令和 元 年 7 月 9 日提出 沖縄(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	BAN鑑定所		
沖縄(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	羊 清敬	ED
鑑定評価額		14,300,00	00 円 1 r	㎡当たりの価格		37,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元 年	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元 年	7月	6)	[平成31年1月]	28,000 円	/ m²
	A TO			- M. (T. 15		路 [´] 線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和 元 年	6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格		価	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての	の鑑定評価							

2 劉	監定評価額の決定	ツ连田	ツ女日														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			原1丁目49 - 10」	170番外						1	也積 ㎡)	(378	洼	き令上の規	制等
地	形状	敷地の	の利用の	現 周記 況	辺の土地の	利用の状	接	面道路(の状況	供給 処理施 設状況	[持		な 交通施)状況	設との	`	,200)	
1	.5:1	住宅 R C 2			莫一般住宅及 が混在する(南東:	5 m		水道、下水	池原	原停35	50 m		(₹	: の他)	
(2)	 範囲	東 50	0 m、西	100 m	南 100	m、北	35 m	n 標	準的使	用一戸建	 全 全	地					
近	標準的画地の形ង	大等	間口	約 24	l m、 奥行	亍 約	15 r	n、 ‡	規模		360	m²程.	度、	形状に	まぼ	長方形	
隣 地 域	地域的特性			街地のほぼ 成住宅地域	ぼ北端に位 成	街 基	準方位均 m市道	ľ	交通施設		亭南東	東方3	50 m	法令規制	(70	邶) ,200)	
	地域要因の将 来予測				まか農家住 ³ きっていく:												
` ′	有効使用の判定	戸建住	宅地						(4)	対象基 の個別 因	準地 的要	方位	Z				+2.0
(, -	定評価の手法 適用	取引事例		比準価 収益価		;	37,700	円/1									
		原価法	1074	積算価				円/1									
		開発法			<u>:-</u> による価格	 }	/	円/1									
(6)市	場の特性	ほか隣担 も比較的	妾市町村 内堅調。	からの転 <i>。</i> 土地は 2	市北部及び 入者も見ら 00~30 ないがおよ	れる。区 0 ㎡で 9	画整理 00~	事業や 120	民間に 0万円	よる中 [・] 程度が需	・小・ 需要の	ミニ (中心	:宅地分 :となる	譲が見ら	られる	が、住宅	地需要
`´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	価格は変	求め得な 也並びに	:かった。 :類似地域	等の収益物 比準価格は 内の地価公	、比較可	「能な事	例が少	数であ	ったが追	り切に	試算	された:	ものとタ	刂断す	「る。そこ	で、指
示準棒	代表標準地 両標準地番号 るま	標準	- 4	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比	固別的 要因の 比較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +4.0 +24.0
価と 格し をた	公示価格 46,	,500 円	∕ m³	[103.0] 100	100 [101.0]	100	— - —	02.0]	;	37,500		補 正 そ	画地 行政 の他	+1.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	- 11	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比	固別的 要因の 比較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内訳	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 -8.0 -21.0
基の 準検 地討	前年指定基準26,	地の価格 ,000 円		[101.9] 100	100 [100.0]	100	_ -	02.0]	;	37,500			画地 行政 の他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標の 基準標準価語	り	通地点(代		00 円/㎡ 3等と同一地	形 状成 況	要地	因」 域入	設関連:	も比較的内の住宅	勺堅調、 它地需要	雇用性は全点	観分青勢者	光関連が ら良好。 こ高まっ	好調に推当市の人	(口に)	人、個人消 は増加傾向 各条件や居	J.
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+7.4	% 半年	- 円/㎡ 手間	要 因 % の	(個別要		個別的	要因に変	変化はな	l I。				_		

(2)実地調査日

鑑定評価書(令和 元年地価調査)

令和元年 7月 9日提出 沖縄(県) - 2 宅地-1

路線価又は倍率

倍率種別

線価

倍

基準地番号		提出统	ŧ	所属分科会名	業者名	名 株式会社 国土銀		国土鑑	定セ	ンター		
沖縄(県) - 2		沖縄県	; jr	中縄	氏名	不動産鑑定士		<u> </u>	仲本	徹		ED
鑑定評価額				21,400,00	00 円 1 m² à	当たりの	価格				109,000	円/m²
1 基本的事項												
(1)価格時点	令和 元 年	7月	1日	(4)鑑定評価日	令和	元 年	7月 ′	1日	(6)路	[平成31年1月]	82,000	円 / m²
									邱	ᄜᄵᄺᄑᄀᆛᅔᆓ		/+-

正常価格

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和元年 6月 14日 (5)価格の種類

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			謝上原 1 町 8 - 1	073番 7」	2					地積 (㎡)		196)	法令上の規制等
地	形状	敷地の	の利用の理	見 周辺 沢	②の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	主要接近	な交通施設の状況	没との	(都) 1低専 (50,100)
,	1:2	住宅 R C 2		か空地	を記、共同位 を見られる た住宅地域	る区画整	北西6市道	m		 水道、 下水	宮里中	学校前停3:	30 m	(その他)
(2)	範囲	東 80) m、西	80 m、	南 150	m、北	120 m	標準	的使用	用低層	住宅地			
近四	標準的画地の形物	犬等	間口:	約 10	m、 奥行	亍 約	20 m	、規	模		200 ㎡科	呈度、	形状も	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記「特記」特記「特記」	きにない			街 基準 6 m 路 -	方位北 市道		交通施設	方	中学校前	停 南東	法令規制	(都) 1 低専 ¦(50,100)
	地域要因の将 来予測				宅地域といため、	して熟成			今後と	も閑静				かと見込まれる。良
	有効使用の判定	低層住							` `	対象基準 の個別的 因		位		0.0
	定評価の手法 適用	取引事例 収益還元		比準価 ² 収益価 ²			9,000 5,500	円/㎡ 円/㎡						
		原価法		積算価	恪		/	円/m²	2					
		開発法		開発法	こよる価格	3	/	円/m²	2					
(6)市	場の特性	るが、i にあって	丘隣市町村 ては需要力	寸からの軸 が旺盛です	⊼入者も見	られる。対の中心価値	好調な県 格帯は、	表表 2 土地	īと低≦ ! 0 0 r	全利を背 n [*] で総額	í景とし; [2 , 2	た住宅需要 00万円程	更の高ま ≩度、中	¬心は当市居住者であ ≒りから区画整理地域 ¬古戸建住宅で2,5 ¬である。
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	地条件の	D制約やB 拿された。	作今の建築 従って、	疫費高騰な かんりょう かいかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんか	どから土 性が重視:	也価格に される信	-見合う E宅地域	b経済さ なである	合理的な ることに	:共同住	宅の想定に	は困難で	5。一方、標準地の画 であり、収益価格は低 上比準価格を採用して
示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準	-	時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較		別的 因の 較	の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円。	/ m² <u> </u>	100	100	100	<u> [</u>	1			祖正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	更 個 比 要 比:	別的 因の 較	の比差	/ m \	標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		/ m²	100	100	100	<u>[</u> 100	1			補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標の 基準	D	通地点(代		0 円 / ㎡ 等と同一地	形状	地域	域) 、	加傾向区画整	にあり 理済み	、建築 の住宅	着工数も 也域であ	増加傾向に	こある。	こある。当市の人口は (需要は根強いことか
準価語 地格 の等 前か	村 代表標準地 標準地番号 公示価格 変動率 年間	標準地	% 半年	- 円 / ㎡ 間	成 要 因 の	, \ 安 2 (個別的 要 2	³ ′ 5 ነ _	適正規	模の整	野地で、	_最有效			3いても市場競争力は

令和 元 年 7 月 9 日提出 沖縄(県) - 3 宅地-1

沖縄(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	伴	清敬	ED
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	BAN鑑定所			

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元 年	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元 年	7月 8日	(6)	[平成31年1月]	35,000 円/㎡
(0) = 11:=================================	A 10 = 4		(=) /T-10 = (T-WT	T-14 /T-15		`路 [°] 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 元 年	6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての	D鑑定評価						

2 1	鑑定評価額の決定	・い圧田	の安日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			屋根6丁目 - 7-30	1149番)」							也積 n³)	(293	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現周記況	辺の土地の	利用の物	大	面道路	の状況	供給 処理施 設状況	il H		交通施設 D状況	役との	(都 (70	ß),200)	
	1:1.2	住宅 R C 2			莫一般住宅の 見られる既成			4 m		水道、下水	比層	屋根係	₹300 m		(7	: の他)	
(2)	範囲	東 3	5 m、西	50 m、	南 40	m、北	60 n	n 標	準的使	用「低層	住宅	地					
近		 大等	間口	約 14	I m、 奥行	亍 約	18	m、 ;	規模		250	m²程	 度、	形状に	まぼも	長方形	
隣 地 域	地域的特性			街地のほほ 既成住宅地		街 基	準方位: m市道	北	交通施設		根停は	比西方	5300 m	法令規制	(70	ß) ,200)	
	地域要因の将 来予測				見られる住 ^を な大傾向の								に伴いこ	上地利戶	用度:	が高まっ	ていく
(3)最	そう そうな とうない そうない そうない かいま とうない かいま とうない かいま かいま しゅう かい	低層住	宅地						(4)	対象基 の個別 因		方位	Ĭ				0.0
` '	経定評価の手法	取引事	例比較法	比準価	格		45,700	円/	m²	ഥ							
0,	適用	収益還:	元法	収益価			9,090										
		原価法		積算価			/	円/									
		開発法			による価格	•	/	円/									
(6)巾	5場の特性	れる。[いる。	区画整理 利便性や	事業による 住環境が多	市内の住宅 る新規供給 劣る既成住 およそ36	が一段落 宅地域で	すし民間 でも需要	引による Eは高ま	中・小 ってい	・ミニョ る。土地	言地分 也は 1	(譲か	「見られる	らが、住	宅地	也需要が」	上回って
ì 核	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 質の決定の理由	自用目的規範性的	的が中心 の高い事	で、また ^し 例を中心I	件等から合 収益性より に把握され 準地との検	も快適性 ており、	±が重視 補修Ⅱ	される で要因	住宅地 比較も	域である 適切にな	るため よされ	い い た と	5価格は参 2.思料する	き考にと ら。そこ	:どめ :で指	うる。比準 記基準地	≢価格は 也並びに
	代表標準地 価 標準地番号 格 沖縄	標準	≛地 - 5	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比	固別的 要因の 比較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+2.0 +4.0 +30.0
価と 格し をた	公示価格	200 円	/ m²	[105.0]	100 [102.0]	100	— I —	00.0]		45,700		補 正	画地 行政 - の他	+2.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(9)	指定基準地番			 時点	標準化	地垣	_	固別的	计包	基準地		ーーで 標	街路	0.0	地	 街路	+1.0
(a) 指か 定ら	沖縄(県)	5	- 5	修正	補正	因の	比	画別的 要因の 比較	の比	を学地 準価格 / ㎡)	内	怎 準 化	交通環境	0.0	域要	交通環境	+5.0 +54.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	各	[111.9]	100	100	[10	00.0]				補 正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討	67,	000 円	/ m²	100	[100.0]	[163.	3] 1	00		45,900			一の他	0.0		C 07 16	0.0
(10) 対年 象標	の	通地点(代	,	00 円/㎡ !等と同一地	価 変格 動		因	設関連	も比較的	勺堅調 、	雇用的	青勢=	光関連が始 も良好。 計	当市の人	∖□la	增加傾向	1.
基準 準価 地格	討 代表標準地 標準地番号	標準地		-	形 成 況 要	要	因	がやや	劣る既ら	战住宅地	域で=		ハ状況とな				ⅎ୲ ᆂ℀℀℆
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+8.3	% 半年	円/㎡ F間	西 % の	要	因	1回別的	安内に3 	変化はな	ν I _ο						

令和 元 年 7 月 9 日提出 沖縄(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	名 株式会社沖縄不動産総合鑑定所	
沖縄(県) - 4	- 4 沖縄県 沖縄		氏名	不動産鑑定士 島袋 寛盛	ED
鑑定評価額		24,900,00	00 円 1	1 m ² 当たりの価格 114,000	円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 4日	(6)	[平成31年1月]	84,000 円/㎡
/ 2 \ 中地田木口	A11 = # 3 D 4 D	/ F \ / T-\ D O (F * T	T.W.(T.16	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和元年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

			の安日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			と原3丁目 33-1	33番7 2」						地: (m²		218)	法令上の規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	面道路 <i>0</i>	の状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通が 近の状況	施設との	(都) 1低専 (50,100)
1	: 1.5	住宅 R C 2			主宅及び共[並ぶ区画整約 也域		南東6市道	m		水道、下水	山内	中学校前停	₱270 m	(その他)
(2)	範囲	東 100)m、西	100 m	南 100	m、北	100 m	標準	準的使用	□ 用│戸建	住宅均	 也		
近隣一	標準的画地の形料	大等	間口	約 12	2 m、 奥	行 約	18 m	n、 規	見模	'	216 m	程度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記「特記」特記「特記」	- 特になし			街基準道路	≛方位北	∶6 m市	交通施設	2 7		前停北西方	法令規制	(都) 1低専
	地域要因の将 来予測				としての 強含みで					現状維	持で排	誰移してい	くもの	と思料される。住宅
, ,	有効使用の判定	戸建住3	宅地							対象基準 の個別 因	準地 为要	方位		+2.0
	定評価の手法 適用	取引事例		比準価		11	4,000		n					
(7)	en	収益還え	元法	収益価			/	円/n	_					
		原価法開発法		積算価	<u>格</u> による価格	ל	/	円/n 円/n						
(6)市:	場の特性	位置する	ることか 寛面の良	ら広範囲Ⅰ	こ通勤圏を では土地取	カバーし	ており、	、この7	ため市タ	外からσ)転入i	者もある。	全般的に	が、本当のほぼ中間に に地価は上昇基調にあ 上地は2 ,500万円
· 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	ない。 収益性は	居住の快 は取引に	適性を求る 当たって	てアパート める低層の 指標となら られた市場	住宅地域ないので	にあっ [:] 、収益(て、標準価格は記	準的画 ^は 試算し	地規模で なかった	゙゚あれ _。よ	ば自己使用 って	目目的の耳	賃貸市場は成立してい 収引が支配的であり、 央定した。
示準格	代表標準地面標準地番号	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因のI 較	北 要	別的 図の ご較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	柄 内 郭 化	交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円。	/ m²	100	100	100	[10	0			祖正	–		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因のI 較	北 要	別的 図の ご較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	榜 内 第 訳 化			地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		/ m²	100	100	100	[10	0			祖			因 行政 その他
(10) 対年 <i>ら</i> 象標の	削牛標準価格 - 2 基準地が共)() 円/㎡ 等と同一地	価変 格動]	a					価は上昇化		
基準榜準価記地格		標準地		- 円 / ㎡	形成宏	` == -	国 丿	を開発が 持になし		5 C 需委	卢自川门,	·Orimint]	∟ ₹1 1頃 円 /	が続いている。
の等 前か	変動率年間	+11.8	% 半年		因 % の		₹ .		•					

鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和 元 年 7月 9日提出 沖縄(県) 宅地-1 - 5

基準地番号		提出	先	所属分科会名	業者	名	㈱鑑定ソリュー			`沖縄			
沖縄(県) - 5	沖縄	県	中縄	氏征	名	不動	産鑑定	±	玉那	覇 兼雄		印	
				15,200,00	ю 田	1 ㎡当	t- 1) σ)価格				75,000	円 / m²
1 基本的事項				10,200,00	,0 13		/C 9 0.	ишти				73,000	137 111
(1)価格時点	令和 元	年 7月	1日	(4)鑑定評価日		令和 ラ	〒 年	7月	5日	(6)路	[平成31年1月]	56,000	円/m²
(1)			() / / / / / / / / / / / / / / / / / /						路	路線価又は倍率		倍	
(2)実地調査日 令和 元 年		年 6日	20 □	/ 5 / 価投の揺粉		工告/無	+4			TO K	四家画人は日平		10
(4)天地前且口	+ 0万	6月 30日 (5)価格の種類		重類 一正常価格				一価	倍率種別				

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

(3)	塩ル計画の赤汁	と地としての鑑え										
2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 沖縄市宮 宮里3 -		_					地積 (㎡)	(203	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	辺の土地の利	利用の状	接面道路の		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況		(都) 1住居 (60,200)
	1:1	住宅 RC2		莫一般住宅が 然とした住宅	-14 1-6	北西5 m 道路		水道、 下水	照屋入口]停350 m		(その他)
(2)	範囲	東 50 m、西	150 m、	南 200 r	n、北	50 m 標 ²	準的使用	用 低層·	住宅地		'	
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 13.5	i m、 奥行	京約 1	4.5 m、	見模	2	200 ㎡程	度、形	状 長	方形
地域	地域的特性	特記 特にない			街 基準 5 m B	方位北 道路	交通 施設	照屋/ 北東方 350 m	<u>.</u>		法令 規制	(都) 1住居 (60,200)
	地域要因の将 来予測	近隣地域は、(I 動向は活発化し								多していく:	ものと	:思料される。需給
(3)聶	そので とうない そうな とうない とうない とうない かいし とうない とうしん とうしん といい といい といい といい といい といい といい といい といい とい	低層住宅地					` ′	対象基準 の個別的 因		立		0.0
1 ` ′	経定評価の手法)適用	取引事例比較法			75	5,000 円/n	nf					
"	/週用	収益還元法	収益価		25	5,400 円/n	_					
		原価法	積算価			/ 円/n						
(0)	-18 - 4+14	開発法		による価格		/ 円/n		7 高市	±21++46	3.24.2 + L.	ナフが	* 大自のほぼ中間に
(6) 	5場の特性	位置することが	ら広範囲1 好な地域7	こ通勤圏をプ では土地取る	カバーして	ており、このフ	ため市タ	小からの	転入者も	らある。全船	段的に	、本島のほぼ中間に 地価は上昇基調にあ 地は1,700万円
` / 梢	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 類の決定の理由	域にあって、標	準的画地 :参考に止る	規模であれば めた。よって	ば自己使用	用目的の取引が	が支配的	勺であり	、収益性	≛は取引にӭ	当たっ	適性を求める住宅地 て指標とならないの をもって、鑑定評価
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格		[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円/m²	100	[]	[]	100				その他		C 45/15
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比判	/ m \	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[]	100	100	100			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	の制件標準価格	67,0	00 円/㎡	価 変 格 動	一般的要因	T			ンに全体 している。		してお	り、不動産市場の需
基準準価地格	- 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地 中縄	-	形 状 成 刀 要						感から、需然	給動向	は活発化している。
の等前か			00 円 / ㎡ F間 +6.7	因	世界 医		要因に変	動はない	, I _o			

令和 元 年 7 月 9 日提出 沖縄(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	BAN鑑定所		
沖縄(県) - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士(半 清敬	ED

鑑定評価額14,700,000 円1 ㎡当たりの価格61,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元 年	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元 年	7月 8日	(6)	[平成31年1月]	47,000 円/㎡
(0) = 11:=================================	A10		/ = \/T+b = <5***	T-14 /T-15		`路 [´] 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 元 年	6月 28日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての	D鑑定評価						

2 🕯	監定評価額の決定	の理田	の安百														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			₹3丁目7 □ 5 - 1 0	'31番1						均 (n	也積 ㎡)	(238	法	令上の規	制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接	面道路(の状況	供給 処理施 設状況	[] 报		:交通施記 状況	殳との		ß) 1中 ,200)	専
	l : 1	住宅 R C 2		一般位 等も見 域	主宅のほかる	アパート 戊住宅地	西5 市道	n		水道、下水	美里	 里小学	校前停31	10 m	(₹	の他)	
(2)	 範囲	東 30	Dm、西	40 m、	南 90	m、北	90 m	1 標	準的使	用 低層	住宅	地					
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 14	l m、 奥行	亍 約	15 r	n、 ‡	規模		210	m²程原	隻、	形状に	まぼも	長方形	
隣 地 域	地域的特性		コザ十字! いらの住 [:]		方の旧来	街 基	準方位は m市道	t	交通施設	美里/ 310 r		交前停	南西方		(60	ß) 1中 ,200)	専
	地域要因の将 来予測				 \らの一般(ごは既成住3												るもの
(3)最	有効使用の判定	低層住3	宅地						(4)	対象基 の個別		方位					0.0
(, -	定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格		61,600	円/1	m²	因							
の	適用	収益還元	元法	収益価	格		10,700	円/1	m²								
		原価法		積算価	格		/	円/1	m²								
		開発法			による価格	:	/	円/1									
(6)市	場の特性	れる。☑ いる。禾	区画整理 引便性や	事業による 住環境が	市内の住宅: る新規供給: 劣る既成住: およそ36	が一段落 宅地域て	し民間 も需要	による は高ま	中・小 ってい	・ミニョ る。土地	言地分 也は 1	ì譲が	見られる	が、住	宅地	也需要が」	回って
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	自用目的 規範性の	りが中心 D高い事	で、また ^し 例を中心I	牛等から合: 収益性より に把握され 隼地との検	も快適性 ており、	iが重視 補修正	される や要因	住宅地 比較も	域である 適切にな	るため なされ	収益 tたと	価格は参 思料する	きましょう さ。そこ	こどめ こで指	うる。比準 『定基準期	텔価格は 単並びに
	代表標準地 西標準地番号 各沖縄	標準	- 8	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比	固別的 要因の 比較	の規	基準地 準価格 /㎡)	内	準	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 -1.5 -3.0
価と 格し をた	公示価格	900 円	/ m²	[102.7]	100 [102.0]	100	— <u>-</u>	00.0]	(61,500		ΙĒ	画地 行政 の他	+2.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 号	- 5	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比	固別的 要因の 比較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準	*** 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	一 街路 交通 環境	0.0 0.0 +22.0
基の 準検	前年指定基準		_	[111.9]	100	100	— I —	0.0]		61,500	:	補	^{吸呪} 画地 行政	0.0	因	行政その他	0.0
地討	67,	000 円	/ m	100	[100.0]	[122.0)] 10	00		.,,000		そ	の他	0.0			
(10) 対年 象標(基準	カー 非年標準価格 - 2 基準地が共		- , -)() 円/㎡ 等と同一地	価変格動形状		因	設関連=	も比較的	勺堅調 、	雇用的	青勢も	。良好。当	当市の人	∖□la	、個人消 は増加傾向 B条件や居	J.
準価語 地格	付表標準地 標準地番号	標準地		- ²	成 宏	 				成住宅地 変化はな		も強い	状況とな	よってし	る。		
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+6.6	% 半年	間	因 % の	1 1	因	151/1/1H 13	×HICS	×1010/0	v '0						

令和 元 年 7月 9日提出 沖縄(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリュート沖線	■	
沖縄(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那	『覇 兼雄	Ep
鑑定評価額		13,600,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格		43,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7	月 5日	(6)	[平成31年1月]	33,000 円/m²
	A10 = F 0 0 00 0	(=) /T+D = 15*F	T-14 /T-15		路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格		価	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	ì										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		謝1丁目3	_					地積 (m²)	1	317)	法令上の規	制等
地地	形状	敷地の利用の況	D現 周辺 況	辺の土地のマ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	主要接近	な交通施 の状況	設との	(70,200)	
台 1	形 .2:1	住宅 RC2		関一般住宅及び混在する即		東3.5 m 市道		水道、下水	古謝停	150 m		(その他)	
(2)	範囲	東 210 m、	 坘 110 m、	南 30 :	m、北	170 m	 標準的使用	刊戸建	 :住宅地				
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 18	m、 奥行	 f 約	17 m、	規模		306 ㎡程	建度、	形状	まぼ台形	
│ 隣 ── │ 地 │ 域	地域的特性	特記特になり	١		i	方位北 5 m市道		古謝(北東7 150 m	ל			(都)	
~		事項			路		施設	130 11			規制	<u>i</u>	
	地域要因の将 来予測	近隣地域は、需要があり地					則される	0 0			くもの。	と思料される。	住宅
	有効使用の判定	戸建住宅地		15				対象基準 の個別的 因	^{集地} 方 [·] 内要	位			+1.0
	定評価の手法 ^อ 用	取引事例比較為			43	3,000 円/							
",	271)	収益還元法	収益価			/ 円/							
		原価法 開発法	積算価	^恪 による価格		/ 円/							
(7)試算 検詰	易の特性 算価格の調整・ 正及び鑑定評価 の決定の理由	同一需給圏は、 位置することが り、環境面のE 前後の物件が需 アパート等のリ で、収益価格に 反映した比準値	から広範囲が 見好な地域で需要の中心で 双益物件も間は試算しなが	に通勤圏をた では土地取りである。 放見されるだいった。よ	カバーして 引が活発(が、自用目 って、指気	ており、この としている。 目的での取引 E基準地との)ため市分 中心とか 	外からの いる価格 である。 といって でまる、)転入者: 発帯は、 。 収益:	もある。: 規模にも。 生は取引!	全般的に よるが± に当たっ	□地価は上昇基 □ 世間 1	調にあ 0万円 ないの
示準格	代表標準地 i 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[] 100	100	100	[]			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番沖縄(県)	号 - 5	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比差	/ m \	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+5.0 +5.0 +60.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円/㎡	[111.9] 100	100 [100.0]	100 [176.4]	[101.0]	4	2,900	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年ら 象標の	削牛標準価格 - 2 基準地が共	40,(通地点(代表標準均	」 000 円/㎡ 地等と同一地	価変格動	一般的 要 因] 給動向	に好影響	₹を及ぼ	└ 心に全体 している	として拡 。	大してお	うり、不動産市	
基準検 準価討 地格	i である場合の検討 代表標準地 標準地番号		-	形 状成 況 要	← 地 域 要 医 ← 人 個別的] 」、全般	的に需給	動向は	活発化。	ハート建	· 宋、	5住宅の取引が	兄り们
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+7.5 % 半	因 【 順別的										

(2)実地調査日

鑑定評価書(令和 元年地価調査)

令和元年 7月 9日提出 沖縄(県) - 8 宅地-1

倍

路線価又は倍率

倍率種別

線価

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	ī
沖縄(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺	克克成 印
鑑定評価額		23,700,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格	65,000 円/㎡

正常価格

1 基本的事項 (6) [平成31年1月] 48,000 円/m² (1)価格時点 令和元年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和元年 7月 8日

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和元年 6月 19日 (5)価格の種類

2 銷	監定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	ブに 沖縄市松z 松本4-		_					地積 (㎡)	(365)	法令上の規制	訓等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	型の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	没との	(都) 1中専 (60,200)	Ī
1	: 1	住宅 R C 2		主宅のほか未 た在する住宅		南西4.8 m 市道		水道、下水	松本第二 100 m	二団地入口]停	(その他)	
(2)	 範囲	東 40 m、西	110 m、	南 80 i	m、北	60 m 標	準的使用	□ 用 戸建	」 住宅地				
近	標準的画地の形ង	大等 間口	約 19	m、 奥行		19 m、	規模		360 ㎡程	度、	形状(まぼ正方形	
隣 地 域	地域的特性	特記・特記すべ	き事項はな	:1 1.	街 基準 4.	方位北 8 m市道	交通施設	北西7		入口停	法令規制	(都) 1中東 (60,200)	
	地域要因の将 来予測	事項 沖縄市の住宅地 住宅地域の価格			頃向が顕著	ぎである。[価格が高	高騰して に			既成
(3)最	有効使用の判定	戸建住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因	準地 方位 的要	Ϋ			+1.0
	定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	6	5,000 円/	m²	ഥ					
(D)	適用	収益還元法	収益価	格		/ 円/	m²						
		原価法	積算価	格		/ 円/							
		開発法		による価格		/ 円/							
(6)市	場の特性	同一需給圏は、 域は、区画整然 から地価は上昇 前後、面積は3	とした住 ² 傾向を続l	宅地域に比々 ナている。イ	べるとや' 価格帯は、	や需要は低い	\が、区i	画整理地	地域の地位	ffiあけ高騰し	っている	るため相対的な割	引安感
` / 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	比準価格は、沖 実証的で規範性 ため収益還元法 え鑑定評価額を	が高いと類の適用は	判断する。3 新念した。-	建築費高服 一般的要認	駦により収益	価格が	低位に留	まり価格	各判定の指	標足り)得ないと判断。	される
示準格	代表標準地 計標準地番号	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 準価格 / ㎡)	標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100	[]			補 正 a	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番沖縄(県)	号 - 5	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 ·	0.0 -0.5 +18.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円/㎡	[111.9]	100 [100.0]	100 [117.4]	[101.0]	(64,500	補 正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対保の基準価格	利井標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討	58,5 通地点(代表標準地	00 円/㎡ 3等と同一地 - 円/㎡	形 状 成 況 要	一般的 世界 医 四侧的	」」。 成 地域要 成住宅	因に特に	こ変動は 地価も上	ないもの 昇してい	の、区画語		で需要が高まって ではいいでは、 では、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これ	
の等 前か	変動率 年間	+11.1 % 半年		因 % の	要因								

令和 元 年 7 月 9 日提出 沖縄(県) - 9 宅地-1

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) - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本	徹印
鑑定評価額		20,900,00	00 円 1 m² à	当たりの価格	61,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	│(4)鑑定評価日	令和元年 7月 1日	(6)	[平成31年1月]	45,000 円/m²
	A TO			路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 14日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 🗿	監定評価額の決定	Eの埋田の	罗百													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	–	市照屋 4 4 - 2 0		0 6番1 J						地 (m²		343	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況	接	- 要な交通施語 近の状況	设との		ß) 1中 ,200)	専
1	: 1.2	住宅 R C 1		一般住	宅が多い信	主宅地域	北西4. 市道	3 m		水道、下水	照屋	入口停700 m		(₹	: の他)	
(2)	 範囲	東 60 m	、西	100 m、	南 120	m、北	160 m	標準	≛的使用	 ヲ 【低層	」 住宅地	<u> </u>				
近四	標準的画地の形	状等	引口 約	16.5	m、 奥行	亍 約	20 m	規	模		300 m	程度、	形状(まぼも	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記」道路上住宅	の雑然と 地域	:配置さ	れた既成	街 基準4.路	手位北 3 m市)	首	交通施設	照屋)	∖□停	南西方700	法令規制	(60	邶) 1中 ,200)	専
	地域要因の将 来予測	低層住宅加してあり								ものと	見込ま	₹れるが、ì	 丘隣地:	域で	は共同住	宅が増
. ,	有効使用の判定	低層住宅 [±]								対象基準 の個別的 因		方位				0.0
· / -	定評価の手法 適用	取引事例比		比準価格			1,000	円/m	_							
	~=7.5	収益還元法 原価法	-	収益価格 積算価格		1	7,100	円/m 円/m	_							
		開発法			ュ こよる価格	<u> </u>	/	円/m								
(6)市	場の特性	者も見られ	ん。好記 市場の「	凋な県内 中心価格	景気と低 帯は、土	金利を背: 地 2 5 0 i	景とした ㎡で総額	:住宅課 [1,5	需要の記 5 0 0 7	高まりか 万円程度	\ら、 <u>/</u> {、中a	居住者である 小規模な分詞 5戸建住宅で である。	観地や中	□古物	7件の取引	が多く
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	介在するがに試算され	、昨今(た。従:	の建築費 って、居	高騰など 住快適性	から土地(が重視さ	価格に見 れる住宅	合う網 地域で	経済合 ⁵ である。	理的な共 ことに錯	に同住す なみ、「)求めたもの 官の想定は団 市場性を反映 上記のとま	引難では やしたと	5り、 比準個	収益価桁 I格を採用	は低め
(8) 公規(i 示準标	代表標準地面 標準地番号	· 標準地 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		別的 因の 咬	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/n	í [00	100	100	[100	1			補正	–		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番沖縄(県)	5号	_ 1	時点 修正	標準化補正	地域翌 因の比 較	更 個別	別的因の	の比	/ m \	内 準 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 +6.0 +15.0
基の 準検 地討	前年指定基準	틸地の価格 1,000 円/n	. 1—	11.9]	100	100	[100	.0]	6	60,900	補正		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年の象準値	削牛標準価格 ○ - 2基準地が共 である場合の検討	: 连通地点(代表	53,600 票準地等と		価 変 格 動 形 状 成 況	地域	国	加傾向 熟成し)にあり)、建築 [。] 战住宅地	着工数 域であ	全体的に拡充 も増加傾向! るが、未利! している。	こある。			
地格の等前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	1 +13.8 %		- 円/㎡	要 因 の							効使用との「 変動はない。		おいて	ても市場競	争力は

令和 元 年 7月 9日提出 沖縄(県) - 11 宅地-1

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		8,890,00	00 円 1 ㎡	 当たりの価格	57,000 円/㎡
1 基本的事項			·		

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月	5日	(6)	[平成31年1月]	45,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 元 年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格		TOK	路線価又は倍率	倍
(2)关地响且口	マ州ル 中 0万 27日	(3)川山竹石ワグで里夫只	11.市1叫竹		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

郷定証価額の注定の理由の更旨

2	鑑定評価額の決定	この理由(の要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			5丁目1 0 - 3 0	577番8	8					地和 (m²)	-	156)	法令	⊱上の規	制等
地	形状	敷地の 況	利用の	現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面泊	道路の		供給 処理施 設状況	接近	要な交通施 fの状況	設との	(50,1	,	專
	1.5:1	住宅 R C 2			莫一般住宅が 然とした住宅		北東5 m 市道	l		水道、 下水	泡瀬三	区入口停	230 m	(そ 0)他)	
(2)	範囲	東 90) m、西	90 m、	南 180	m、北	170 m	標準	 的使用	月戸建	住宅地					
近	標準的画地の形物	1	間口	約 15	m、 奥行	5 約	10 m、	規模			150 m²		形状	まぼ長	 方形	
隣 地 域	地域的特性	特記報	にない。			街」基準	方位北、	5 m	交通	泡瀬: 230 m]停南東方	法令	(都 (50,1) 1低 ^[00]	専
-30		事項				路			施設				規制			
	地域要因の将 来予測				概ね同規札 後の地域1										2 F 建·	へと立
	と 有効使用の判定			ぼ同じ戸	建住宅地				` (対象基準 の個別的 因		位				0.0
(, -	経定評価の手法 ・	取引事例		比準価		5	•	円/㎡		=						
0,	適用	収益還元	法	収益価			-	円/㎡	_							
		原価法		積算価			-	円/㎡								
		開発法			による価格			円 / ㎡				/> 				
(6)市	5場の特性	要者は自 、美里区	用目的 画整理	の市内居(区域への)	亘る住宅地 注者が中心 アクセス向 度で850	で、圏外が 上によりを	からの転 利便性が	入者、 向上し	業者に 、値切	±入も− 頁な当エ	-部見ら -リアへ	れる。近	年の周辺 依然とし	□地域^ ノて高ま	への店舗 きってい	の進出
` / 検	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 傾の決定の理由	かった。 で試算さ	比準価 [;] なれてお	格は典型的 り、市場物	ては、自用 的需要者の複 特性との適か 検討を踏ま	観点である 合性及び記	る居住の 説得力は	快適性 高い。	:、利値 よって	更性に留 て本件で	ぽ意して ゙゚は、ホ	適切に補 場性を反	修正及て	が要因と	比較を行	った上
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の			標内 準 化	街路 交通 環境		域	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	Г	1			補	画地			行政	
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100				正	行政 その他			の他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番沖縄(県)	·号	- 5	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	# /# J.	標内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 0.0 +10.0
基の	前年指定基準	地の価格		[111.9]	100	100	[100.	0]			補	画地	0.0		行政	+2.0
準検 地討	67	,000 円	_ [-	100	[100.0]	[129.0]	-		5	8,100	正	行政 その他	0.0	-	の他	+15.0
(10) 対年 象標(の検討	54,20	0 円 / ㎡	価 変 格 動	要因						懶地区は減 は前年より				
基準準備	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地		表標準地	等と同一地	形 状 成況	地 垣 要 因						出しており)地価水準				る。旧
地格 の等 並か	標準地番号 公示価格	.5.0	مريد رر	- 円/㎡	要 因	個別的 要 因						準的画地で 忍められな		りの程度	きは概ね	中位。
前か	変動率 年間	+5.2	% 半年	·IEI	% の											

令和 元 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	城岳不動産鑑定所	
沖縄(県) 3 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操	ED

鑑定評価額	20,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	18,800 円/㎡
-------	--------------	-----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)	[平成31年1月]	円 / m²
				線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和元年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(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、使月	ー 月収益を制約する権利の存	しない	ものとしての鑑賞	定評価

2	鑑定評価額の決定	で理由の	の要旨											
(1) 基	所在及び地番	沖縄市/	(重島3丁)	目1135	番					地	積(㎡)	1,	070	法令上の規制等
準地	形状	土地の)利用の現	周辺の土 況	上地の禾	削用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	との	(都) 1低専 (50,100)
	不整形 2:1	畑		既成住宅地 畑や墓地も 熟成度中位	多く見	られる				-	美里小学	学校前停1	2 km	(その他)
(2)	範囲	東 180) m、西 1	150 m、南	50 n	n、北	200 m	標準	的使用	畑				
近隣	標準的画地の形	状等	間口約	25 m、	奥行	· 約	40 m	、規模	莫	1,0	00 ㎡程/	·····································	形状っ	下整形
地域	地域的特性	特記 特	まにない。			道 接面	道路な	ı		 美里/ 方 1.2 k	、学校前例 m	亨 南西		(都) 1低専 (50,100)
		事項				路			施設	İ			規制	1
	地域要因の将 来予測													ず、今後も現状を維 ものと予測する。
(3)聶	最有効使用の判定	転換後	・造成後は	戸建住宅地	ļ					対象基準 の個別的	≢地 ない 勺要	1		
l ` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例	引比較法	比準価格		1	8,700	円/m²		因	32			
		控除法		控除後価格		1	9,100	円/m²						
(6)計	万場の特性	分譲業者 成コスト	が中心であ や立地によ	5る。周辺σ	土地区)強弱に	区画整理 に地域差:	事業の過	進捗に伴 られる。	い、厚	見発リス	クを伴う	宅地素地	の需要	の宅地開発を行う宅地 見はやや弱く、又、造 中の個別性が強いため
广泛	式算価格の調整 及び鑑定評価額 D決定の理由	で、開発 、比準値	Ě分譲が可能 ■格と比較し	とな地域にお	いては 質性にク	は説得力の	の高い(i がある。	価格であ	るが、	控除法	の適用過	過程におい	て、想	聚算性に着目した価格 限定要素が多く介在し 除法による価格を比較
(8) 公 示 し		-	時点 修正	標準化補正		域要の比	個別的 要因の 比較		断格	準地の規 円 / ㎡	内	標準 画地 化補 行政		地 域 交通 要 環境 因 宅造
格を規準	i	円/㎡	[] 100	-	10 [00]	[100					その他		行政 その他
(9)	対象基準地の核	 負討				/ 一般	的人強	 建设图道。	個人	消費等:	が堅調に	 推移し、 県	内景汉	'
対標象準	前年基準地	新規			価動 格状 形況	東		方の不動	産市況	にも期待	寺が高ま	3.	-, 3/3///	
対象基準地の前年標準価格からの検討			18,100	円/㎡	形成要因の						こおいて、 見られな		に変動	かを及ぼす事業等はな
討		変動率			変	(個別)	的)個	國別的要	因に変	動はない	, I _o			
	年間	+3.9	%			, <u>s</u>	— 1							
						1								

(2)実地調査日

鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和元年 7月 9日提出 沖縄(県) 5 - 1 宅地-1

路線価又は倍率

倍率種別

線価

倍

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	BAN	I鑑定所				
沖縄(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産	鑑定士	伴	清敬		ED
鑑定評価額		11,500,00	00 円 1 に	㎡当たりの	価格			73,800	円/m²
1 基本的事項									
(1)価格時点 令和 元	年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令 :	和元年	7月 8日	(6)	[平成31年1月]	58,000	円/m²
						路	ᇠᄵᄺᇽᆛᄼᆓᆓ		/+-

正常価格

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和元年 6月 28日 (5)価格の種類

2 劉	監定評価額の決	この埋田の)罢旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		請美里 1 - 6		32番5						地 (m	積 (156	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の況	利用の現	別況	□の土地の₹	利用の状	接面	道路σ	D状況	供給 処理施 設状況	接	要な交近の状	医通施設 代況	足との	(80 防火		
1	: 1.5	事務所兼 RC 2	住宅	室等の	いに飲食店)小規模小売 が高業地域	店店舗が	南西18 国道	m		水道、下水	越来	郵便局	前停80	m	(₹	: の他)	
(2)	範囲	東 35	m、西	65 m、	南 90 i	m、北	110 m	標準	隼的使用	╸ ヲ│低層	店舗	兼住宅	地				
近四	標準的画地の形	状等	間口約	匀 11	m、 奥行	ī 約	14 m.	規	見模		150 n	n ² 程度、		形状は	まぼも	長方形	
隣 一 地 域	地域的特性	特記 国	道329 箶業地域		旧来から	街 18	m国道		交通施設	80 m	郵便局	前停南	東方	法令規制	 (80 防り	郡) 商業 ,400) と	\$
	地域要因の将 来予測				現在の環境高まっても								多く旧	態依然	然と	している	が、幹
` ′	有効使用の判定	低層店舗								対象基準 の個別的 因		ない					
(, -	定評価の手法 適用	取引事例		比準価権			3,800	円/m	n								
0)	地/市	収益還元	法	収益価格		2	-,	円/m	_								
		原価法開発法		積算価値	^哈 こよる価格		/	円/m 円/m									
(6)市	場の特性	同一需 業者が中 、商業地	心だが小 の分散傾	概ね沖線 規模物件 前向も進 <i>F</i>	開市内の商 けでは個人 いでおり商 く、価格帯	業地域と 事業者も 業環境の	判定した 見られる 変化に対	:。特I 。県I にでで	 こ幹線i 内景気i きてい?	は拡大側 ない既存	育向に 存商業	あり店 地域の	舗用地 需要に	.等の需 .は弱さ	要も	高まって	こいるが
`´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	正な賃料の高い事	水準が見 例を中心	出し難い に把握さ	かは少なく「 い。そのたる されており、 定基準地並で	め収益価 補修正	格の信頼 や要因比	性は紅斑を	劣る。 b 適切にス	北準価格 なされた	は、 こもの	比較可 と思料	能な事 する。	例が少 従って	・数て 比準	゙゙あったた ゙゙価格をホ	が規範性 標準とし
(8)	代表標準均	也 標準均	也	時点 修正	標準化 補正	地域別因の比		別的		基準地 準価格	村		路	0.0	地	街路	0.0
	□ 標準地番号 8 沖縄	5	- 4	ISIL	THILL	較	比較			于IIII1指 / m)	内沿		通 境	0.0	域要	交通 環境	-0.5 +16.0
価と	公示価格			103.21	100	100	[100	01			#\ 神			+2.0	因	行政	-2.0
格し をた		2,700 円/	-	100.2]	[102.0]	[113.1]	-	.0]	7	74,000	Ī	E 行 その	·政 他	0.0		その他	0.0
(9) 指か 定ら	指定基準地都沖縄(県)	5	- 2	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	更 個別 と 要! 比!	別的 因の 咬	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内質	善 交	路 通 境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 0.0 +49.0
基の	前年指定基準	き地の価格	ı	113.6]	100	100	[100	.0]			*		i地 ····	0.0	因	行政	0.0
準検 地討	96	5,800 円/	m²	100	[100.0]	[149.0]	-	_	7	73,800	Ī	E 行 その	·政 ·他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 <i>2</i> 象標 <i>0</i>	り ・2 基準地がは	共通地点(代表	70,400 長標準地等		価 変 動		設	関連も	5比較的	的堅調、	雇用情	勢も良	好。当	市の人	ۃا⊏ً،	、個人消 は増加傾向].
基準的 準価部 地格	検│である場合の検討			-	形状成況要	要图	13 元		まって		工安毕	F 形水/口り	リビル	10、>	、坦重	ミロタいし	ここいら
の等前か	公示価格 変動率 年間	./01	6 半年	円/㎡	 因 の	(個別的 要 因		別的要	要因に変	ど化はな	l 1.						
או וופ	女 男 半 午	u +4.8 S	~ +#F	=)	70 0)												

(2)実地調査日

(3)鑑定評価の条件

鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和 元 年 7月 9日提出 沖縄(県) 5 - 2 宅地-1

倍

路線価又は倍率

倍率種別

線価

基準地番号		提出先所属分科会名			業者	省名	株式会	社まる	るい鎖	監定所			
沖縄(県) 5 - 2		沖縄県	ļ ;r	中縄	氏	:名	不動産	鑑定	±	大嶺	克成		Ер
鑑定評価額				51,000,00	00 円	1 ㎡当	たりのイ	価格				110,000	円 / m²
 1 基本的事項				· · ·								•	
(1)価格時点	令和 元 年	F 7月	1日	(4)鑑定評価日		令和 元	5年	 7月	8日	(6)路	[平成31年1月]	80,000	円 / m²
										岭	ᄜᄵᄺᄑᄀᆛᄼᆓᆓ		/+-

正常価格

令和元年 6月 19日 (5)価格の種類

更地としての鑑定評価

## 「住屋表示、等 実理仲原月1-8」 所以 別地の利用の対 投資道路の状況 投資道路以入の (部) (2 釜	監定評価額の決定	の理由の要	目									
##					-	昏 3					1	64	法令上の規制等
1.2:1 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日	地	形状	敷地の利況	用の現 周況	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	処理施	接近(2	(80,300) 準防
振 標準的画地の形状等 間口 約 23 m、 襲行 約 20 m、 規模 460 m程度、形状 長方形 地域的特性 特記 低層店舗が増加しつつある商 商 街 18 m県道 交通 美原一丁目停北東方200 法令 (部) 近面 (80,300) 規制 地域要因の将 来予測 行しつつある。 背後地の住宅地の顕著な価格上昇の影響もあり、地価は上昇している。 (4) 対象基準地 (4) 対象基準地 (5) 議定評価の手法 収益価格 26,000 円/㎡ 展施法 (4) 対象基準地 (5) (6) 市場の特性 同一 26 mの病 (2) のの の別 (2) のの の別 (2) のの別 (1	1.2:1								美原一	丁目停200 m		(その他)
地域の時性 特記 (低層四輪が質加しつつある商 街 18 m県道 交通 美原一丁目停北東方200 法令 (87) 近商 接腕 接腕 大阪 (87) が (8	(2)	範囲	東 50 m、		ı、南 120 ı	m、北	60 m 標	準的使用	 低中	 層店舗・	事務所兼共	キ同住	宅地
地域即特性 特記・低層店舗が増加しつつある商 街 18 m県道 交通 美原一丁目停北東方200 法令 (名) 近商 (名) 近面 接地 東頂 地域要因の将 不予測 行しつつある。背後地の住宅地の顕著な価格上昇の影響もあり、地価は上昇している。	近	標準的画地の形料	大等 間	口 約 2	·····································	方 約	20 m、	規模		460 ㎡程	度、形	状 長	方形
事項	地	地域的特性		店舗が増加し [*]	つつある商	街 18	m県道	交通		一丁目停力	比東方200	- 1	(80,300)
東子潮 行しつつある。背後地の住宅地の顕著な価格上昇の影響もあり、地価は上昇している。 (4)対象基準地の個別的要型 (5)鑑定評価の手法の適用 収益還元法 収益価格 (4)対象基準地の個別的要型 (6)市場の特性 明発法による価格 (7)円/㎡ 明発法による価格 (7)円㎡ 明発法による価格 (7)円㎡ 明発法による価格 (7)円㎡ (6)市場の特性 同一需給圏は、沖縄市内の商業地の内、概ね価格帯が中上位の地域である。主たる需要者は、店舗等を建築する目的の場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でれる。当該地域は、路線商業地域を影解の業地域のではち00万円~600万円と判断される。	~		事項			路		施設				規制	华的
(5)鑑定評価の手法 の適用 取引事例比較法 比準価格 取引事例比較法 以益価格 26,000 円/㎡ 原価法 積算価格 (6)市場の特性 同一需給圏は、沖縄市内の商業地の内、既ね価格帯が中上位の地域である。主たる需要者は、店舗等を建築する目的の場合が、投資国ので取得する違っれる有ると判断される。当該地域は、路線商業地に多い低層店舗が増加し緊棄性が向上し市場性は上昇している。中心となる価格帯は、110,000円/㎡前後、総額では500の万円~6000万円と91新される。当該地域は、路線商業地に多い低層店舗が増加し緊棄性が向上し市場性は上昇している。中心となる価格帯は、110,000円/㎡前後、総額では500の万円・6000万円と91新される。当該地域は、路線商業地に多い低層店舗が増加し緊棄性が向上し市場性は上昇している。中心となる価格帯は、110,000円/㎡前後、総額では500の万円・6000万円と91新される。当該地域に、路線商業地域のでは500の取引であり規範性が高い価格が得られた。収益電額の決定の理由 (代表標準地 標準地番号 時点 標準化 時点 標準化 関因の比較の規率のといわとおり決定した。 (代表標準地 標準地 日本												から低	「層の飲食店舗に移
収益還元法 収益億格 110,000 円/m 収益還元法 収益億格 26,000 円/m 収益還元法 収益億格 7円/m	(3)最			*	の住七地の	独有 仏 1世/	省上升の影響	(4)	対象基準 の個別的	隼地 なし			
「原価法	(5)鑑	定評価の手法	取引事例比	較法 比準値	 西格	110	0,000 円/	m²	因				
開発法 開発法 開発法による価格	၈	適用	収益還元法	収益値	西格	20	5,000 円/	m²					
(6) 市場の特性 同一需給圏は、沖縄市内の商業地の内、概ね価格帯が中上位の地域である。主たる需要者は、店舗等を建築する目的の 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、路線商業地に 多い低層店舗が増加し繁華性が向上して市場性によ身している。中心となる価格帯は、110,000円/㎡前後、総額 では500万円~6000万円と判断される。 中心となる価格帯は、110,0000円/㎡前後、総額 では500万円を9間では500万円を9間では500万円を9間では500万円と判断される。 中本のでは500万円を9間では500万円と判断される。 中本のである。車視した事例は、幅見20mの県道沿いに存する更地の取引であり規範性が高い価格が得られた。収益通 元法は、近年の建築質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参考に止めた。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。 「株準地番号」 「株準地番号」 「株準地番号」 「株準地番号」 「株準地番号」 「根準地番号」 「根準地番号」 「根準地番号」 「根準性 「地域要」 「個別的」 対象基準地 「の規準価格」 「」」 「」」 「」」 「」」 「」」 「」」 「」」 「」」 「」」 「			原価法	積算個	插格		/ 円/	m²					
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、路線商業地に多い低層店舗が増加レ繁性性が向上し市場性は上昇している。中心となる価格帯は、110,000円/㎡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・検証及び籍定評価・競の決定の理由			開発法	開発法	はによる価格		/ 円/	m²					
検証及び鑑定評価	(6)市	場の特性	県内外の法 多い低層店	人であるが、 舗が増加し繁	投資目的で! 華性が向上	取得する資 し市場性I	資金力を有す は上昇してい	る個人:	も含まれ	ると判断	斤される。 ≌	当該地域	域は、路線商業地に
公規価 標準地番号	`´検	証及び鑑定評価	ものである。元法は、近	。重視した事 年の建築費高	例は、幅員 騰により元	20mのり 本と果実の	県道沿いに存 の乖離が生じ	する更	地の取引 こ止まっ	であり丸 たため参	見範性が高い	1価格:	が得られた。収益還
格しをた 円/㎡ 100 [] 100 [] 100 正 行政 その他 その他 (9) 指定基準地番号 時点 修正 標準化 横正 因の比 要因の の比準価格 内 課 交通 域 交通 要 環境 記 作	示準	標準地番号	標準地			因の比	と 要因の	の規	準価格	内準	交通		域 交通
指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 大	格し	公示価格	円/㎡		100	l	-			正	行政		
準検 地討 同年指定基準地の価格 円/㎡ 「」 100 100 [] 100 [] 100 [] 正 100 [] 正 2 回 2 回 100 [] 正 2 回 2 回 2 回 2 回 2 回 2 回 2 回 2 回 2 回 2 回	(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -			因の比	と 要因の	の比	準価格	標内準	街路 交通		域 交通
対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等	基の 準検 地討	前年指定基準		 	-	l	-			正	行政		
基準検 である場合の検討 形 状 成 況 要 因 ンした。地域の繁華性は上昇している。 中年 6月に隣接地に飲食店が制税オーク は 人 大 成 況 である場合の検討 ボス で である場合の検討 ボス で である場合の検討 ボス で で	象標(かり 継続 新規 前年標準価格 1 2 基準地が共	9 通地点(代表標		地占、格 動	要因	」 ている	0					
の寺 B 33 in	準価語 地格	付表標準地 標準地番号		- m /2	成 況 要	要 医	引 ンした	。地域₫)繁華性	は上昇し		¥۰۳I⊂	M RIDIJ·해IMU - 기
	の等 前か		+13.6 %			1 1	1	×=101	, (~ <u>, , ±//</u> /	J. 5. V 10			

(3)鑑定評価の条件

鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和 元 年 7月 9日提出 沖縄(県) 5 - 3 宅地-1

倍率種別

基準地番号		提出先	提出先 所属分科会名			3 株式	会社沖	縄不重	加産総	合鑑定所		
沖縄(県) 5 - 3		沖縄県	泸	中縄	氏名	不動	産鑑定	Ľ±	島袋	寛盛		ED
鑑定評価額				14,700,00	0 円 1	㎡当たりの	の価格				91,800	円 / m²
1 基本的事項	·											
(1)価格時点	令和 元 年	▼ 7月	1日	(4)鑑定評価日	\$	→和 元 年	7月	4日	(6)路	[平成31年1月]	70,000	円 / m²
				1					邱	路線価又は倍率		倍
	A TO - A		4 🗆	/ F \ /T +D - O 15 ***	-	- 244 /TT 145			線			口口
(2)実地調査日	令和 元 年	₹ 7月	1日	(5)価格の種類	145	E常価格			価	倍率種別		

更地としての鑑定評価

2 劉	監定評価額の決定	の理由の要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 沖縄市上地 1上地 2 -		190番2	2				地積 (m²)	1	160	法令上の規	制等		
地	形状	敷地の利用の 況)現 周辺 況	辺の土地のラ	利用の状	接面道路	供給 処理施 設状況	接近の状況		設との	(都) 商業 (80,400) 防火				
1	: 1.5		國の店舗兼共 食店等が混在 或	Eする商	南西11 m 市道、 北西側道		水道、下水	園田停100 m			(その他)				
(2)	範囲	東 5m、西	230 m、	南 100	m、北	180 m	準的使用	用 3 階	」 建程度(の店舗住	 宅併用均	 也			
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 9	m、 奥行	 亍 約	15 m、	規模	I	200 ㎡程	程度、 形状 ほぼ正方形					
隣 地 域	地域的特性	特記 特記すべ	き事項はな	:61	街 11	m 市道	交通		亭100 m			(都) 商業 (80,400)			
以		事項			路		施設				規制	防火			
	地域要因の将 来予測	当該地域は、中層兼共同住宅、飲食店等が混在する商業地域であり特に大きな変化はなく と予測される。価格水準は上昇傾向で推移するものと予測する。										現状のまま推和	多する		
(3)最	有効使用の判定	3 階建程度の原	店舗住宅供 	f用地				対象基 の個別 因	準地 角: 的要	角地		+			
· , · –	定評価の手法 適用	取引事例比較法			9′	1,800 円/									
0)	週 用	収益還元法	収益価			/ 円/									
		原価法	積算価			/ 円/									
		開発法		による価格		/ 円/									
币(6)	場の特性	同一需給圏に 住者で、比較的 00㎡程度で1	資本力のな	ある個人又I	は法人が「	P心となって	[いる。]	当圏域の	つ需給は	増加 し上剝	み居住者 昇傾向と	音並びに本土か こなっている。	5の移 土地 2		
`´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	比準価格は、 商業地域である 用し、指定基準	こと及び	建築費の高層	騰から適ī	Eな賃料水準	ҍを見い	だし難く				ニ建物の建ち並 €った。比準価			
示準格	代表標準地 間標準地番号 8	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境			
価と格し	公示価格	円 / m²	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他			
をた	北宁甘淮州平			+無)生/レ	ļ. <i>'</i>		} (7)	# # + ₩		その他 		1th (±=04)	.7.0		
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号			地域要 因の比 較		の比	基準地 準価格 / ㎡)	内準訳化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+7.0 0.0 +17.0		
基の 準検	前年指定基準	地の価格 800 円/㎡	[113.6]			[103.0]	ç	91,400	補正	画地 行政	0.0	因 行政 その他	-1.0 0.0		
地討		100	[100.0]	[123.9]			その他 0.0								
(10) 対年 象標 <i>0</i>	削牛標準価格	87,4	一般的 景気回復の兆しが見られ、地価は上昇傾向が続いている。 要 因												
基準的 準価部	・ 2 基準地が共 東 である場合の検討	通地点(代表標準地標準地標準地	形状成況	☆ / 地 域 〉 郊外型施設の影響もあるが、景気回復の兆しから地価は上昇傾向が ・								句が続			
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+5.0 % 半年	- 円/㎡ 手間	要 因 % の	(個別的)要 因	1	なし。								

令和 元 年 7 月 9 日提出 沖縄(県) 5 - 4 宅地-1

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	T究所	
沖縄(県) 5 - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内	優志	ED
鑑定評価額		53,400,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格	122,000 円/	m²

鑑定評価額 53,400,000 円 1 ㎡当たりの価格 122,000 円/㎡ 1 基本的事項 (1)価格時点 令和元年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和元年 7月 5日 路線線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和元年 6月 27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 郷定誕価類の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨	•											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		桃原4丁目 - 20-1	_			地積 (㎡)	(438	法令上の規制	制等			
地	形状	敷地の利用の		D利用の現 周辺の土地の 況			利用の状 接面道路の状況 供総 処理旅 設状況					(都) 近商 (80,200) 準防		
	1.5:1	店舗兼共同住宅 RC 3	兼共同	莫の小売店舗 同住宅等が見 新業地域		北東16 m 市道、 南側道		水道、下水	桃山停近接			(その他)		
(2)	 範囲	東 50 m、西	60 m、	南 120	m、北	200 m	標準的傾	── ₱用│併層	店舗兼任	宇士		(50,200)		
近	 標準的画地の形料				···、	19 m、	規模		480 ㎡程		形状(まぼ長方形		
隣 地 域	地域的特性	特記・市内で人場内のもりである。	気の山内区 もやま通り		街 16	m市道	交流	通、桃山伊	事北方近	妾	法令規制	(都) 近商		
	地域要因の将 来予測	1987 1987 1987 1988 1988 1989												
(1)-	そう そうな そうな そうな とうない かいま とうない かいま とうない とうない かいま かいま かいま かいま かい かいま しゅう かい	標準的使用と			住宅地		(4	4)対象基準 の個別的 因	集地 角地	也		+3.0		
` ′	経定評価の手法 D適用	取引事例比較法			122,000 円/m²									
0,) 週日	収益還元法	収益価				/ m²							
		原価法	積算価			/ 円								
/a> -	-18 - 4+ 1/1	開発法 同一需給圏は市		による価格			/ m²	4+11.d	. ¥B	ᅶᄊᄪᅩ	나 충치 등품 설	たの女米1111+1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-	ο /\:±±	
(b) rt	5場の特性	同一需結圏は「 競争関係が強い 者も近時では見 ㎡程度で5,5	\。需要者は 見られる。 ネ	は小売業、 ⁻ 背後地人口:	サービス が厚い為、	業等を営む 繁華性が	自用目的 高く安定	りの県内事 ≧しており	『業者が3)需要は引	上で、県タ 蛍ハ一方、	卜事業者	音やマンション!	開発業	
l ` ´ 楨	は算価格の調整・ 設証及び鑑定評価 質の決定の理由	近時の地域の賃 、収益還元法に に反映されてま の比較による核	は適用しな♬ ჽり、市場特	かった。一 寺性との適 ₁	方、比準(合性は高し	価格は事例 ハ。よって	選択及び 本件でに	が補修正、 は、市場性	要因比較	交において	て典型的	り需要者の観点:	が適切	
(8) 公規 示準		標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較		つ の規	象基準地 規準価格 円/㎡)	標内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境		
価と 格し をた	公示価格	円 / m²	[]	100	100	[]	_		補 正 	画地 行政		因 行政 その他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番沖縄(県)	号 5 - 2	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		つ のと		標 内 準 訳 化	その他 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	0.0 -1.0 -7.0	
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,800 円/㎡	[113.6]	100 [100.0]	100	[103.0]		123,000	補 正 -	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0	
(10) 対年		価 変												
象標。 基準 準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表標準均標準地標準地	也等と同一地	形 状成 況	大 / 地 域 背後住宅地価の上昇が顕著で、商業地域への影響は近年増して 繁華性は喜水準で安定しており地価水準は上見傾向で推移								いる。	
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	+14.0 % 半4	- 円/㎡ - 手間	要 因 % の		個別的 角地で選好性への影響はやや認められるも競争力の程度は概ね中位。 要 因 なお当該競争力の変動は特段認められない。								

令和元年 7月 9日提出 沖縄(県) 5 - 5 宅地-1

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) 5 - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本	徹	ЕР
鑑定評価額		12,500,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格		74,400 円/m²

1 基本的事項 (6) [平成31年1月] 59,000 円/m² (1)価格時点 令和元年 7月 1日 令和元年 7月 1日 (4)鑑定評価日 路線価又は倍率 倍 線価 (2)実地調査日 令和元年 6月 14日 (5)価格の種類 正常価格 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	上の時	E田いま	7																
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等				央3丁目1620番8 14-1」							1	也積 n³)	(168)	ìz	法令上の規	制等		
地	形状	別況	対地の利	用の現	周辺 況	ロの土地の利	利用の状 接面道路の状況 供給 処理施 設状況				持	主要な交通施設との 接近の状況			(都) 商業 (80,400) 防火					
1	1:2		店舗兼住宅 RC 2		各種小売店舗、飲 建ち並ぶ商業地域			南西18 m 市道、 三方路			水道、下水	胡屋停270 m		70 m		(その他)				
(2)	範囲	東	50 m.	、西	110 m、								兼住	宅地						
近	標準的画地の刑	/ / / / / / / / / / / / / / / / / / /	間	口約	9	m、 奥行	ī 約	18 m	1、 規	見模	'	170	m²程	度、	形状	長方	形			
隣 地 域	地域的特性	特記事項		ケードイ	ド付商業地		街 - 18	市道		交通施設					法令規制	令 (都) 商業 (80,400) 防火				
	地域要因の将 来予測		アーケード付の普通商業地域として熟成しており、当面は現状を維持するものと見込まれる。空店舗の向や、当市における商業地需要増加の影響から、地価水準は強含みで推移していくものと予測される。												減少傾					
	有効使用の判定		層店舗兼							_ ` `	対象基準 の個別 因	準地 的要	三方セッ	が カトバッ	ク			+3.0		
` '	定評価の手法 _{箇用}		74,400 円/㎡ Table 74,400 Tab																	
07,0	2/1)						2		7,900 円/㎡											
		開発			積算価値	^咨 こよる価格	/ 円/㎡													
(6)市均	昜の特性	同 び法 に相 まち	一需給 人事業 対的値 で取引	者が中 頃感か 事情が	心である ら、中心 異なる <i>た</i>	がける普通で る。空店舗の でででは でででである。 ででである。 ででである。 ででである。 ででである。 できる。 できる。 できる。 できる。 できる。 できる。 できる。 でき	の見られ [。] 商業地で し難い。	の圏域。 る既成 は取引	である。 商業地域 が見らる	・需要を 域の競売 は需要	争力は見は回復し	劣り) する	が、低き	金利と好の中心個	おおり	は県内景気 帯は、規模	を背景 がまち		
· ´検i	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	がや	や小さ [位に求	く経済	合理的な	也域より自i は賃貸物件(である。従・	の想定の	制約及	び昨今の	の建築	費高騰カ	いらは	t、通	正な賃	料水準を	見出	出し難く収	7益価格		
示準格	代表標準 「標準地番号	地	- 1		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	比 要	要因のの			内	標 標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	交通			
価と 格し をた	公示価格				<u>]</u> 100		100	[]					補 正 っ	画地 行政 この他		因 行政 その他				
(9) 指か 定ら	指定基準地沖縄(県)	番号 5 - 2		号 時		時点 標準化 修正 補正		標準化補正	地域3 因の比 較	比 要	要因のの比		基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	或 交通	+1.0 +1.0 +45.0
基の 準検 地討	前年指定基		価格 円 / ㎡	. -	13.6]	100 [100.0]	100	-	9.9]	7	76,600		補 正 そ	画地 行政 この他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	-3.0 0.0		
(10) 対年ら 象標の	削牛標準価格		71,000			71,000円/㎡ 価 変 要					一般的 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 要 因 増加傾向にあり、建築着工数も増加傾向にある。									
基準検 準価討 地格	- 2 基準地が である場合の検	討	共通地点(代表標準地等		と同一地 -	形状思			ら、地位	画水準に	は強含み	にある	る。				需要増加の			
の等前か	公示価格 変動率 年		4.8 %		円/㎡]	 因 % の	世界 日本)利便性 団に変動			忍められ	るため、	市均	易競争力は	やや優		