

鑑定評価書（令和 5 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, 一般財団法人日本不動産研究所. Row 1: 宜野湾(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 井澤 康

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 41,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 145,000 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 5年1月], 110,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows and columns detailing the valuation process. Includes sections for (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) 代表標準地, (9) 指定標準地, (10) 対年対象標準地格の等前か.

# 鑑定評価書 ( 令和 5 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	22,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	123,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ] 路線価又は倍率	94,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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 <sup>2</sup> )	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)	
	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	(その他)	
(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 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北、5.5 m 私道	交通施設	愛知停 南東方 320 m 法令 1 中専 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、国道 3 3 0 号東側背後の小起伏の多い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。市内住宅需要の底上感から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	123,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	39,200 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	同一需給圏は宜野湾市東部、小起伏の多い丘陵高台に位置する既存住宅地域一円。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買希望は多く、売物は概して少ない。更地取引は少なく、中古戸建て 3,600 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元本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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 <sup>2</sup> )	内 街路 交通 補正 行政 画地 その他	
	宜野湾(県) - 8 前年指定基準地の価格 125,000 円 / m <sup>2</sup>	[107.2] 100	100 [101.0]	100 [108.1]	[100.0] 100	123,000	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 116,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形成要因の	( 一般的 )	人口約 10 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。		
	- 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 )	地域要因に格別の変動はない		
	変動率	年間 +6.0 %	半年間 %		( 個別的 )	接面方位 ( 北西 ) 0 %		

鑑定評価書（令和 5 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, 32,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 117,000 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 5年1月], 89,000 円/㎡, 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, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public price comparison.

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
宜野湾(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	20,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	124,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ]	95,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 26 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	宜野湾市志真志 4 丁目 5 8 9 番 5 「志真志 4 - 3 1 - 6」				地積 ( m <sup>2</sup> )	( 161 )	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)	
	1 : 1.5	住宅 R C 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南西 4.5 m 私道	水道、下水	志真志団地前停 110 m		( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 30 m、北 50 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 15.5 m、			規模	160 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 基準方位北 4 . 5 m 私道	交通施設 志真志団地前停 北西 110 m	法令 1 中専 (60,180)	規制		
	地域要因の将来予測	那覇市、浦添市等の地価高止まりを受け、周辺市からの宅地需要流入が堅調に推移しつつ、不動産業者等による戸建分譲や条件付土地の供給により地域の更新が進み、地価は上昇傾向で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 124,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法		収益価格 57,000 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	同一需給圏は宜野湾市内の既成住宅地域の存する圏域であるが、那覇市、浦添市も代替競争関係が成立している。典型的需要者は自己使用目的の一次取得者が中心である。那覇市、浦添市等の地価高止まりを受け、値ごろ感から宅地需要の流入が見られ、需要は底堅く、不動産業者等による戸建分譲や条件付土地の供給により地域の更新が進んでいる。取引の中心価格帯は、土地については 1 6 0 m 前後で 1 8 0 0 万円 ~ 2 2 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替競争関係が認められる住宅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、収益価格は自己使用目的が中心であること、さらに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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格		[ ]	100	100	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>		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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	宜野湾(県) - 8								
	前年指定基準地の価格	[107.2]	100	100	[101.0]				
	125,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[101.0]	[108.6]	100	123,000			
(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 118,000 円 / m <sup>2</sup> - 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>				価格変動形成要因	( 一般的 ) 要因 新型コロナの影響を脱し、緩やかな景気回復の中で期待感が高まっている一方、不安定な国際情勢による物価高騰や円安が進行している。 ( 地域 ) 要因 緩やかな景気回復の中、市外からの宅地需要流入は底堅く推移し、戸建分譲や条件付土地の供給により地域の更新が進んでいる。 ( 個別的 ) 要因 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間	+5.1 %	半年間	%				

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	32,700,000 円	1㎡当たりの価格	165,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 26 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	宜野湾市大山 6 丁目 2 5 番 1 2 「大山 6 - 2 5 - 2 0」				地積 (㎡)	198	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 中専 (60,200)	
	1:2	住宅 RC 3	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北東 6 m 市道	水道、下水	宜野湾市営球場前停 140 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 20 m、南 150 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	宜野湾市営球場前停 南東方 140 m	法令 2 中専 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	那覇市、浦添市等の地価高止まりを受け、周辺市からの宅地需要流入が堅調に推移しつつ、区画整然とした良好な居住環境と、宇地泊地区の地域開発進展もあり、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	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	165,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	58,800 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	同一需給圏は宜野湾市内の既成住宅地域の存する圏域であるが、那覇市、浦添市も代替競争関係が成立している。典型的需要者は自己使用目的の一次取得者が中心である。那覇市、浦添市等の地価高止まりを受け、値ごろ感から宅地需要の流入が見られ、区画整然とした良好な居住環境と、宇地泊地区の地域開発進展もあり、需要は堅調である。取引の中心価格帯は、土地については 2 0 0 m 前後で 3 1 0 0 万円 ~ 3 4 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替競争関係が認められる住宅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、収益価格は自己使用目的が中心であること、さらに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 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	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	宜野湾(県) - 8	[107.2]	100	100	[100.0]	165,000	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 125,000 円/㎡	100	[101.0]	[ 80.5]	100		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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 157,000 円/㎡			価格変動形状要因	要因	新型コロナウイルスの影響を脱し、緩やかな景気回復の中で期待感が高まっている一方、不安定な国際情勢による物価高騰や円安が進行している。	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	- 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 +5.1 %	半年間 %					
	緩やかな景気回復の中、市外からの宅地需要流入は底堅く、良好な居住環境形成と宇地泊地区の地域開発の進展が進んでいる。							
	個別的要因に変動はない。							

# 鑑定評価書 ( 令和 5 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
宜野湾(県) - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 井澤 康

鑑定評価額	27,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	119,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ] 路線価又は倍率	92,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宜野湾市嘉数 2 丁目 2 8 4 番 1 「嘉数 2 - 1 - 1 1」				地積 ( m <sup>2</sup> )	234	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,100)	
	台形 1 : 2	住宅 R C 2	一般住宅、建売住宅のほかアパート等が混在する住宅地域	南西 5.5 m 市道	水道、下水	広栄停 300 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 370 m、南 240 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 20 m、規模 220 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、5.5 m 市道	交通施設	広栄停北西方 300 m 法令 1 低専 (50,100) 規制	
(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	119,000 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	同一需給圏は宜野湾市及び周辺市町の住宅地域であり、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。那覇市の住宅地と比べて値頃感があること等から需要は堅調である。需要の中心価格帯は土地で 2 0 0 0 万円を超える水準に上昇している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域やその周辺は一般住宅等を利用の中心とする住宅地域で、一般住宅の敷地としての取引等、自用目的の取引が主であり、収益性に着目した取引は少ない。そこで本件では、市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]	100	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	宜野湾(県) - 8	[107.2]	100	100	[101.0]	119,000	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 113,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形状要因の	変動状況	要因	要因	要因	
	- 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>							
変動率 年間 +5.3 % 半年間 %		新型コロナ感染症の影響が弱まるなか、県内景気は緩やかに持ち直している。 既成住宅地域で、那覇市に比較的近く割安感のある住宅地の需要が堅調に推移するほか格別の変動はない。 個別的要因に変動はない。						

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
宜野湾(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	34,700,000 円	1㎡当たりの価格	134,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 26 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	宜野湾市野嵩1丁目786番「野嵩1-14-2」				地積(㎡)	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)	
	1:1.5	住宅RC2	中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域	南西6m市道	水道、下水	宜野湾市役所前停330m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 90m、南 200m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 20.5m、規模 260㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北 6m市道	交通施設	宜野湾市役所前停 北 東方 330m	法令 2中専(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	那覇市、浦添市等の地価高止まりを受け、宅地需要の流入が続いており、居住環境が良好な区画整理地内の住宅地域に対する需要は高く、周辺の生活利便性向上を伴いながら、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	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	134,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	42,200 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	同一需給圏は宜野湾市内の既成住宅地域の存する圏域であるが、那覇市、浦添市も代替競争関係が成立している。典型的需要者は自己使用目的の一次取得者が中心である。那覇市、浦添市等の地価高止まりを受け、値ごろ感から宅地需要の流入が見られ、居住環境が良好な区画整理地内の住宅地域に対する需要は高く、周辺の生活利便性向上も伴い、需要は堅調である。取引の中心価格帯は、土地については260㎡前後で3400万円～3600万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替競争関係が認められる住宅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、収益価格は自己使用目的が中心であること、さらに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見られる。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、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			地域 交通 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			地域 交通 環境 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 125,000 円/㎡			価格変動形状要因	要因	新型コロナウイルスの影響を脱し、緩やかな景気回復の中で期待感が高まっている一方、不安定な国際情勢による物価高騰や円安が進行している。	内訳	標準 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	- 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 宜野湾 - 1 公示価格 129,000 円/㎡							
変動率		年間 +7.2%	半年間 +3.9%	要因	要因	個別的要因に変動はない。		

# 鑑定評価書（令和 5 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) 3 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士

鑑定評価額	40,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	37,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 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	宜野湾市我如古 4 丁目 5 4 4 番				地積 (m <sup>2</sup> )	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)	
	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	(その他)	
(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 <sup>2</sup> 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域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。						
(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		37,100 円 / m <sup>2</sup>				
	控除法	控除後価格		45,700 円 / m <sup>2</sup>				
(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 <sup>2</sup> )	内訳	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正 画地 行政 その他	
(9) 対象基準地からの検討	対象基準地の検討			価格状況 要因の変	(一般的要因) 県内経済はコロナ禍の影響による景気の落ち込みから回復基調にあり、市内の不動産市況も回復基調にある。 (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	36,500 円 / m <sup>2</sup>						
	変動率							
	年間	+2.7 %						

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
宜野湾(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 井澤 康

鑑定評価額	22,400,000 円	1㎡当たりの価格	136,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価 [令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	95,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 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	宜野湾市普天間2丁目153番3「普天間2-46-9」				地積(㎡)	165	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)	
	1:1.5	店舗、事務所兼住宅 RC 3	国道沿いに小規模小売店舗等が連たんの商業地域	東18 m 国道、北側道	水道、下水	普天間停近接	(その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 90 m、北 90 m			標準的使用	低層店舗兼住宅		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 16 m、			規模	160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 1.8 m 国道	交通 普天間停南方近接	法令 商業(90,400)	規制	
	地域要因の将来予測	普天間飛行場周辺まちづくり事業及び西普天間住宅地区跡地の計画進行に伴う地域発展への期待感の高まりとともに、コロナ禍の影響が弱まるなか周辺の店舗利用が増加傾向にあり、地価は上昇傾向で推移すると予測する。						
(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	136,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	77,500 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	同一需給圏は宜野湾市及び周辺市町村の路線商業地域である。需要者は地元企業や個人事業者等が中心となる。コロナ禍の影響が弱まり、飲食店等を中心に店需要は増加傾向にある。また、周辺地域の整備計画等が進捗中であり、将来的な街並み更新への期待感も相俟って、立地条件が良い商業地に対する需要は旺盛である。取引は個別事情が大きく作用し、また、画地規模等は様々であり、中心価格帯の把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は県道沿いの商業地域であり、店舗の敷地等、土地取引は自己業務目的が主である。遊休不動産の活用や節税目的で土地所有者が賃貸物件を建築するケースはあるが、投資採算性が低いため賃貸物件の建築を前提に土地取引が行われることは少ない。そこで本件では、収益価格は参考に留め、市場の実態を反映した比準価格を採用し、近時の市場動向等に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	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/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 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		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(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 118,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	新型コロナウイルス感染症の影響が弱まるなか、県内景気は緩やかに持ち直している。		
	- 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/㎡					周辺店舗の利用者が戻りつつあるなか店需要は堅調である。		
	変動率	年間 +15.3 %	半年間 %			個別的要因に変動はない。		

# 鑑定評価書（令和 5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	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	135,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6)路線価	[令和 5年1月]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 26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)	
	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	(その他) (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)		
(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	135,000 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見られる。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	地 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100		
(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 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	宜野湾(県) 5 - 1	[115.3]	100	100	[100.0]	135,000		
(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 125,000 円/㎡		価格変動形状要因	(- 一般的要因)	新型コロナウイルスの影響を脱し、緩やかな景気回復の中で期待感が高まっている一方、不安定な国際情勢による物価高騰や円安が進行している。			
	- 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)	周辺商業施設との相互補完関係により繁華性を維持しつつ、まちづくり事業進展の兆しと、小学校改修等により住宅需要も増している。		
代表標準地 標準地 標準地番号		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 +8.0 %			半年間 %				

# 鑑定評価書（令和 5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 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額	28,600,000 円	1㎡当たりの価格	137,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6)路線価	[令和 5年1月]	100,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 5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	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	宜野湾市宜野湾1丁目210番4「宜野湾1-3-2」				地積(㎡)	209	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準住居(60,200)		
	台形1:1	店舗兼共同住宅RC3	国道沿いに店舗兼共同住宅、銀行、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南東18m国道、南西側道	水道、下水	長田停190m	(その他) (70,200)		
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 80m、北 30m			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 16.5m、奥行 約 14.5m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	18m 国道	交通施設	長田停 北東方190m 法令 準住居(70,200) 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	144,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	53,100 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、宜野湾市内及び隣接市町村の幹線道路沿いや準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。近隣地域は、国道330号沿いの商業地域で、需要は堅調であるが、供給は少ない。また、周辺住宅地域の地価上昇の影響も受けている。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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]				
(9)指定基準地番号	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	標準化環境補正行政その他	地域交通環境行政その他
	宜野湾(県) 5 - 1	[115.3]	100	100	[103.0]			0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0	0.0 +1.5 0.0 +5.0 0.0
(10)対年対象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 126,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	県内経済はコロナ禍の影響による景気の落ち込みから回復基調にあり、市内の不動産市況も回復基調にある。				
	- 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	地域要因に格別の変動はない。			
代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	%	%		個別的要因	個別的要因に変動はない。		
変動率	年間				+8.7 %		半年間	%	

# 鑑定評価書（令和 5 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	41,000,000 円	1㎡当たりの価格	200,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	155,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 5 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2丁目79番1「宇地泊2-5-6」				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)			
	1:2.5	事務所、店舗兼住宅 RC3	低、中層の飲食店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	南東30m 国道、背面道	水道、下水	宇地泊停近接	(その他) (90,300)			
(2)近隣地域	範囲	東 230m、西 40m、南 20m、北 60m			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 10m、奥行 約 24m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	国道58号宇地泊交差点付近の路線商業地域	街路	30m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58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 間口・奥行の関係	+2.0 -2.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	200,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	127,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、市内の幹線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争の程度、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ウィルス感染症の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 画地 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 画地 行政 其他			
	浦添(県) 5-3	[103.7]	100	100	[100.0]	200,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 190,000 円/㎡		価格変動形状要因	一般的要因	市内人口はやや微減した。コロナウィルス感染症終息の期待感もある中、不動産関連経済指標は好転の兆しも見える。					
	-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				地域要因	那覇市より北上する国道58号沿線の取引価格が安定的に推移しており、当該地域においてもその傾向の影響下にある。				
代表標準地 標準地 公示価格 円/㎡		変動率	年間	+5.3%		半年間	%	個別的要因	二方路地で効用がやや優る部分を除いて、個別的要因に変動はない。	

鑑定評価書（令和 5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 - 5, 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, 44,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 187,000 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 5年1月], 140,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (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) 代表標準地. (9) 指定基準地. (10) 対年対象標準地格の等前か

鑑定評価書（令和 5 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 パード不動産鑑定所. Row 1: 宜野湾(県) 9 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 215,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 123,000 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 5年1月], 95,000 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, usage, and market characteristics.