断されるため収益還元法の適用は断念した。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/㎡)	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 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	沖縄（県） - 5	[108.5]	100	100	[101.0]	67,900	0.0 地 街路 交通 要 環境 +20.5 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 75,000 円/㎡	100	[100.0]	[121.1]	100		0.0 地 街路 交通 要 環境 +20.5 行政 0.0 其他 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 65,000 円/㎡			価格変動形状要因	要 因	沖縄市の人口は増加しており潜在的な宅地需要が強い。新型コロナウイルス感染症による先行きへの不安感が不動産市場へ影響を与え始めている。		
	- 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	バス停に近く利便性が認められる住宅地であるが、地域特性に特に変化はない。	
	変動率	年間 +4.5 %	半年間 %		要 因	価格に影響する個別的要因は、方位(南西)であり、日当たりの関係で市場性が若干向上する。		



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	21,700,000 円	1㎡当たりの価格	63,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 14日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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	(都) 1中専(60,200)	
	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)				
(2) 近隣地域	1:1.2	住宅 RC 1	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					
	①範囲	東 60m、西 100m、南 120m、北 160m				②標準的使用	低層住宅地				
	③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									
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性	特記事項	道路の雑然と配置された既存住宅地域	街路	基準方位北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)		
	⑤地域要因の将来予測	低層住宅地域として熟成しており、地域環境に大きな変化はなく今後とも現状を維持するものと見込まれるが、コロナ禍による買い控え等地価水準は横ばい傾向で推移するものと予測される。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		63,400 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位		0.0	
	収益還元法		収益価格		18,000 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、沖縄市内の既存住宅地域の圏域である。需要者の中心は当市居住者であるが、近隣市町村からの転入者も見られる。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、新築戸建住宅の販売は、高値感から木造住宅を中心に低調で市場滞留期間の長期化が見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、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) 公規価示標準価格と格しをた	①代表標準地	□標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地街路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	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	地街路交通要環境行政その他	+1.0 +6.0 +20.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[108.5]	100	100	[100.0]	63,300					0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動形成要因	一般的要因 県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響による観光関連産業の不振で後退している。当市の人口は増加傾向で推移している。 地域要因 熟成した既存住宅地域であるが、コロナ禍により買い控えが見られるなど地価は横ばい傾向で推移している。 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。							
	■継続 □新規	前年標準価格		61,000 円/㎡	②変動率	年間 +3.9%	半年間 %				

# 鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリューション沖縄
沖縄（県） - 11	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄 印

鑑定評価額	9,340,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	59,900 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ]	50,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 24 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 1 5 7 7 番 8 泡瀬 5 - 1 0 - 3 0				地積 ( m <sup>2</sup> )	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 )
	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		( その他 )
(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 <sup>2</sup> 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 )		
	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。コロナ禍による市場の混沌、不安感から、地価水準は、上昇幅縮小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	59,900 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(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 / m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	[ ] 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 [108.5] 100	標準化補正 100 [100.0]	地域要因の比較 100 [139.2]	個別的要因の比較 [100.0] 100	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> ) 58,500	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 75,000 円 / m <sup>2</sup>	[108.5] 100	100 [100.0]	100 [139.2]	[100.0] 100	58,500	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 57,000 円 / m <sup>2</sup>		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	( 一 般 的 要 因 )	コロナ感染症の終息を期待しつつも、経験のない状況に様子見、不安感により不動産市場は混沌としている。			
	- 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 <sup>2</sup>			( 地 域 要 因 )	コロナ禍にあって住宅購入者の動きの鈍化を懸念し、業者の土地の仕入れ値は慎重になることは確実視されており、上昇幅縮小。			
	変動率	年間 +5.1 %	半年間 %	( 個 別 的 要 因 )	個別的要因に変動はない。			

# 鑑定評価書（令和 2年地価調査）

令和 2年 7月 22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 印

鑑定評価額	20,400,000 円	1㎡当たりの価格	19,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	[ 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番	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 規制 (都) 1低専(50,100)	
	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。昨年は、宅地価格の上昇が顕著であったため、宅地見込地の価格も上昇していたが今年は横ばいとなっている。						
(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 18,100 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。沖縄市の宅地は昨年まで顕著に上昇傾向にあったため宅地見込地も緩やかながら上昇過程にあった。今年に入り新型コロナウイルス感染症の影響から横ばいになり、1年を通してみると若干の上昇となった。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、市内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り、開発想定図面を沖縄県の開発指導要綱に準拠して作成し多くの項目を慎重に査定したものであるが想定要素の誤差が生じやすい手法である。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 成 要 因 の 変	(一般的要因)	沖縄市の人口は増加しており潜在的な宅地需要が強い。新型コロナウイルス感染症による先行きへの不安感が不動産市場へ影響を与え始めている。		
	前年基準地	新規			(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。		
	前年標準価格	18,800 円/㎡			(個別的要因)	価格に影響を与える個別格差は特にない。		
	変動率							
	年間	+1.6 %						

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

鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	75,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	[令和 2年1月]	61,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 6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	沖縄市美里1丁目332番5 美里1-6-6				地積 (㎡)	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	
	1:1.5	事務所兼住宅 RC 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18m 国道	水道、下水	越来郵便局前停80m	(その他) (100,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 35m、西 65m、南 90m、北 110m			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 11m、奥行 約 14m、			規模	150㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	国道329号沿道の旧来からの商業地域	街路	18m国道	交通施設	越来郵便局前停南東方80m	
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、当面は現在の環境を維持するものと予測する。小規模な建物が多く旧態依然としているが、幹線道路沿道の宅地需要には堅調なものがある。						
(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	75,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	41,500 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、概ね沖縄市内の商業地域と判定した。特に幹線道路沿道商業地域との関連性が強い。需要者は法人事業者が中心だが小規模物件では個人事業者も見られる。市内商業用地の需要は高まっていたが、新型コロナの影響によりやや弱さも見られる状況に転じている。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	近隣地域には賃貸用建物は少なく店舗等の新規出店も乏しい。また賃貸契約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。比準価格は、比較可能な事例が少数であったが規範性の高い事例を中心に把握されており、補修正や要因比較も適切になされたものと思料する。従って比準価格を標準とし収益価格は参考として指定基準地並びに類似地域内標準地との検討を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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	沖繩 5 - 4	[100.0]	100	100	[100.0]	75,500	地 街路 0.0 域 交通 -0.5 要 環境 +18.0 因 行政 -2.0 其他 0.0	
	公示価格 88,600 円/㎡	100	[102.0]	[115.1]	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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	沖繩（県） 5 - 2	[105.5]	100	100	[100.0]	75,800	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +53.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 110,000 円/㎡	100	[100.0]	[153.0]	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 73,800 円/㎡		価格変動形状要因	一般的な要因	県内経済は拡大傾向が続いていたが、新型コロナの影響により急速に悪化し厳しい状況に転じた。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	繁華性の劣る地域だが、主要幹線沿いの土地には希少性が認められる。		
	変動率	年間 +2.7 %	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 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
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	53,800,000 円	1㎡当たりの価格	116,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	93,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(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 (その他) (90,300)	
	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18m 県道	水道、下水	美原一丁目停200m		
(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 規制
	地域要因の将来予測	うるま市との境界付近に位置する商業地域であり、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。昨年後半は一般的要因の影響から顕著な伸びを見せたが、今年は若干の下落で年間では上昇となった。						
(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	116,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	32,800 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	同一需給圏は、市内の商業地内、概ね価格帯が中位の地域である。主たる需要者は、店舗等を建築する目的の県内外の法人等と目される。当該地域は、路線商業地に多い低層店舗が増加し市場性が高まり、昨年まで価格はかなり上昇していた。今年は、新型コロナウイルス感染症の影響から地価がやや下落したが、年間では上昇となっている。中心となる価格帯は、116,000円/㎡前後、総額では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、市内の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30m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、近年の建築費上昇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性に止めた。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/㎡)	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	[ ]	[ ]		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	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 110,000 円/㎡			価格変動状況 要因	〔一般的要因〕	沖縄市の人口は増加しており潜在的な宅地需要が強い。新型コロナウイルス感染症による先行きへの不安感が不動産市場へ影響を与え始めている。		
	- 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〕	建物の利用状況が、店舗兼共同住宅を主体とする地域であったが、低層店舗(飲食系)が徐々に多くなりつつある。	
変動率 年間 +5.5% 半年間 %			〔個別的要因〕	価格に影響を与える個別格差は特にない。				

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 印

鑑定評価額	15,400,000 円	1㎡当たりの価格	96,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 14日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	76,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	沖縄市上地2丁目1190番2「上地2-21-19」					②地積 (㎡)	160	⑨法令上の規制等	(都) 商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)
	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	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				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 100m、南 30m、北 70m					②標準的使用	低層店舗兼共同住宅地		
	③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								
	④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	法令規制	(都) 商業 (80,400) 防火	
	⑤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。コロナ禍の影響による客足の減少から商況は低迷しており、地価は横ばい傾向に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	96,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	38,100 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、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、県内で小売業やサービス業を営む個人及び法人事業者が中心である。相対的値頃感から、中心市街地の商業地需要は回復しつつあったがコロナ禍による客足の減少や先行き不透明感などにより商業投資は足踏み状態にある。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) 公規価示標準価格と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +1.0 化 交通 0.0 域 交通 0.0 補 環境 0.0 要 環境 +26.0 正 画地 0.0 因 行政 -3.0 行政 0.0 その他 0.0 その他		
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +1.0 化 交通 0.0 域 交通 0.0 補 環境 0.0 要 環境 +26.0 正 画地 0.0 因 行政 -3.0 行政 0.0 その他 0.0 その他		
	沖縄（県） 5 - 2	[105.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [123.4]	[103.0] / 100	96,900				
(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 91,800 円/㎡		③ 価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響による観光関連産業の不振で後退している。当市の人口は増加傾向で推移している。						
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 商業地需要は回復しつつあったがコロナ禍による客足の減少や先行き不透明感などにより地価水準は横ばい傾向にある。						
	②変動率	年間 +4.6%	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 印

鑑定評価額	56,100,000 円	1㎡当たりの価格	128,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	沖縄市南桃原4丁目2番3 南桃原4-20-11				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) (90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 60m、南 120m、北 200m			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 24m、奥行 約 18.5m、			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	16m市道	交通施設	桃山停北西方近接 法令 (都) 近商 (90,200) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は沖縄市において発展傾向が強く人気も高いエリアであり、昨年まで地価上昇が顕著であったが、今年に入り新型コロナウイルス感染症の影響から後半の動向は若干の下落となった。1年間の動きは上昇となった。						
(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	128,000 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、概ね価格帯が中上位の地域である。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り昨年は価格がかなり上昇していた。今年も、新型コロナウイルス感染症の影響から市場性が低下し下落に移行したものの、年間では上昇となっている。中心となる価格帯は、128,000円/㎡前後、総額では6,000万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、市内の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、地域格差が小さく取引時点が新しいものであり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 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 交通 補正 行政 其他	
	沖縄（県） 5 - 2	[105.5]	100	100	[103.0]	127,000	標 街路 0.0 地 街路 +0.5 準 交通 0.0 域 交通 -1.5 化 環境 0.0 要 環境 -8.0 補 画地 0.0 因 行政 +3.5 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 122,000 円/㎡		価格変動形状要因の	変動状況	要因	沖縄市の人口は増加しており潜在的な宅地需要が強い。新型コロナウイルス感染症による先行きへの不安感が不動産市場へ影響を与え始めている。	内 街路 交通 補正 行政 其他	
	- 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 +4.9%	半年間 %			価格に影響する個別的要因は、角地がある。		

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	12,600,000 円	1㎡当たりの価格	75,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 14日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	63,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①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」				②地積 (㎡)	168	⑨法令上の規制等	(都) 商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)
	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			
	1:2	店舗兼住宅 RC 2	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	①範囲	東 50m、西 110m、南 80m、北 100m				②標準的使用	低層店舗兼住宅地		
	③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							
	④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
	⑤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。飲食店舗も多くコロナ禍による収益性への影響から、地価水準は横ばい傾向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	75,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	28,300 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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、県内で小売業やサービス業を営む個人及び法人事業者が中心である。相対的価値感から、中心市街地の商業地需要は回復しつつあったがコロナ禍による客足の減少や先行き不透明感などにより商業投資は足踏み状態にある。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 0.0 地 街路 +1.0
	公示価格 円/㎡	-	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準 交通 0.0 域 交通 +1.0	
(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 交通 0.0 域 交通 +1.0	
	沖縄（県） 5 - 2	[105.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [150.4]	[99.9] / 100	77,100	標準 環境 0.0 要 環境 +52.0		
	前年指定基準地の価格 110,000 円/㎡	[105.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [150.4]	[99.9] / 100	77,100	補画地 0.0 因 行政 -3.0		
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討	■継続 □新規	③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響による観光関連産業の不振で後退している。当市の人口は増加傾向で推移している。					
	前年標準価格 74,400 円/㎡			コロナ禍による外出自粛要請による客足の減少で商況は低迷しており、地価水準は横ばい傾向にある。					
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	□代表標準地 □標準地		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。					
	公示価格 円/㎡	-							
	②変動率	年間 +1.1 %	半年間 %						