

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社沖縄地所鑑定. Values include 宜野湾(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 秋田 稔 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 108,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成30年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 80,000 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. Includes information on location (宜野湾市宇字地泊西原 5 1 9 番), land characteristics, comparison methods (取引事例比較法, 収益還元法, etc.), and final valuation details.

鑑定評価書（平成 30 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)松永不動産鑑定事務所. Row 1: 宜野湾(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 松永 力也 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 82,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 30 年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 平成 30 年 7 月 3 日, (6)路線価, [平成30年1月] 63,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 30 年 6 月 29 日, (5)価格の種類, 正常価格, 路線価又は倍率, 倍率種別, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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, 宜野湾市愛知2丁目290番24 愛知2-7-18, 地積 (㎡) (182), 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 東 100m, 西 100m, 南 100m, 北 150m, 標準的使用, 低層住宅地. (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 82,800 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、宜野湾市愛知地区を中心に市内全域を圏域とする。需要者の中心は、30～40代の市内居住者が主で近隣市町村からの転入者も見られる。景気回復や低金利政策による宅地需要の増加等から、当該地域周辺では中小宅建業者の小規模分譲住宅が多数見受けられ、需給はやや強含みで推移している。土地は200㎡程度で1,500万円前後、新築戸建住宅で3,000～3,500万円程度の取引が主流である。 (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、価格形成要因の類似性の高い事例を採用しており、求め得た査定価格の規範性は高い。収益価格は、敷地規模が小さく経済合理的な賃貸住宅の経営が困難であると判断されるため、収益還元法は非適用とした。よって快適性を重視する住宅地域であることから自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 (8) 公規価示準格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格 (円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格 (円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 77,400 円/㎡, - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率 年間 +7.0%, 半年間 %

# 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリュート沖縄
宜野湾(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行 印

鑑定評価額	22,400,000 円	1㎡当たりの価格	81,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6)路線価	[平成30年1月]	60,000 円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	宜野湾市我如古1丁目357番2 我如古1-25-21				地積(㎡)	276	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 RC 2	一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	北東4 m 市道	水道、下水	佐真下停250 m	(その他) (60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 520 m、西 160 m、南 280 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模 250 m程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 標準方位北、4 m 市道	交通 佐真下停北方250 m	法令 1 中専 (60,160)	規制	
	地域要因の将来予測	既成住宅地であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価水準は、周辺に比べて割安感が出ており、供給も少ないことから、強含みで推移するものと予測する。						
(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	81,000 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	同一需給圏是那覇市に求心力が高い中南部都市圏に及ぶ。需要者の中心は市内ほか近隣市町村を職場とする勤労者世帯である。近年では区画整理済の土地などが選好される傾向にあるが、高額となっており、値頃感の出た旧来からの住宅地も目が向けられてきている。需要の中心価格帯は土地で2000万円前後に上昇している。単価上昇により取引規模は小さくなってきており、既存の画地の細分化がみられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。地価に見合った賃料水準が形成されていないので、収益性は取得動機にならず、収益価格は試算していない。取引は自用目的が中心であるので、比準価格は典型的需要者にとって合理的な試算価格である。したがって、指定基準地等との均衡も踏まえ、比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -5.0	
	宜野湾 - 7						準 交通 0.0 域 交通 0.0	
	公示価格 74,700 円/㎡	[103.8] 100	100	100	[100.0] 100	80,800	化 環境 0.0 要 環境 0.0	
		100	[101.0]	[95.0]	100		補 画地 +1.0 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 +2.0	
	宜野湾(県) - 8						準 交通 0.0 域 交通 0.0	
	前年指定基準地の価格 91,200 円/㎡	[108.0] 100	100	100	[100.0] 100	81,000	化 環境 0.0 要 環境 +18.0	
		100	[101.0]	[120.4]	100		補 画地 +1.0 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 73,000 円/㎡			価格変動形状要因	要因	景気は個人消費や観光の堅調を背景に拡大が続くとみられるが、海外経済の動向や資源価格、為替市場等によるリスクを有する。		
	- 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							
	変動率	年間 +11.0 %	半年間 %					

鑑定評価書（平成 30 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 国土鑑定センター. Row 1: 宜野湾(県) - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 徹 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 13,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 86,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成30年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include dates and prices like 平成 30 年 7 月 1 日, 64,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) to (10). (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. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 +1.0. (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, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、宜野湾内の既成住宅地域の圏域である。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、周辺類似地域より自用目的で取引された信頼性の高い事例より求めたものである。... (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. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間 +8.9%, 半年間 %.

鑑定評価書 (平成 30 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) - 5, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,000,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 116,000 円 / m<sup>2</sup>

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成30年1月] 85,000 円 / m<sup>2</sup> 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for valuation methods and comparison with standard land.

鑑定評価書（平成 30 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, 有限会社田村総合鑑定事務所. Row 1: 宜野湾(県) - 6, 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, 20,200,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 86,400 円 / m<sup>2</sup>

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. Includes dates like 平成 30 年 7 月 1 日 and 平成 30 年 6 月 29 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main body table with multiple rows (1) through (10) detailing the valuation process. Includes sections for '基準地' (Standard Land), '近隣地域' (Nearby Area), '最有効使用の判定' (Judgment of Most Effective Use), '鑑定評価の手法の適用' (Application of Valuation Methods), '市場の特性' (Market Characteristics), '試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由' (Adjustment, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price and Valuation Amount), and '対年対象標の基準地' (Comparison of Standard Land).

鑑定評価書（平成 30 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)松永不動産鑑定事務所. Row 1: 宜野湾(県) - 8, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 松永 力也 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 98,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成30年1月] 76,000 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, 2 中専 (60,200). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 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 98,500 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、宜野湾市野高地区を中心に、市内全域を圏域とする。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域及び周辺地域ではアパート等も多く見られるが土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は試算しない。... (8) 公規価示準格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格 (円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格 (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 91,200 円/㎡, - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地 標準地, 標準地番号 宜野湾, 公示価格 95,300 円/㎡, 変動率 年間 +8.0%, 半年間 +3.4%

# 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリュート沖縄
宜野湾(県) 3 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行 印

鑑定評価額	30,200,000 円	1㎡当たりの価格	28,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6)路線価	[平成30年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	比準	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 (㎡)	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現況	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 ㎡程度、形状 不整形						
	地域的特性	特記 特になし		道 -	交通 我如古停南西方500 m	法令 1 低専 (50,100)	規制	
	事項			路	施設			
	地域要因の将来予測	今後も当分の間は現状を維持するが、市街化区域内に存し既存住宅地に囲まれており、緩やかに宅地化が進行するものと予測する。地価水準は宅地価格の上昇に応じてやや強含みで推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	宅地に転換のうえ戸建住宅地				(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		28,000 円/㎡				
	控除法	控除後価格		28,800 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏是那覇市に求心力が高い中南部都市圏に及ぶ。需要者の中心は県内の不動産事業者である。近年では区画整理済の土地などが選好される傾向にあるが、値頃感の出た既存の住宅地も目が向けられ、小規模開発による住宅地の需要も堅調である。しかし、開発適地は少なく、用地取得は容易ではない。また、宅地需要は 2 0 0 0 万円程度が中心となってきたため、従来より画地規模は小さくなってきている。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	各手法の適用において採用した事例資料はいずれも同一需給圏内の類似地域のものであり、相対的信頼性に優劣はないが、個別性が強く価格差が生じやすい。開発計画は事業者によって差異が生じるので、保守的観点から想定を行っている。両試算価格は概ね均衡したが、控除法は投資採算限度と位置付け、周辺の基準地との均衡も踏まえ、比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準画地 行政 其他	
(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) 景気は個人消費や観光の堅調を背景に拡大が続くとみられるが、海外経済の動向や資源価格、為替市場等によるリスクを有する。 (地域要因) 旧来からの既成住宅地に囲まれており、特別の変動はない。 (個別的要因) 標準的である点に変動はない。			
	前年基準地	新規						
	前年標準価格	27,000 円/㎡						
	変動率							
	年間	+3.7 %						



鑑定評価書（平成 30 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 国土鑑定センター. Values include 宜野湾(県) 5 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 徹.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 16,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 98,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成30年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 76,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 商業(80,400), (その他)(90,400). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗兼共同住宅地, (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 98,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 49,200 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、市内に配置された国道及び県道等の幹線道路沿いの普通商業地域である。... (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、周辺類似地域内の信頼性の高い事例より求められたものである。... (8) 公規価示準格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(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 95,500 円/㎡, - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地 標準地, 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率 年間 +2.6%, 半年間 %.

鑑定評価書（平成 30 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) 5 - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,610,000 円, 1㎡当たりの価格, 91,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成30年1月] 72,000 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, 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). (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: 中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 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 91,700 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 7,490 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内を走る幹線道路及び準幹線道路沿い等の商業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域内は120㎡前後の画地に店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ程度で、商業用途に純化した土地利用は少なく、住居系の占有割合が高い. (8) 公称価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 街路交通環境補正行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 街路交通環境補正行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 1 対象基準地の検討, 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 価格変動形状要因, 一般的地域的要因, 個別的要因.

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社沖縄地所鑑定. Row 1: 宜野湾(県) 5 - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 秋田 稔 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 105,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成30年1月] 76,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1) through (10) detailing land characteristics, comparison methods, and price adjustments. Includes sub-tables for comparison methods and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30 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 国土鑑定センター. Row 1: 宜野湾(県) 5 - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 徹 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 29,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 144,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成30年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 105,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 近商(80,300), (その他)(90,300). (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: 中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. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、本市全域における国道及び県道等の幹線道路沿いの商業地域である。... (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、周辺類似地域内の信頼性の高い事例より求められたものである。... (8) 公称価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格, 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, 浦添(県) 5 - 3, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格, 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, 126,000 円/㎡, - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地 標準地, 標準地番号, 公示価格, 変動率, 年間 +14.3 %, 半年間 %

# 鑑定評価書（平成 30 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
宜野湾(県) 5 - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行 印

鑑定評価額	146,000,000 円	1㎡当たりの価格	143,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6)路線価	[平成30年1月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 6 月 29 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	宜野湾市真志喜3丁目15番14 真志喜3-15-18				地積 (㎡)	1,021	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200)	
	1:2.5	店舗兼共同住宅 RC 3	区画整理地域内の各種店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域	北東20 m 市道、北西側道	水道、下水	真志喜停480 m	(その他) (90,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 400 m、北 10 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	2 0 m市道	交通施設	真志喜停北西方480 m 法令 近商 (90,200) 規制	
	地域要因の将来予測	新興市街地で今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は、周辺に比べて割安感が出ており、供給も少ないことから、強含みで推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +4.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	145,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	87,000 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	同一需給圏内は中南部都市圏に広域的に及ぶが、小規模である場合はやや地縁選好性が強くなる。モータリゼーションに対応可能なサービス業を中心とする一定規模の土地の需要をはじめ中小規模でも堅調であるが、供給は少なく、マンション用地需要も競合する。このように利用形態は純化されておらず多様であり、需要者の業種は純化されていないので、事業内容により必要とされる画地規模も投資額も異なるため、中心価格帯は明確に存在していない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸用不動産を前提とする収益性は、建設費の高騰もあり低位である。このため、取引される場合は、自用や節税目的が多く、取引価格水準が取引市場を支配し、比準価格を妥当と認めざるを得ない。採用した事例資料の信頼性は認められるので、同一需給圏内の他の基準地との相対的な均衡も踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(8)公称価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	前年指定基準地の価格	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
		円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	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 129,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	景気は個人消費や観光の堅調を背景に拡大が続くとみられるが、海外経済の動向や資源価格、為替市場等によるリスクを有する。			
	- 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)	利用の進んだ新興の商業地で、特別の変動はない。			
	変動率	年間	+10.9 %	半年間	(個別的要因)	角地で利便性が優る点に変動はない。			

# 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社田村総合鑑定事務所
宜野湾(県) 9 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操 印

鑑定評価額	130,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	74,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価 [平成30年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	54,000 円 / m <sup>2</sup> 倍
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宜野湾市大山7丁目1400番15 大山7-4-17				地積 (m <sup>2</sup> )	1,752	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)	
	1:2	工場兼事務所 S2	工場、倉庫、店舗等が混在する工業地域	南西8m市道	水道、下水	老人ホーム愛誠園前停 560m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 400m、西 30m、南 230m、北 0m			標準的使用	工場兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 50m、奥行 約 60m、			規模	3,000 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	8m市道	交通施設	老人ホーム愛誠園前停 北西方 560m 法令 準工 (60,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	工場兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,400 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、沖縄本島中南部の臨海部の工業地域と判断した。需要者は、県内外の製造業や流通業を営む比較的資本力のある法人が中心で、他の用途の需要も併存している。県内景況は拡大しており、利便性の高い工業地の宅地需要は高いが、県内の工業適地は限定的で、現在のところ拡大の余地も低いため、土地取引は少ない。又、成立した取引事例も個別事情を含むものも多く、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	近隣地域は自己使用の工場兼事務所としての使用が標準的で、賃貸市場が未成熟なため、収益価格は試算しない。比準価格は比較可能な事例が乏しいものの、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料される。以上より、本件では比準価格を採用し、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	対象基準地の標準価格 (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 行政 其他
	公示価格	[ ] / 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 / 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 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100	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 64,700 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	建設関連、個人消費等が堅調に推移し、県内景況も拡大しており、市内の不動産市況にも期待が高まる。		
	- 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>					西海岸道路の開通や周辺商業地域の熟成により商業的土地利用への転換圧力が強くなり、用途の混在が進むものと予測する。		個別的要因に変動はない。
変動率		年間 +15.0 %	半年間 %					