

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	B A N鑑定所
沖縄(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	13,300,000 円	1㎡当たりの価格	35,100 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 6 日	(6)路線価	[平成30年1月] 27,000 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
(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	(都) (70,200)	
	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 RC 2	中規模一般住宅及び農家住宅が混在する住宅地域	南東5 m 市道	水道、下水	池原停350 m			
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 35 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 24 m、奥行 約 15 m、			規模	360㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	沖繩市市街地のほぼ北端に位置する既成住宅地域	街路	基準方位北 5 m市道	交通施設	池原停南東方350 m	法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅のほか農家住宅や畑等も混在する既成集落地域であるが、沖縄市内の旺盛な住宅需要に伴い徐々に土地利用度が高まっていくものと予測する。景気拡大傾向の影響もあり地価は上昇傾向で推移している。							
(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	35,100 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、概ね沖縄市北部及び隣接するうるま市志川地区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。区画整理事業や民間による中・小・ミニ宅地分譲が見られるが、住宅地需要も比較的堅調。土地は200~300㎡で900~1200万円程度が需要の中心となるがばらつきが大きい。新築戸建物件の取引は極めて少ないがおよそ3400万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	近隣地域内にはアパート等の収益物件は少なく、取引も自用目的がほとんどであり賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は求め得なかった。比準価格は、比較可能な事例が少数であったが適切に試算されたものと判断する。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も踏まえたうえ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)公規価示準格と格しをた	代表標準地 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 +1.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	うるま	- 4	[104.1]	100	100	[102.0]	35,200	域 交通 +4.0 要 環境 +20.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	公示価格		100	[101.0]	[124.8]	100			
	41,800 円/㎡								
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	うるま(県)	- 11	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 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格	24,900 円/㎡	[104.4]	100	100	[102.0]	35,100	域 交通 -1.0 要 環境 -17.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
			100	[100.0]	[75.6]	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 33,800 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	県内経済は拡大傾向が継続。観光関連が好調に推移し、個人消費や建設関連も比較的堅調、雇用情勢も良好。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				(地域要因)	沖縄市内の住宅地需要は全般的に高まっており、街路条件や居住環境がやや劣る既成住宅地域でも強い状況となっている。			
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格 円/㎡		(個別的要因)	個別的要因に変化はない。			
	変動率	年間	+3.8 %	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 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	19,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	99,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 2 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 74,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 18 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)	
	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	(その他)	
(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 特になし		街 基準方位北 6 m 市道	交通 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	区画整理済みの低層住宅地域として熟成しつつあり、今後とも閑静な住環境を維持するものと見込まれる。良好な住宅地として需要も根強いと地価水準は上昇傾向で推移するものと予測される。						
(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	99,000 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。好調な県内景気と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が旺盛である。市場の中心価格帯は、土地 2 0 0 m ² で総額 2 , 0 0 0 万円程度、新築の戸建住宅で 3 , 4 0 0 万円程度、中古戸建住宅で 2 , 5 0 0 万円程度の取引が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。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、収益価格の試算を見送った。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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / 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	[]	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	対象基準地の比準価格 (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	[]	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 90,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的 要因)	県内景気は、好調に推移し全体的に拡大基調にある。当市の人口は増加傾向にあり、地域差はあるが不動産市場は上昇傾向にある。		
	- 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 / m ²				(地域 要因)	区画整理済みの住宅地であり、供給が少なく需要は根強いことから、地価水準は強含みで推移している。		
	変動率	年間 +10.0 %	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同程度である。個別的要因に変動はない。		

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	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	12,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	42,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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]	33,000 円 / m ²
(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
(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 (m ²)	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 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4 m 市道	水道、下水	比屋根停300 m		
(2)近隣地域	範囲	東 35 m、西 50 m、南 40 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模 250 m程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	沖繩市市街地のほぼ南東端に位置する既成住宅地域	街路	基準方位北4 m市道	交通施設	比屋根停北西方300 m	法令 (都) (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は未利用地も見られる住宅地域であるが、沖縄市内の旺盛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。景気拡大傾向の影響もあり地価は上昇傾向で推移している。						
(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	42,200 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、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。区画整理事業による新規供給が一段落し民間による中・小・ミニ宅地分譲が見られるが、住宅地需要が上回っている。利便性や住環境が劣る既成住宅地域でも需要は高まっている。土地は180 m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3500万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	標準地は画地規模が小さく経済合理性のある賃貸用建物の想定は困難であり、また、取引は自用目的がほとんどで収益性よりも快適性が重視される住宅地域であることから、収益価格は求めなかった。比準価格は、比較可能な事例が少数であったが適切に試算されたものと判断する。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も踏まえたうえ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 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 2.0 行政 0.0 補正 0.0 其他 0.0	
	公示価格 55,700 円 / m ²	[101.9] 100	100 [102.0]	100 [132.4]	[100.0] 100	42,000	地 街路 +2.0 域 交通 +3.0 要 環境 +26.0 因 行政 0.0 其他 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 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 補正 0.0 其他 0.0	
	沖繩(県) - 5 前年指定基準地の価格 60,900 円 / m ²	[110.0] 100	100 [100.0]	100 [159.1]	[100.0] 100	42,100	地 街路 +1.0 域 交通 +5.0 要 環境 +50.0 因 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 40,100 円 / m ²			価格変動形状要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	県内経済は拡大傾向が継続。観光関連が好調に推移し、個人消費や建設関連も比較的堅調、雇用情勢も良好。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 / m ²					沖縄市内の住宅地需要は全般的に高まっており、街路条件や居住環境がやや劣る既成住宅地域でも強い状況となっている。		個別的要因に変化はない。
	変動率	年間 +5.2 %	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	22,200,000 円	1㎡当たりの価格	102,000 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 4 日	(6)路線価	[平成30年1月] 76,000 円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 7 月 1 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 RC 2	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 特になし		街 基準方位北 6m市道	交通 山内中学校前停 北西方 270m	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。住宅需要があり地価水準は、強含みで推移していくと予想される。							
(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	102,000 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、本当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。全般的に地価は上昇基調にあり、環境面の良好な地域では土地取引が活発化している。中心となる価格帯は、規模にもよるが土地は2,200万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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 93,600 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	景気回復の兆しが見られ、地価は上昇傾向が続いている。	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 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/㎡							(一般的要因)
変動率 年間 +9.0% 半年間 %				(地域要因)	区画整理住宅地で需要増加から地価は上昇傾向が続いている。			
				(個別的要因)	特になし。			

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
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	13,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	67,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 7 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 51,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 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	沖縄市宮里3丁目305番2 宮里3-14-12				地積 (m ²)	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5 m 道路	水道、下水	照屋入口停350 m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 200 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 13.5 m、奥行 約 14.5 m、			規模 200 m程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 5 m 道路	交通 照屋入口停 北東方 350 m	法令 (都) 1 住居 (60,200)		
	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。需給動向は活発化しており地価水準は、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	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	67,000 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。全般的に地価は上昇基調にあり、環境面の良好な地域では土地取引が活発化している。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	アパート等の収益物件も散見されるが、自用目的での取引が支配的である。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、類似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) 公称価示準格	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 / 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 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	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 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 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 60,900 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	県内景気は、観光を中心に全体として拡大しており、不動産市場の需給動向に好影響を及ぼしている。		
	- 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 沖縄 - 1 公示価格 63,300 円 / m ²				(地域 要因)	区画整理地域との相対的な割安感から、需給動向は活発化している。		
	変動率	年間 +10.0 %	半年間 +5.8 %		(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。		

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	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	13,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	57,800 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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]	44,000 円 / m ²
(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	沖縄市越來3丁目731番1 越來3-15-10				地積 (m ²)	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成住宅地域	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	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 15m、規模 210m程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	コザ十字路から北西方の旧来からの住宅地域	街路	基準方位北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	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。沖縄市内では既成住宅地域でも需要が高まってきており、地価は上昇傾向で推移している。						
(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	57,800 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、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。区画整理事業による新規供給が一段落し民間による中・小・ミニ宅地分譲が見られるが、住宅地需要が上回っている。利便性や住環境が劣る既成住宅地域でも需要は高まっている。土地は180m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3500万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	標準地は画地規模が小さく経済合理性のある賃貸用建物の想定は困難であり、また、取引は自用目的がほとんどで収益性よりも快適性が重視される住宅地域であることから、収益価格は求めなかった。比準価格は、比較可能な事例が少数であったが適切に試算されたものと判断する。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も踏まえたうえ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 / m ²)	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	
	公示価格 55,900 円 / m ²	[101.6] 100	100	100	[100.0] 100	57,700	地 街路 +1.0 域 交通 -1.5 要 環境 -3.0 因 行政 0.0 其他 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 / m ²)	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	
	前年指定基準地の価格 60,900 円 / m ²	[110.0] 100	100	100	[100.0] 100	57,800	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +16.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(10)対年象標の基準価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 55,000 円 / m ²			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	県内経済は拡大傾向が継続。観光関連が好調に推移し、個人消費や建設関連も比較的堅調、雇用情勢も良好。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 公示価格 円 / m ²					〔地域要因〕	沖縄市内の住宅地需要は全般的に高まっており、街路条件や居住環境がやや劣る既成住宅地域でも強い状況となっている。	
	変動率	年間 +5.1 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変化はない。	

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)鑑定ソリューション沖縄. Values include 沖縄(県) - 7, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 玉那覇 兼雄.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 12,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,000 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] 31,000 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, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for valuation methods and comparative analysis.

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	21,400,000 円	1㎡当たりの価格	58,500 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 6 日	(6)路線価	[平成30年1月] 46,000 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
(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	戸建住宅地			
	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	基準方位北 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、区画整理地域の嗜好性が高く、価格上昇をけん引している。当該地域は、既存住宅地域であるものの相対的な割安感から市場性は堅調で、当地価は上昇するものと思料する。							
(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 +1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,500 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、市内の既存住宅地等。主たる需要者は、戸建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、区画整理地域等の区画整然とした住宅地域に比べるとやや需要は低いが、沖縄市の住宅地は地価が上昇していることや相対的な割安感から地価は上昇傾向を続けている。価格帯は、58,500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、沖縄市内の既存住宅地の取引価格に適切な補修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。建築費高騰により収益価格が低位に留まり価格判定の指標足りえないため収益還元法の適用は断念した。一般的要因の分析を踏まえ比準価格の妥当性を検証し、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	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 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	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 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	沖縄(県) - 5	[110.0] / 100	100	100	[101.0] / 100	58,100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -0.5 +17.0 0.0 0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 55,200 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕		沖縄市は近年人口が増加していたが、直近は横ばいに変化している。沖縄市の土地取引件数、面積ともに上昇している。			
	- 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/㎡			〔地域要因〕		地域要因に特に変動はない。			
	変動率	年間 +6.0 %	半年間 %	〔個別的要因〕		個別的要因に特に変動はない。			

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 沖縄(県) - 9, 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, 18,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 53,600 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 平成 30 年 7 月 1 日, 平成 30 年 6 月 18 日, 更地としての鑑定評価, 平成 30 年 7 月 2 日, 正常価格, 40,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) to (10) and columns for location, characteristics, and price determination. Includes details like '所在地及び地番並びに「住居表示」等' and '鑑定評価の手法の適用'.

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	株式会社	あい総合研究所
沖縄(県) - 11	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	竹内 優志 印

鑑定評価額	8,460,000 円	1 m ² 当たりの価格	54,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 5 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 43,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 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	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)	
	1.5:1	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 ² 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 m 市道	交通施設	泡瀬三区入口停南東方 230 m	法令 (都) 1低専 (50,100) 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	54,200 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	同一需給圏は市内全域に亘る住宅地域。特に市東部の区画整然としたエリア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、圏外からの転入者も一部見られる。近時では、業者仕入も活発になっている。近年の周辺地域への店舗の進出、美里区画整理区域へのアクセス向上により利便性が向上し、値頃当エリアへの需要は高まっている。土地については150 m ² 程度で800万円強、新築建物で3,000万円程度が需要の中心と判断する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地の画地規模においては、自用目的での取引が市場では支配的で、賃貸想定が困難なため、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の観点である居住の快適性、利便性に留意して適切に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、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公称価示準格	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 / 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 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 / 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 行政 其他
	沖縄(県) - 5	[]	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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	52,000 円 / m ²	[110.0]	100	100	[100.0]	54,400		
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	代表標準地 標準地 公示価格	[]	100	100	[]			
変動率 年間 +4.2 % 半年間 %		価格変動状況 要因		(一般的要因) 県内景気は好調で、市内人口は微増、世帯数は増加傾向で世帯分離が進む。木造住宅の普及や低金利等の影響から、住宅需要は依然高い。 (地域要因) 近時に県道20号沿い店舗でテナントの撤退が散見されたが、古謝や前原にて商業施設が進出しており、利便性は高まっている。 (個別的要因) 変動はない。				

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 9 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	有限会社田村総合鑑定事務所
沖縄(県) 3 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操 印
鑑定評価額	19,400,000 円		1㎡当たりの価格	18,100 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 6 日	(6)路線価	[平成30年1月]	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	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 特にない。		道 接面道路なし	交通 美里小学校前停 南西 1.2 km	法令 (都) 1低専(50,100)	規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は既成住宅地域に近接し、畑や墓地も多く、周辺ではまとまった宅地開発は見られず、今後も現状を維持するものと予測する。地価は、市内住宅地の需要増加の影響を受け、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		18,300 円/㎡				
	控除法	控除後価格		17,500 円/㎡				
(6)市場の特性	同一需給圏は、沖縄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、個々の物件の個別性が強いいため、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比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公示価格を標準	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) 建設関連、個人消費等が低調に推移し、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。 (地域要因) 当該地域及び周辺地域において、地域要因に変動を及ぼす事業等はなく、特に大きな変化は見られない。 (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	17,500 円/㎡						
	変動率							
	年間	+3.4 %						

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	11,000,000 円	1㎡当たりの価格	70,400 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 6 日	(6)路線価	[平成30年1月]	55,000 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	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
(1)基準地	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 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		
(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		
(2)近隣地域	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						
(2)近隣地域	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	1.8m 国道	交通施設	越来郵便局前停南東方 80m 法令 (都) 商業 (80,400) 防火 規制	
(2)近隣地域	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は高まってきている。地価は上昇傾向で推移している。						
(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	70,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	33,500 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。県内景気は拡大傾向にあり店舗用地等の需要も回復傾向にあるが、商業地の分散傾向も進んでおり、商業環境の変化に対応できていない既存商業地域の需要には弱さも見られる。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	
	公示価格 77,800 円/㎡	[102.6] 100	100	100	[100.0] 100	70,400	地 街路 0.0 域 交通 -0.5 要 環境 +14.0 因 行政 -2.0 其他 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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 92,000 円/㎡	[105.2] 100	100	100	[100.0] 100	70,100	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +38.0 因 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 67,200 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継続。観光関連が好調に推移し、個人消費や建設関連も比較的堅調、雇用情勢も良好。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 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に位置し、交通量も多いことから需要が高まっている。		
変動率 年間 +4.8% 半年間 %				個別的要因		個別的要因に変化はない。		

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 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成 印

鑑定評価額	44,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	96,800 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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	76,000 円 / m ²
(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	沖縄市字美里平田原 1 3 2 7 番 3 美里仲原町 1 - 8				地積 (m ²)	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 R C 3	県道沿いに各種店舗が建ち並び路線商業地域	北西 18 m 県道	水道、下水	美原一丁目停 200 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 120 m、北 60 m			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 23 m、奥行 約 20 m、			規模	460 m ² 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	1.8 m 県道	交通施設	美原一丁目停北東方 200 m	法令 (都) 近商 (80,300) 準防	
地域要因の将来予測	うるま市との境に位置する商業地域である。主流となる建物の形態が、店舗兼共同住宅から低層の飲食店舗になってきている地域である。背後地の住宅地の価格上昇の影響も受けながら地価は上昇を続けるものと思料する。								
(3) 最有効使用の判定	低中層店舗・事務所兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	96,800 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	49,700 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、沖縄市内の商業地の内、概ね価格帯が中位の地域である。主たる需要者は、店舗を建築する目的の県内外の法人であるが、投資目的で取得する資金力を有する個人も含まれると判断される。当該地域は、路線型の低層店舗が増加し繁華性が向上し市場性は上昇している。中心となる価格帯は、97,000円 / m ² 前後、総額では5000万円 ~ 6000万円と判断される。								
(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、市内の街路幅員が広い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、地域特性の類似性が高く実証的で信頼性の高い価格が得られた。収益還元法は、近年の建築費高騰により元本と果実の乖離が生じ、低位に止まったため規範性に難が認められる。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	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	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 / m ²)	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	[]	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 92,000 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	沖縄市は近年人口が増加していたが、直近は横ばいに変化している。沖縄市の土地取引件数、面積ともに上昇している。			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
	- 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 要因〕	低層店舗が多くなっている。6月に隣接地に飲食店が新規オープンした。地域の繁華性は上昇している。			
変動率 年間 +5.2 % 半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に特に変動はない。					

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, 株式会社沖縄不動産総合鑑定所. Row 1: 沖縄（県） 5 - 3, 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, 87,400 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, 68,000 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)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公規価示準格, (9)指か定ら基の準検地討, (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Includes detailed descriptions of land characteristics, valuation methods, and market conditions.

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 あい総合研究所. Row 1: 沖縄(県) 5 - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 竹内 優志

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 46,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 107,000 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, 79,000 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: 標準的使用とほぼ同じ低層店舗兼住宅地. (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, 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: 同一需給圏は市内全域及び周辺市町村に亘る幹線、準幹線沿線. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近時の地域の賃料水準、建物の標準的ボリューム、建築費の高騰等を考慮し. (8) 公称価額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. (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. (10) 対年ら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, 半年間.

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
沖縄(県) 5 - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操 印

鑑定評価額	11,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	71,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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]	57,000 円 / m ²
(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
(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 (m ²)	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) (100,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 110 m、南 80 m、北 100 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 9 m、奥行 約 18 m、			規模	170 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	18 m市道	交通施設	胡屋停 北東方270 m 法令 (都) 商業 (80,400) 防火 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、アーケード商業地域として熟成しており、今後も現状の商環境を維持するものと予測される。地価は、市内の他の商業地域に比べて割安感が出ていることを反映し、上昇傾向で推移していくものと予測する。						
(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 -5.0	
(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 / 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、沖縄市内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。近隣地域を含む旧来からの既存商業地域は、大型駐車場を備えた郊外型店舗への顧客流出の影響を受けており、積極的に市場に参入する需要者は少なく、近隣地域や類似地域で土地取引は少ない。従って、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料される。収益価格については、近年は建築費高騰の影響を受け、当該地域では建物の投資採算性に見合う賃料の収受が困難と判断したため、試算を割愛した。以上より、本件では比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	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	[] 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 ²)	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
	沖縄(県) 5 - 2	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [136.9]	[97.9] 100	69,200	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+4.0 +1.0 +33.0 -2.0 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 69,600 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 形 要 因 の	(一般的要因)	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 ²			(地域要因)	当該地域及び周辺地域において、地域要因に変動を及ぼす事業等はなく、特に大きな変化は見られない。			
	変動率	年間 +2.0 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			