

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
浦添(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額	30,800,000 円	1㎡当たりの価格	151,000 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]	120,000 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	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	浦添市勢理客 1 丁目 2 3 8 番 5 「勢理客 1 - 1 5 - 3 1」				地積 (㎡)	204	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 住居 (60,200)		
	1 : 1.5	住宅 R C 1	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北東 7 m 市道	水道、下水	勢理客停 700 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 60 m、南 50 m、北 100 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 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 7 m 市道	交通施設	勢理客停 南東方 700 m	法令 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	熟成した既成住宅地域で、今後もほぼ現状を維持するものと予測する。地価は県都那覇市に近く、利便性が高いこと等から、需要が堅調であるため、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	151,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	40,500 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、浦添市内及び隣接市町村内の住宅地域と判断した。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。近隣地域は、既成住宅地域であるが、県都那覇市に近く、国道 5 8 号等の幹線道路へのアクセスも良好で、利便性が高く、需要は堅調である。土地は総額 2 5 0 0 ~ 3 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 4 0 0 0 ~ 4 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	近隣地域は戸建住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域であるが、需要者は自己使用を目的として、収益性よりも快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行っているものと思料される。収益性に着目した収益価格はこれを反映し、比準価格よりも低位に求められたものと判断される。以上より、本件では市場性を反映した比準価格を採用し、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 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	[]				
	円/㎡	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 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	浦添(県) - 9								
	前年指定基準地の価格	[102.4]	100	100	[100.0]	150,000	標 街路 0.0	地 街路 +1.0	
170,000 円/㎡	100	[102.0]	[113.8]	100	内 交通 0.0		域 交通 +1.5		
						補 画地 +2.0	要 環境 +11.0		
						正 行政 0.0	因 行政 0.0		
						その他 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 146,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	県内経済は消費、観光が拡大基調で推移しており、市内の不動産市況も堅調に推移している。			
	- 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)	地域要因に格別の変動はない。			
	代表標準地 標準地				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			
	標準地番号								
	公示価格	円/㎡							
	変動率	年間 +3.4 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
浦添(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	29,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	142,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 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	浦添市経塚 1 丁目 1 0 1 番 1 7 「経塚 1 - 7 - 1 6」			地積 (m ²)	204	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) (その他) 地区計画等
	1 : 1.5	住宅 S 2	戸建住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北西 6 m 市道	水道、ガス、下水	第二経塚停 270 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 60 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 11 m、奥行 約 18.5 m、			規模	200 m ² 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 6 m 市道	交通施設	第二経塚停北西方 270 m 法令 1 低専 (50, 100) 地区計画等
地域要因の将来予測	戸建住宅が連坦する区画整然とした住宅地域であり、今後も現状を維持すると予測する。経済活動の正常化が進み、区画整然とした住宅地への需要は根強いものがある。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 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	142,000 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	45,200 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、市内の住宅地域を中心に、隣接市町村の住宅地域も含まれる。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。物価高騰による家計への影響は懸念されるが、区画整然とした住宅地への需要は根強く、需要動向は強含み傾向にある。土地は総額 2 5 0 0 万円 ~ 3 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 5 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	主な需要者は収益性よりも快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うと見られる。画地規模の制約により十分な駐車場の確保が難しく、建築費高騰の影響もあり、投下資本に見合う賃料設定が困難であることから、収益価格は低位に求められた。比準価格は市場の実勢を踏まえた説得力のある価格と判断し、本件では比準価格を採用し、収益価格を参考に止め、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 補正 画地 行政 その他
	浦添(県) - 9 前年指定基準地の価格 170,000 円 / m ²	[102.4] 100	100 [102.0]	100 [121.3]	[100.0] 100	141,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 +3.0 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 137,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔 一般的 要因 〕	世界情勢や物価高、金利動向等に不安が残るが、経済活動の正常化が進み観光・消費は拡大基調にあり、不動産市場は強含み傾向にある。	
	- 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 〕	経済活動の正常化が進み、区画整然とした住宅地需要は根強いものがある。地域要因に大きな変動は認められない。
変動率 年間 +3.6 % 半年間 %				〔 個別的 要因 〕	画地規模や道路との接面状況等は地域内の標準的な画地と同程度である。個別的要因に変化はない。		

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	アプリールス株式会社
浦添(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	20,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	113,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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] 路線価又は倍率	86,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 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	浦添市当山 1 丁目 2 9 9 番 8 「当山 1 - 9 - 1」				地積 (m ²)	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 低専 (50,100)	
	1 : 1	住宅 R C 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南西 6 m 市道	水道、下水	嘉数停 300 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 60 m、北 90 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 14 m、規模 180 m 程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位 北 6 m 市道	交通施設	嘉数停 南西方 300 m	法令 1 低専 (50,100) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅が多く見られる古くからの住宅地で、地域にかかる変動要因はない。地価は柔軟な融資姿勢等の影響により強含みで推移、今後は微増・調整局面と予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地としての使用				(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	113,000 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、浦添市住宅地域一円と考えられる。主な需要者は、同市に地縁の選好性を有する個人であり、戸建住宅分譲業者等が相続等で地元の個人等から素地を仕入れ供給している。これまでの柔軟な融資姿勢により分譲住宅の販売は堅調で、主要価格帯は更地価格で 2 千万台半ば程度である。							
(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、地域要因が類似し、市場の特性を反映する事例から適切に比準を行って求めており規範性が高い。周辺地域は旧来からの住宅地域で収益性よりも居住の快適性に着目して取引が行われる地域であるため、収益還元法は適用しなかった。従って本件では、比準価格を採用し、指定基準地との均衡に留意し、更に昨今の不動産市場、経済情勢を念頭におき鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 補正 画地 行政 其他	
	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	浦添(県) - 9 前年指定基準地の価格 170,000 円 / m ²	[102.4] / 100	100 / [102.0]	100 / [169.1]	[101.0] / 100	102,000	0.0 交通 0.0 環境 +61.0 行政 +3.0 其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 105,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的要因)	浦添市は生産年齢人口、土地取引も堅調に推移し、区画整理等も進捗し、地元および県内外から根強い需要が見込める。		
	- 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)	近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。		
	変動率	年間 +7.6 %	半年間 %		(個別的要因)	特に大きな変化は認められない。		

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
浦添(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額	21,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	108,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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	81,000 円 / m ²
(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	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	浦添市沢岬 1 丁目 1 7 番 2 「沢岬 1 - 15 - 8」				地積 (m ²)	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	1 低専 (50,100)	
	1 : 1.2	住宅 R C 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	北 4 m 道路、背面道	水道、下水	沢岬小学校入口停 160 m	(その他) (60,100)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 180 m、南 50 m、北 120 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 16 m、規模 200 m 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位 北 4 m 道路	交通 沢岬小学校入口停 北 160 m	法令 1 低専 (50,100)	規制	
	地域要因の将来予測	熟成した既成住宅地域で、今後もほぼ現状を維持するものと予測する。地価は供給が少なく、値頃感があることから、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	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 二方路	+3.0 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	108,000 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、浦添市内及び隣接市町村内の住宅地域と判断した。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。近隣地域は、既成住宅地域で、地域の東方にある経塚地区内の区画整然とした住宅地域等と比較すれば住環境は劣るが、値頃感があり、需要は堅調である。土地は総額 2 0 0 0 ~ 3 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 4 0 0 0 ~ 4 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	近隣地域内にはアパート等の賃貸住宅も見られるが、戸建住宅が中心で、賃貸市場が未成熟であり、地域内で収受可能な賃料水準や昨今の高騰した建築費を考慮すれば経済合理的な賃貸経営が困難と判断されるため、収益価格は試算しない。居住の快適性や生活の利便性を重視する住宅地域であることから、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とおり決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	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 / m ²)	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
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	補正	
	公示価格	円 / m ²	100	[]	100	108,000	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	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
	浦添(県) - 9						補正	+4.0 -2.0 +62.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[102.4]	100	100	[104.0]	108,000	正 行政 その他	0.0 0.0 0.0
	170,000 円 / m ²	100	[102.0]	[165.1]	100		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 105,000 円 / m ²			価格変動形状要因	(一般的)	県内経済は消費、観光が拡大基調で推移しており、市内の不動産市況も堅調に推移している。		
	- 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)	地域要因に格別の変動はない。		
	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	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
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	補正	
	公示価格	円 / m ²	100	[]	100	108,000	正 行政 その他	0.0 0.0 0.0
	変動率	年間 +2.9 %	半年間 %				その他	0.0

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
浦添（県） - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	29,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	135,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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	100,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 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	浦添市宇港川港川原 2 8 1 番 1 8				地積 (m ²)	220	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 住居 (60,200) (その他)	
	1 : 1.5	住宅 R C 2	区画整然とした中規模分譲住宅地域	南東 6.5 m 市道	水道、ガス、下水	港川停 800 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 60 m、南 110 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 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 m ² 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 6.5 m 市道	交通施設	港川停北西方 800 m	法令規制	1 住居 (60,200)
	地域要因の将来予測	戸建住宅が連坦する区画整然とした住宅地域であり、今後も現状を維持すると予測する。経済活動の正常化が進み、区画整然とした住宅地への需要は根強いものがある。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 +2.0			
(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 / m ²						
	収益還元法	収益価格	48,800 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、市内の住宅地域を中心に、隣接市町村の住宅地域も含まれる。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。物価高騰による家計への影響は懸念されるが、利便性や快適性が高い区画整然とした住宅地への需要は依然として根強く、需要動向は強含み傾向にある。土地は総額 2 8 0 0 万円 ~ 3 3 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 5 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	主な需要者は自ら居住することを目的に、快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うと予想する。画地規模による駐車場確保の困難性や、建築費高騰により投下資本に見合う賃料設定が難しく、純収益が低位となり、収益価格は低く求められた。比準価格は市場の実勢を踏まえた説得力のある価格と判断し、本件では比準価格を採用し、収益価格を参考に止め、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 / m ²)	内 訳	標準 街路	地 街路
	標準地番号							標準 交通	
	公示価格	[]	100	100	[]		補 画地	要 環境	
	円 / m ²	100	[]	[]	100		正 行政	因 行政	
							その他	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 訳	標 街路	地 街路
	浦添（県） - 9							準 交通	域 交通
	前年指定基準地の価格	[102.4]	100	100	[102.0]		化 環境	要 環境	
	170,000 円 / m ²	100	[102.0]	[129.3]	100	135,000	補 画地	因 行政	
							正 行政	その他	
							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 128,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	世界情勢や物価高、金利動向等に不安が残るが、経済活動の正常化が進み観光・消費は拡大基調にあり、不動産市場は強含み傾向にある。			
	- 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〕	経済活動の正常化が進み、区画整然とした住宅地需要は根強いものがある。地域要因に大きな変動は認められない。		
	変動率	年間	+5.5 %	半年間	%			〔個別的要因〕	画地規模や道路との接面状況等は地域内の標準的な画地と同程度である。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	村山不動産鑑定株式会社
浦添(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	28,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	159,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 2 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	125,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 25 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	浦添市内間 2 丁目 6 4 0 番 5 外 「内間 2 - 9 - 5」				地積 (m ²)	181	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 (60,150)	
	1 : 1.2	住宅 R C 1	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域	南西 6 m 私道	水道、下水	末吉団地前停 430 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 40 m、南 120 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 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 m 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 私道	交通施設	末吉団地前停北方 430 m	法令 1 中専 (60,150) 規制
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化は認められないが、那覇市内にも近く利便性が良好な住宅地域であることから、旺盛な住宅需要に支えられ、地価は強含み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	159,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	63,600 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	同一需給圏は浦添市内の住宅地域を中心に、隣接市町村の住宅地域も含まれる。需要者は市内又は隣接市町村の居住者が中心とみられる。那覇市内への接近性が良好な住宅適地は堅調な需要が認められ、地価水準は上昇傾向が続いている。取引の中心となる価格帯は、1 8 0 m 程度の標準的な土地で総額 2 5 0 0 万円 ~ 3 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 6 0 0 0 万円前後の取引が中心とみられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引価格に基づいた実証的、かつ、市場性を反映した価格であり、適切に試算されている。一方、収益価格は建築費の高騰等により投下資本に見合う賃料設定が困難であることから低位に求められた。係る需要者は居住目的のエンドユーザーであり、類似不動産との比較を行い意思決定を行うことが一般的であることから、本件では比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、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) 公規価示価格と格しをた	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 / m ²)	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
	標準地番号	-						
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	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 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	浦添(県) - 9							
	前年指定基準地の価格	[102.4]	100	100	[101.0]	159,000		
	170,000 円 / m ²	100	[102.0]	[108.2]	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 154,000 円 / m ²			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	浦添市の人口は増加し続けており、観光産業の景気回復等もあり、住宅地・商業地ともに需要が高まっている。		
	- 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 - 公示価格 円 / m ²					〔地域要因〕	地域要因に特段の変動は認められないが、宅地需要は堅調に推移している。	
	変動率	年間 +3.2 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変化はない。	

鑑定評価書（令和 6 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
浦添(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額	26,700,000 円	1㎡当たりの価格	139,000 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]	105,000 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	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	浦添市安波茶 1 丁目 5 4 1 番 4 「安波茶 1 - 1 2 - 9」				地積 (㎡)	192	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)	
	1:1	住宅 RC 2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	東 6 m 私道	水道、ガス、下水	浦添市役所前停 650 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 200 m、南 50 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 14 m、奥行 約 14 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位 北 6 m 私道	交通 浦添市役所前停 南 西 方 650 m	法令 1 低専 (50,100)	規制	
	地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域で、今後もほぼ現状を維持するものと予測する。地価は良好な住環境や値頃感から、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	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	139,000 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、浦添市内及び隣接市町村内の住宅地域と判断した。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。近隣地域は、区画整然とした住宅地域で、比較的住環境が良好で、市役所等へも近く、値頃感もあるため、需要は堅調である。土地は総額 2 0 0 0 ~ 3 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 4 0 0 0 ~ 4 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	近隣地域は戸建住宅が中心の住宅地域で、賃貸市場が未成熟であり、地域内で収受可能な賃料水準や昨今の高騰した建築費を考慮すれば経済合理的な賃貸経営が困難と判断されるため、収益価格は試算しない。居住の快適性や生活の利便性を重視する住宅地域であることから、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とおり決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	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 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		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 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	浦添(県) - 9	[102.4]	100	100 [126.2]	[101.0]	137,000	域 交通 要 環境 +19.0 行政 其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 133,000 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 県内経済は消費、観光が拡大基調で推移しており、市内の不動産市況も堅調に推移している。				
	- 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〕 地域要因に格別の変動はない。				
	変動率	年間 +4.5 %	半年間 %	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
浦添(県) - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 井澤 康

鑑定評価額	57,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	174,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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	145,000 円 / m ²
(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	浦添市仲西 2 丁目 8 4 5 番 「仲西 2 - 2 - 1 7」				地積 (m ²)	331	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)	
	台形 1 : 1.2	住宅 RC 2	一般住宅、アパート等が多い区画整理済の住宅地域	南東 8 m 市道	水道、下水	仲西 (J S L 前) 停 550 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 45 m、西 20 m、南 80 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 21 m、			規模	360 m ² 程度、形状 台形		
	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 8 m 市道	交通施設 仲西 (J S L 前) 停 南方 550 m	法令 1 中専 (60,200)	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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	174,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	61,200 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	同一需給圏は浦添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。那覇市近郊の区画整然とした住宅地への需要は根強く、需要動向は強含み傾向にある。土地は総額 5 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、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。収益価格は、昨今の高騰した建築費や收受可能な賃料水準を考慮したが、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く、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、本件では市場の実態を反映した比準価格を採用し、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) 公価表示価格と格しをた	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 ²)	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 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 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 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 170,000 円 / m ²			価格変動形状形成要因の	変動要因 (一般的)	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 代表標準地 標準地 標準地番号 浦添 - 2 公示価格 172,000 円 / m ²					変動要因 (地域)	区画整然とした住宅地域であり、那覇市への接近性に優れる住宅地の需要が概ね堅調に推移するほか、格別の変動はない。	
変動率		年間 +2.4 %	半年間 +1.2 %	変動要因 (個別的)	個別的的要因に変動はない。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
浦添（県） - 11	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	67,900,000 円	1㎡当たりの価格	205,000 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]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 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	浦添市字経塚西小島原 8 9 3 番 3 外 (5 6 街区 8 - 1、 9)				地積 (㎡)	331	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 (60,150)	
1 : 1	住宅 R C 2	中規模一般住宅、店舗兼共同住宅等が混在する区画整然とした住宅地域	南東 16 m 区画街路	水道、ガス、下水	経塚 700 m	(その他) 地区計画等 (70,150)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 90 m、北 50 m			標準的使用	中低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 19 m、			規模	330 ㎡程度、形状 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 1 6 m 区画街路	交通施設	経塚駅北西方 700 m	法令 2 中専 (70,150) 地区計画等 規制
地域要因の将来予測	区画整理事業内で中規模一般住宅、店舗兼共同住宅等が混在する住宅地域であり、交通利便性や環境向上のほか、経済活動の正常化が進み、需要は底堅く推移している。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	中低層住宅地				(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	205,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	89,700 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市内の住宅地域を中心に、隣接市町村の住宅地域も含まれる。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。物価高騰による家計への影響は懸念されるが、依然として区画整然とした住宅地への需要は根強く、需要動向は強含み傾向にある。土地は総額 6 5 0 0 万 円 程度、新築戸建住宅は総額 8 0 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	主な需要者は自ら居住することを目的に、快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うものと思料する。収益価格については、建築費高騰の影響もあり、投下資本に見合う賃料設定がやや困難であることから、収益価格は低位に求められた。比準価格は市場の実勢を踏まえた説得力のある価格と判断し、本件では比準価格を採用し、収益価格を参考に止め、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 行政 画地 其他	
	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]		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 行政 画地 其他	
	浦添（県） - 9	[102.4]	100	100	[102.0]	201,000	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 196,000 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	世界情勢や物価高、金利動向等に不安が残るが、経済活動の正常化が進み観光・消費は拡大基調にあり、不動産市場は強含み傾向にある。			
	- 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/㎡				〔地域要因〕	経済活動の正常化が進み、区画整然とした住宅地需要は根強いものがある。地域要因に大きな変動は認められない。		
変動率 年間 +4.6 % 半年間 %				〔個別的要因〕		画地規模や道路との接面状況等は地域内の標準的な画地と同程度である。個別的要因に変化はない。		

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	アプリールズ株式会社
浦添(県) 3 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	53,200,000 円	1㎡当たりの価格	41,000 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 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	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	浦添市当山 2丁目 4 5 3 番 1				地積 (㎡)	1,298	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)	
	3:1	畑	住宅地域に近接した、開発が進む熟成度の高い地域			嘉数停 540 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 0 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	転換・造成後の低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 33 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	当山小学校近くの既成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	嘉数停 南方540 m	法令 1 低専 (50,100) 規制
	地域要因の将来予測	地域要因の変動はないが、浦添市全般で戸建分譲業者による素地取得・分譲住宅開発が盛んであり、当該地域もこのような影響を受け、既成市街地に隣接している不動産を中心に開発が進捗すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	転換・造成後の低層住宅地				(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	41,000 円/㎡					
	控除法	控除後価格	38,900 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、浦添市、宜野湾市、西原町等の住宅地域背後の宅地見込地地域一円と考えられる。主な需要者は、分譲住宅事業を展開する地元あるいは内地の不動産業者であり、圏内の個人・法人等が相続あるいは代わり等により素地を供給してきている。開発等に伴う建築価格は上昇しているが、画地の細分化等により、今後も素地の取引は一定数見込まれる。取引価格には幅があり、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	比準価格は地域要因が類似し、市場の典型的な需要者の行動等、市場の特性を反映する事例から適切に比準を行って求めており規範性が高い。また、造成後の宅地価格から造成等に必要経費等を控除して控除後価格を求め、投資採算性を検証しているが、当該価格は想定要素を含む。したがって本件では、比準価格を採用し、周辺住宅地との価格の均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公示価格を規準	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準画地 行政 地域要因 交通環境 宅造 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 成要件の変	(一般的要因) 浦添市は生産年齢人口、土地取引も堅調に推移し、素地取得も行われているため、地元・県内外から根強い需要が見込める。 (地域要因) 近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。 (個別的要因) 特に大きな変化は認められない。			
	前年基準地	新規						
	前年標準価格	40,700 円/㎡						
	変動率							
	年間	+0.7 %						

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
浦添(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 井澤 康

鑑定評価額	39,400,000 円	1㎡当たりの価格	172,000 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]	130,000 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	浦添市安波茶 2 丁目 6 2 番外「安波茶 2 - 1 5 - 1」				地積 (㎡)	229	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)		
	2:1	店舗兼共同住宅 RC 3	小売店舗、飲食店が建ち並ぶ路線商業地域	南18 m 県道、西側道	水道、下水	浦添前田800 m	(その他) (90,200)		
(2)近隣地域	範囲	東 140 m、西 400 m、南 100 m、北 250 m			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 20 m、奥行 約 10 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	県道 3 8 号線安波茶交差点付近の路線商業地域	街路	1 8 m 県道	交通施設	浦添前田 北西方 800 m	法令規制	近商 (90,200)
	地域要因の将来予測	低層の店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域で、県道 3 8 号線の拡幅事業の進捗等により地域の利便性向上が期待されており、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	低層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 セットバック		+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	172,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	80,900 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、浦添市及び周辺市町の幹線道路沿いの商業地域等であり、需要者は、県内法人や個人事業者等が中心である。旧来から画地規模の比較的小さい店舗、事務所兼共同住宅等がみられ、集客力のある店舗の集積が少ない地域ではあるが、周辺の道路拡張事業の進捗と県内景気の回復傾向等もあって店舗需要等は概ね堅調である。中心となる価格帯は、土地のみで 4 0 0 0 万円前後となっている。								
(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、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。収益価格は、昨今の高騰した建築費や収受可能な賃料水準を考慮したが、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く、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、本件では市場の実態を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、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	対象基準地の標準価格 (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	
	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 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	浦添(県) 5 - 3		100	100	[100.0]				
	前年指定基準地の価格	[107.1]	100	[187.0]	100	171,000			
	308,000 円/㎡	100	[103.0]						
(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 164,000 円/㎡			価格変動形状要因	(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)	周辺の道路拡張事業の進捗等によって将来的な地域発展の期待感もあり商業地需要は概ね堅調であるが、その他格別の変動はない。			
	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)			
	標準地番号	-	100	[]	[]				
	公示価格	[]	100	[]	100				
	変動率	年間 +4.9 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
浦添(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	44,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	227,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 2 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	175,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 25 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	浦添市内間 1 丁目 5 7 2 番 1 4 「内間 1 - 1 4 - 3」				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	近商 (80,200) (その他) (90,200)		
	1.2 : 1	店舗兼住宅 R C 3	各種店舗、銀行、アパート等が混在する商業地域	北西 15.5 m 県道	水道、ガス、下水	沢岬入口停 60 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 50 m、北 250 m			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 16 m、奥行 約 13.5 m、			規模	220 m ² 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	1 5 . 5 m 県道	交通施設	沢岬入口停 60 m	法令規制	近商 (90,200)
	地域要因の将来予測	地元顧客を中心とした物販、飲食店舗等が建ち並ぶ商業地域であり、商況が安定していることからテナント需要も高く、価格や賃料水準は強含みで推移すると予測する。							
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	227,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	196,000 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	同一需給圏は浦添市内の幹線又は準幹線道路沿い及びその背後の商業地域であり、需要者の中心は県内外の法人及び個人事業者等である。地元顧客による購買需要から商環境は改善傾向にあり、新規出店や移転等の不動産投資意欲も散見される。土地価格は規模や個別性等により開差が認められるが、標準的な規模の画地で総額 5 千万円前後とみられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例を適切に要因比較して試算していることから市場性を反映した説得力の高い価格が求められた。一方、収益価格は投資採算性の観点から説得力を有する価格であるが、長期的に持続可能な純収益の把握が難しく、また、試算過程には不確実性や想定要素が介在しており、相対的に信頼性が劣る。よって、本件では説得力の高い比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、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 ²)	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	
	標準地番号	-							
	公示価格	[]	100	100	[]				
	円 / m ²	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 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	浦添(県) 5 - 3								
	前年指定基準地の価格	[107.1]	100	100	[100.0]	227,000	標準化 補正 行政 画地 環境 交通 街路 0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地域 交通 環境 行政 その他 +4.0 -1.5 +25.0 +10.0 0.0	
308,000 円 / m ²	100	[103.0]	[140.9]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 216,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	要 因	浦添市の人口は増加し続けており、観光産業の回復もあり、住宅地・商業地ともに需要が高まっている。			
	- 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 - 公示価格 円 / m ²					要 因	地元顧客等による安定した購買需要に支えられ商環境は向上しており、店舗の新規出店や移転等も散見される。		
	変動率	年間 +5.1 %	半年間 %				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	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
浦添(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	978,000,000 円	1㎡当たりの価格	330,000 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 倍率種別	245,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 21 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	浦添市字城間東田田 2 6 9 3 番 1 外				地積 (㎡)	2,964	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	事務所 R C 7	各種店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	南東 30 m 国道、北東側道	水道、下水	S C S K 沖縄センター前停 250 m	(その他) (90,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 130 m、北 300 m			標準的使用	中層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 45 m、奥行 約 70 m、			規模	3,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	国道 5 8 号沿線に存する市内最高価格帯の路線商業地域	街路	3 0 m 国道	交通施設	S C S K 沖縄センター前停 北東方 250 m	法令規制	商業 (90,400)
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(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	330,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	137,000 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、浦添市及び隣接する宜野湾市等の幹線道路沿いの商業地であり、特に国道沿いの大型商業施設が集積する地域と代替競争関係が強い。主な需要者は県内外の法人、不動産業者等である。近隣地域では大規模な商業施設が建ち並んでおり、近年では分譲マンションも複数建設される等、繁華性が向上している地域である。取引の中心価格帯は個別性により開差が認められ、把握することは困難であるが、土地については 3 3 0 , 0 0 0 円 / ㎡程度と史料する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例を適切に要因比較して試算していることから市場性を反映した信頼性の高い価格が求められた。一方、収益価格は投資採算性の観点から説得力を有する価格であるが、その試算過程には想定要素が介在しており、相対的に信頼性が劣る。また、将来予測の不確実性や高騰している建築費等を反映したことから低位に試算された。本件では、信頼性の高い比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、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	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 画地 正 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 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/㎡	[] 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 308,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 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 浦添 5 - 2 公示価格 319,000 円/㎡					〔 地 域 要 因 〕	国道沿いに大規模商業施設が建ち並ぶ地域であり、周辺では分譲マンションが建設される等、商業エリアとして繁華性も向上している。		
変動率		年間 +7.1 %	半年間 +3.4 %		〔 個 別 的 要 因 〕		個別的要因に変動はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
浦添(県) 5 - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 井澤 康

鑑定評価額	111,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	174,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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	140,000 円 / m ²
(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	浦添市西原5丁目737番8 「西原5-2-3」				地積 (m ²)	636	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)	
	1.5 : 1	店舗兼共同住宅 R C 3	県道沿線に店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	西26 m 県道	水道、ガス、下水	浦西団地入口停近接	(その他) (90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 60 m、南 120 m、北 120 m			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 30 m、奥行 約 20 m、			規模	600 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	土地区画整理事業の西側の県道沿線に存する商業地域	街路	2.6 m 県道	交通施設	浦西団地入口停近接 法令 近商 (90,200) 規制	
地域要因の将来予測	県道沿いに店舗や事務所のほか共同住宅が建ち並ぶ商業地域で、周辺の土地区画整理事業の進捗を受け、将来的な繁華性向上が期待されていることから、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	低層店舗兼共同住宅地					(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	181,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	106,000 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、浦添市及び周辺市町の幹線道路沿いの商業地域等であり、需要者は県内法人や個人事業者等が中心である。当該地域は周辺の土地区画整理事業の進捗による好影響も認められ店舗需要は概ね堅調である。中心となる価格帯は、土地のみで1億円前後となっている。							
(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、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。収益価格は、昨今の高騰した建築費や収受可能な賃料水準を考慮したが、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く、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、本件では市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、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 / m ²)	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 補正 画地 行政 其他	
	浦添(県) 5 - 3	[]	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格	[107.1]	100	100	[100.0]	173,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
前年対比の標準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 170,000 円 / m ² - 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 変動率 年間 +2.4 % 半年間 %	価格変動状況要因		(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。 (地域要因) 周辺の土地区画整理事業の進捗と背後住宅地域の熟成等により、商業地需要は概ね堅調である。 (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)

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
浦添(県) 5 - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	74,200,000 円	1㎡当たりの価格	215,000 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] 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格		165,000 円/㎡
(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	浦添市城間 2 丁目 2 3 0 5 番 4 「城間 2 - 5 - 8」				地積 (㎡)	345	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)	
1:1	店舗兼住宅 RC 2	店舗兼共同住宅等が市道沿いに建ち並び近隣商業地域	東 18 m 市道	水道、下水	浦城小学校入口停近接	(その他) (90,200)		
(2)近隣地域	範囲	東 35 m、西 10 m、南 100 m、北 100 m			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 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	特記すべき事項はない	街路	1 8 m 市道	交通施設	浦城小学校入口停近接 法令規制 近商 (90,200)	
地域要因の将来予測	幹線道路沿いに小規模店舗や店舗併用共同住宅等の建ち並び近隣商業地域であり、周辺国道沿線の商業集積や背後の分譲マンションの増加等の影響も認められ、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	中層店舗兼共同住宅地				(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	215,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	79,600 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	同一需給圏は浦添市内の商業地域及び幹線街路沿いの住商混在地域の存する圏域と判断した。典型的な需要者は県内法人や不動産業者、個人投資家等が中心である。国道 5 8 号とバイパスを結ぶサンパーク通り沿いの比較的交通量の多い地域であり、背後の住宅需要も堅調なため需要は高い。取引の中心価格帯は個別性により開差が認められ、把握することは困難であるが、土地については 3 5 0 ㎡程度で 7 0 0 0 万円 ~ 8 0 0 0 万円である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例を適切に要因比較して試算していることから市場性を反映した信頼性の高い価格が求められた。一方、収益価格は投資採算性の観点から説得力を有する価格であるが、その試算過程には想定要素が介在しており、相対的に信頼性が劣る。また、将来予測の不確実性や高騰している建築費等を反映したことから低位に試算された。本件では、信頼性の高い比準価格を標準として、収益価格を比較量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0	
	浦添(県) 5 - 3	[107.1]	100	100	[100.0]	216,000	内 標準 交通 0.0 域 交通 0.0 補正 環境 0.0 要 環境 +35.0 画地 +3.0 因 行政 +10.0 行政 0.0 その他 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 203,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	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 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	国道 5 8 号とバイパスを結ぶサンパーク通り沿いの比較的交通量の多い地域であり、背後の住宅需要も堅調なため需要は高い。	
変動率 年間 +5.9 % 半年間 %				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和 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, 那覇不動産鑑定株式会社. Row 1: 浦添(県) 5 - 6, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲程 通秀

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 177,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 191,000 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], 145,000 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 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, 準住居(60,200), (その他)(70,200). (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: 中層の店舗、事務所兼共同住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 三方路 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 191,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 99,200 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: 同一需給圏の範囲は当市内の幹線道路沿いの商業地域が中心であり、比較的繁華性の高い幹線道路沿いの商業地域も含まれる。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 需要者の多くは自己の業務用として土地を取得する法人が中心である。... (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 184,000 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 +3.8%, 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	城岳不動産鑑定所
浦添(県) 9 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額	423,000,000 円	1㎡当たりの価格	206,000 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]	160,000 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	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	浦添市勢理客 4 丁目 5 5 5 番 5 「勢理客 4 - 1 5 - 1」				地積 (㎡)	2,052	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)	
	1:2.5	事務所兼倉庫 S 2	倉庫、工場、事務所等の建ち並ぶ工業地域	東16 m 市道、南側道	水道、ガス、下水	勢理客停380 m	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 190 m、南 220 m、北 60 m			標準的使用	低層事務所兼倉庫地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 64 m、			規模	2,000 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 1 6 m 市道	交通 勢理客停 北西方380 m	法令 準工 (70,200)	事項 規制	
地域要因の将来予測	臨海部の工業地域で、今後もほぼ現状を維持するものと予測する。地価は利便性の高さや倉庫用地や工場用地の希少性が認められることから、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	低層事務所兼倉庫地				(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	206,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、沖縄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。近隣地域は、西海岸道路の開通により利便性が高くなっており、需要は高い。県内の工業適地は限定的であるため、土地取引は少なく、また、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事務所兼倉庫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く、取引時点が古い事例や地域格差が大きい事例も採用し、査定価格にばらつきが生じたものの、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)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 187,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	県内経済は消費、観光が拡大基調で推移しており、市内の不動産市況も堅調に推移している。		
	- 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)	地域要因に格別の変動はない。		
	変動率	年間 +10.2 %	半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		