

鑑定評価書（令和 6 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 4 columns: 鑑定評価額, 43,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 151,000 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6年1月], 115,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns for location, area, usage, and price determination. Includes details like '所在地及び地番並びに「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', '標準画地の形状等', '地域特性', '市場の特性', and '試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由'.

# 鑑定評価書（令和 6 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
宜野湾(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬

鑑定評価額	23,700,000 円	1㎡当たりの価格	130,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	100,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 24 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	宜野湾市愛知2丁目290番24「愛知2-7-18」				地積(㎡)	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RC2	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5.5m私道	水道、下水	愛知停320m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 150m			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 17m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	愛知停南東方320m	法令規制	1中専(60,200)	
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、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。堅調な住宅需要を背景として、地価は上昇傾向となっている。						
(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	130,000 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	同一需給圏は概ね那覇市通勤圏のうち国道58号・330号沿線都市である宜野湾市とこれに隣接する浦添市、北谷町の一部の圏域。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。区画整理事業等による新規供給に落ち着きが見られる一方で、需要は堅調な状況が続いている。土地は170㎡前後で1900万円程度、新築戸建物件の取引は少ないがおよそ4400万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、画地条件や近隣地域の家賃水準からすれば合理性のある賃貸用住宅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快適性が重視される住宅地域であるため収益価格は求め得なかった。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ものと思路する。そこで指定基準地及び類似地域内の地価公示地との検討をも踏まえた上で比準価格を妥当と判断し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 0.0 地 街路 +1.0	
	標準地番号 宜野湾 - 10					128,000	準 交通 0.0 域 交通 0.0	
	公示価格 122,000 円/㎡	[103.5] 100	100 [101.0]	100 [98.0]	100		化 環境 0.0 要 環境 -3.0	
							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 +1.0	
	宜野湾(県) - 8					129,000	準 交通 0.0 域 交通 +1.0	
	前年指定基準地の価格 134,000 円/㎡	[107.5] 100	100 [101.0]	100 [110.2]	100		化 環境 0.0 要 環境 +8.0	
							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 123,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	県内景気は拡大基調にあり、不動産需要も全般的に高まっている。当市の人口は、増加傾向が弱まりつつある。		
	- 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〕	宜野湾市内の住宅地需要は全般的に堅調な状況が続いている。	
	代表標準地 標準地			〔個別的要因〕	個別的要因に変化はない。			
	標準地番号							
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間 +5.7%	半年間 %					

鑑定評価書（令和 6 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, 34,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 124,000 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6年1月], 96,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1)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)指定基準地, (10)対年対象標準地格の等前か. Includes detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and valuation methods.

# 鑑定評価書（令和 6 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
宜野湾(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬

鑑定評価額	20,900,000 円	1㎡当たりの価格	130,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	100,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 24 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	宜野湾市志真志4丁目589番5「志真志4-31-6」				地積(㎡)	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RC2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南西4.5m私道	水道、下水	志真志団地前停110m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 30m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15.5m、規模 160㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	宜野湾市南東部の既成住宅地域	街路	標準方位北4.5m私道	交通施設	志真志団地前停北西方110m	法令 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。堅調な住宅需要を背景として、地価は上昇傾向となっている。						
(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 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	130,000 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	同一需給圏は概ね那覇市通勤圏のうち国道58号・330号沿線都市である宜野湾市とこれに隣接する浦添市、北谷町の一部の圏域。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。区画整理事業等による新規供給に落ち着きが見られる一方で、需要は堅調な状況が続いている。土地は170㎡前後で1900万円程度、新築戸建物件の取引は少ないがおよそ4400万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、画地条件や近隣地域の家賃水準からすれば合理性のある賃貸用住宅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快適性が重視される住宅地域であるため収益価格は求め得なかった。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ものと料する。そこで指定基準地及び類似地域内の地価公示地との検討をも踏まえた上で比準価格を妥当と判断し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/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 +1.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 122,000 円/㎡	[103.5] 100	100 [101.0]	100 [98.0]	[101.0] 100	129,000		
(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 準 交通 0.0 域 交通 -1.0 化 環境 0.0 要 環境 +10.0 補 画地 +1.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 134,000 円/㎡	[107.5] 100	100 [101.0]	100 [111.1]	[101.0] 100	130,000		
(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 124,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	県内景気は拡大基調にあり、不動産需要も全般的に高まっている。当市の人口は、増加傾向が弱まりつつある。			
	- 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〕	宜野湾市内の住宅地需要は全般的に堅調な状況が続いている。		
代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		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。		

鑑定評価書（令和 6 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. Row 1: 宜野湾(県) - 5, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 伴 清敬

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 33,900,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 171,000 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, [令和 6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 135,000 円 / m<sup>2</sup>, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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), (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: 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 171,000 円 / m<sup>2</sup>, 収益還元法, 収益価格 33,300 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: 同一需給圏は概ね那覇市通勤圏のうち国道58号・330号沿線都市である宜野湾市とこれに隣接する浦添市、北谷町の一部の圏域。... (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。... (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 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +2.0, 行政 0.0, その他 0.0. (9) 指か定ら基の準地地討: 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 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +1.0, 行政 0.0, その他 0.0. (10) 対年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 165,000 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>, 変動率 年間 +3.6 %, 半年間 % の

# 鑑定評価書（令和 6 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	29,300,000 円	1㎡当たりの価格	125,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6)路線価 [令和 6年1月]	96,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 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	宜野湾市嘉数2丁目284番1「嘉数2-1-11」				地積(㎡)	234	法令上の規制等	1低専(50,100)
	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	(その他)		
	台形 1:2	住宅 RC 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5.5m 市道	水道、下水	広栄停300m			
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 370m、南 240m、北 40m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 20m、規模 220㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北、5.5m市道	交通 広栄停 北西方300m	法令 1低専(50,100)			
	地域要因の将来予測	戸建住宅が多くみられる住宅地域で、格別の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。住宅地需要は那覇市に比べて割安感のある周辺市町へ拡がっており、地価はやや上昇傾向で推移すると予測する。							
(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 +1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	125,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は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みられる。那覇市・浦添市等の市街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2000万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	比準価格は、規範性が認められる事例から比準しており、市場の実態を反映し実証的である。一方、收受可能な賃料水準と建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸経営の想定が困難であるため、収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は戸建住宅が多い地域で自用目的の需要が中心となり、需要者の意思決定にあたっては取引価格の水準が一般的に重視される。以上より、比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえ、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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 その他	
	標準地番号	[ ]	100	100	[ ]				
	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 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 その他	
	宜野湾(県) - 8	[ ]	100	100	[ ]				
	前年指定基準地の価格	[107.5]	100	100	[101.0]	128,000			
	134,000 円/㎡	100	[101.0]	[112.3]	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 119,000 円/㎡			価格変動形状成因の	(一般的要因)	人流が戻り、県内景気は概ね緩やかな回復傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(地域要因)	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。			
	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。			
	標準地番号	-	円/㎡						
	変動率	年間 +5.0 %	半年間 %						

# 鑑定評価書（令和 6 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	37,300,000 円	1㎡当たりの価格	144,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[ 令和 6 年1月 ] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 21 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 RC 2	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	144,000 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、需要は高まっている。取引の中心価格帯は、土地については260㎡前後で3600万円～3800万円程度である。							
(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ことと見られる。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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	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 134,000 円/㎡			価格変動形状要因	要因	円安や物価高騰が進む中でも、観光需要の回復を背景に県内景気は拡大基調で推移しており、先行きに対しても期待感が高まっている。		
	- 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 宜野湾 - 1 公示価格 136,000 円/㎡							
	変動率	年間 +7.5%	半年間 +5.9%					

# 鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
宜野湾(県) 3 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	39,300,000 円	1㎡当たりの価格	38,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6)路線価	[ 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 10 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	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503番				地積(㎡)	1,034	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)  (その他)	
	1:2	原野	既成住宅地域に近接する熟成度中位の地域		-	広栄団地入口停900m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 30m、南 30m、北 50m			標準的使用	原野		
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 40m、規模 1,000㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	嘉数小学校近くの分譲住宅地域周辺の宅地見込地地域	道	接面道路なし	交通施設	広栄団地入口停 南東方 900m	法令 1低専(50,100) 規制
	地域要因の将来予測	市立嘉数小学校南東方の分譲住宅地域周辺の宅地見込地地域である。市内の比較的旺盛な住宅地需要を反映して周辺開発素地も徐々に開発されつつある。地価は緩やかな上昇傾向と判断した。						
(3) 最有効使用の判定	転換後・造成後の戸建住宅地				(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	38,000 円/㎡					
	控除法	控除後価格	44,500 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内全域及び周辺市町村の一部にも及ぶものと判断される。需要者の中心は、県内外の宅地開発目的で取引の意思を決定する宅地分譲業者と見込まれる。市内の住宅地価格の堅調な上昇傾向を受け、宅地開発素地の取引価格も緩やかに上昇している。これに伴い、造成コストの上昇傾向がやや懸念されるが、周辺住宅地需要の堅調さから、開発素地の価格水準は緩やかな上昇傾向である。取引価格帯にはバラツキがあり、中心価格帯の把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	開発造成等が困難な土地にあっては、周辺隣接所有者等との人的関係及び用地取得の優位性によっては造成コストのマイナス分をカバーすることが可能な場合も考えられる。想定要素の精度により価格が左右される控除後価格はやや信頼性に劣る。よって、本件では、比準価格を標準に、控除後価格を参考とし、感染症終息後の市内の不動産市場動向にも留意しつつ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	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準画地行政 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)	市内人口はやや減少傾向。世帯数は微増傾向である。旺盛な宅地需要を反映し、開発素地の価格が上昇しつつある。		
	前年基準地	新規			(地域要因)	市内分譲住宅地の取引価格は上昇傾向にあり、素地価格の取引も同様の傾向が見られる。		
	前年標準価格	円/㎡			(個別的要因)	規模、形状ともに地域の標準的なものと判断され、個別的要因に変動はない。		
	変動率							
	年間	%						



# 鑑定評価書 ( 令和 6 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	25,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	155,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価 [ 令和 6 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	110,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 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 1 5 3 番 3 「普天間 2 - 4 6 - 9」				地積 ( m <sup>2</sup> )	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 )  ( その他 ) ( 90,400 )	
(2) 近隣地域	1 : 1.5	店舗、事務所兼住宅 R C 3	国道沿いに小規模小売店舗等が連たんする商業地域	東 18 m 国道、北側道	水道、下水	普天間停近接		
	範囲	東 40 m、西 20 m、南 90 m、北 90 m		標準的使用	低層店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 16 m、規模 160 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路 1 8 m 国道	交通施設	普天間停 南方近接	法令規制	商業 ( 90,400 )
(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	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	155,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	78,400 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その周辺市町の商業地域一円である。幹線道路沿いに店舗・事業所等がみられる地域であり、需要者は地元企業や個人事業者等が中心となる。周辺の開発事業の進捗に伴う発展期待から周辺商業地の需要は堅調である。取引される画地の規模や形状等は様々であり、また、商業地の取引は個別の事情を含むことが多いため、取引の中心価格帯は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	国道沿いの商業地域に所在し、店舗の敷地等、土地取引は自己業務目的が主であり、昨今の高騰した建築費や収受可能な賃料水準を考慮すれば、賃貸の収益性に着目した土地取引が市場を牽引する状況にはない。そこで本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、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	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 / m <sup>2</sup> )	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 / 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	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 画地 行政 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 <sup>2</sup>	[ ] 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 136,000 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>			価格変動形状要因の	変動状況要因の	〔一般的要因〕 人流が戻り、県内景気は概ね緩やかな回復傾向にある。		
	変動率 年間 +14.0 % 半年間 %	〔地域要因〕 周辺の整備事業が進捗するほか、近隣店舗の利用者が回復傾向にあるため、店舗需要は堅調である。その他格別の変動はない。 〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和 6 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: 宜野湾(県) 5 - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 伴 清敬

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,000,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 145,000 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, [令和6年1月] 110,000 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 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: 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 145,000 円 / m<sup>2</sup>, 収益還元法, 収益価格 60,800 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、概ね宜野湾市内の商業地域と判定した。特に幹線沿い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個人事業者も見られる。景気拡大傾向のなか主要幹線沿道や繁華性の高い地域を中心に商業地の需要は高まっており、背後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: 近隣地域では店舗等の新規出店は少なく、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やや見出し難い状況にある。そのため収益価格の信頼性は劣る。比準価格は同一需給圏の類似地域等に所在する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。従って比準価格を重視し収益価格を参考として、指定基準地との検討をも踏まえた上で鑑定評価額を上記の通り決定した。 (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 / m<sup>2</sup>), 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, 対象基準地の比準価格 (円 / m<sup>2</sup>), 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 135,000 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>, 変動率 年間 +7.4 %, 半年間 %

鑑定評価書（令和 6 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) 5 - 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, 30,300,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 110,000 円/㎡, 倍, 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 table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 台形 1:1. (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: 店舗兼共同住宅. (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 145,000 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、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。... (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。... (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, 宜野湾(県) 5 - 1, 前年指定基準地の価格, 136,000 円/㎡, 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/㎡), 145,000, 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 137,000 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 円/㎡, 変動率 年間 +5.8%, 半年間 %

鑑定評価書（令和 6 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) 5 - 4, 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, 43,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 214,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 165,000 円/㎡, 倍, 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 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: 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、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。... (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。... (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, 内訳, 標準化補正, 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, 308,000 円/㎡, 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, 214,000, 内訳, 標準化補正, 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: 対象基準地の検討, 継続, 新規, 前年標準価格, 200,000 円/㎡, 代表標準地, 標準地, 標準地番号, 公示価格, 変動率, 年間 +7.0 %, 半年間 %

# 鑑定評価書（令和 6 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 - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	48,500,000 円	1㎡当たりの価格	202,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[ 令和 6 年1月 ] 155,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 10 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	宜野湾市真志喜2丁目8番5 「真志喜2-8-8」				地積 (㎡)	240	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)	(その他) (90,200)	
1:2	事務所兼住宅 RC 3	店舗、事務所のほか共同住宅等も混在する区画整理済の商業地域	南西20 m 市道	水道、下水	真志喜停350 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 400 m、北 10 m			標準的使用	低層店舗・事務所兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、			規模	240㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	国道58号から沖縄コンベンションセンターへ通じる市道沿いの商業地域	街路	2.0 m 市道	交通施設	真志喜停 北西方350 m	法令規制	近商 (90,200)
地域要因の将来予測	国道58号から沖縄コンベンションセンターへ通じる市道沿線の商業地域である。国道沿線商業地域及び背後住宅地域の価格上昇を受け、地価は上昇傾向と判断。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗・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	202,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	107,000 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、市内及び県内外の法人、個人等である。類似地域である西側の宇地泊地区を含めた当該路線上の地価は、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かなり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物件としての不採算性を反映し、やや低位に試算された。類似地域に存する郊外型大型店舗等が存する商業地域との競合の程度、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感染症終息後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 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/㎡)	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	
	北谷(県) 5 - 1	[107.3]	100	100	[100.0]	202,000			
(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 187,000 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	一般的 要因	市内人口はやや減少傾向。世帯数は微増傾向である。感染症終息後の県内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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				変動率 年間 +8.0 % 半年間 %	地域 要因	地域要因に特段の変動は無い。		
				個別的要因			個別的要因に変動はない。		

鑑定評価書（令和 6 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: 宜野湾(県) 9 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 伴 清敬

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 224,000,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 128,000 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, [令和 6年1月], 100,000 円 / m<sup>2</sup>, 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, surrounding land use, and comparative analysis.