

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) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀 印

鑑定評価額	29,000,000 円	1㎡当たりの価格	142,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	115,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	浦添市勢理客1丁目238番5「勢理客1-15-31」				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RC1	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北東7m市道	水道、下水	勢理客停700m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 60m、南 50m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	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	特記すべき事項はない	街路	標準方位 北7m市道	交通施設	勢理客停南東方700m	法令 1住居(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	今後も現状の住環境を維持すると見込まれる。新型コロナウイルスによる先行き不透明感が漂い、取引に慎重さが見られ、地価は弱含みながらも概ね横ばいにある。長引けば下落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/㎡					
	収益還元法	収益価格	50,500 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。新型コロナにより不動産取引に慎重姿勢は感じられるものの、住宅地需要の大幅な減退は見られず、需給動向は概ね横ばい傾向にある。土地は総額2500万円~3000万円程度、新築戸建住宅は総額5500万円~6500万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、新型コロナによる影響を反映し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、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/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0
	標準地番号	-	100	100	[]		標準 交通 0.0 域 交通 0.0	
	公示価格	[]	100	[]	100		標準 環境 0.0 要 環境 +13.0	
(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/㎡)	内訳	標準 交通 0.0 域 交通 0.0
	浦添(県) - 9	[100.6]	100	100	[100.0]	141,000	標準 環境 0.0 要 環境 +13.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	[]	100		標準 行政 0.0 因 行政 0.0	
	162,000 円/㎡	100	[102.0]	[113.0]	100	141,000	標準 行政 0.0 因 行政 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 142,000 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	新型コロナにより経済活動の停滞感が増しており、不動産取引にも慎重姿勢が続いている。今後の動向に注視する必要がある。		
	- 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)	新型コロナウイルスによる先行き不透明感はあるが、住環境に影響はなく、地域要因に大きな変動は認められない。		
	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/㎡)	内訳	標準 交通 0.0 域 交通 0.0
	標準地番号	-	100	100	[]		標準 環境 0.0 要 環境 +13.0	
	公示価格	[]	100	[]	100		標準 行政 0.0 因 行政 0.0	
	変動率	年間 0.0%	半年間 %				標準 行政 0.0 因 行政 0.0	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)仲本不動産鑑定研究所
浦添(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹 印

鑑定評価額	26,500,000 円	1㎡当たりの価格	130,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年1月]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 28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	浦添市経塚1丁目101番17「経塚1-7-16」				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低専(50,100)	
	1:1.5	住宅S2	戸建住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	第二経塚停270m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 60m、南 60m、北 80m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 18.5m、規模 200㎡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	第二経塚停北西方270m	法令 1低専(50,100) 規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅が連担する区画整然とした住宅地で、南東側で沖縄都市モノレールも開通し、利便性は向上している。ただ、地価は、コロナ禍により、不動産市況も影響を受けており、現状水準前後で推移するものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地としての使用					(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	34,400 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、浦添市内の既成住宅地や土地区画整理地域等も含むものと考えられ、主な需要者は、地縁性が強い地域ではあるが、隣接する県都那覇市のベッドタウンとしての性格も一面有することから、県内広域に亘るものと考えられる。また、周辺地域では、沖縄都市モノレールが開通し、利便性が向上しているものの、コロナ禍により不動産市況も煽りを受け、特に需要の強さは見られない。地価は、更地価格で、3000万円前後の物件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	比準価格は、市場性を反映する価格として精度高く求められたものと考えられる。一方、収益価格は、直接法により求められているが、住宅地という点や、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場等を考慮すると、収益価格からのアプローチは、合理的な意味合いが小さい為、参考程度に留めた。従って、本件では、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案し、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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	標準地番号							
	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 補正 画地 行政 其他	
	浦添(県) - 9							
	前年指定基準地の価格	[100.6]	100	100	[100.0]	129,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0	
	162,000 円/㎡	100	[102.0]	[124.3]	100		地 街路 +2.0 域 交通 -3.0 要 環境 +22.0 因 行政 +3.0 其他 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 130,000 円/㎡			価格変動形成要因	状況	要因	浦添市の地価は、全体的に割安感はあるにしても、昨今、コロナ禍の影響を受け不動産市況は停滞気味で、今後の需給動向に注視が必要。	
	- 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	0.0 %	半年間	%		沖繩都市モノレール線も開通し、比較的、駅に近接していることから、利便性は向上している。	
							地域的需給の属性との関連から、単価と総額との兼ね合いが大きな意味を持つ。	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)仲本不動産鑑定研究所
浦添(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹 印

鑑定評価額	17,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	95,800 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	80,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 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	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	基準方位 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、とりたてて、地域にかかる変動要因はない。地価は、コロナ禍の影響により、不動産市況は停滞気味で、今後の動向については、注視する必要がある。						
(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	95,800 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、浦添市住宅地域一円と考えられる。主な需要者は、地縁性が強い地域ではあるが、隣接する県都那覇市のベットタウンとしての性格も一面有することから、県内広域に亘るものと考えられる。ただ、基準地の存する周辺地域は、旧来からの既成住宅地ということもあり、全体的に雑然とした印象の残る地域で、住環境に圧迫感を与えている感は否めない。地価は、コロナ禍の影響を受けつつも、更地価格で、2 千万前後の物件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	比準価格は、市場性を反映する価格として精度高く求められたものと考えられる。収益価格においては、周辺地域は、古くからの閑静な住宅地で、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場の熟成度等も考慮すると、収益価格の採用は、合理的な意味合いが小さい為、今回は、収益還元法の採用を見送った。従って、本件では、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案し、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	浦添(県) - 9	[100.6]	100	100	[101.0]	95,400	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[100.6]	100	100	[101.0]	95,400	+2.0 0.0 0.0	
	162,000 円 / m ²	100	[102.0]	[169.1]	100		その他 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 95,800 円 / m ²			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	浦添市の地価は、全体的に割安感はあるにしても、昨今、コロナ禍の影響を受け不動産市況は停滞気味で、今後の需給動向に注視が必要。		
	- 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	0.0 %	半年間	%			〔個別的要因〕 地域的需給の属性との関連から、単価と総額との兼ね合いが大きな意味を持つ。

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
浦添（県） - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正 印

鑑定評価額	20,400,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 3日	(6)路線価	[令和 3年1月]	83,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 10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	浦添市沢岬1丁目17番2「沢岬1-15-8」				地積(㎡)	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RC2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北4m道路、背面道	水道、下水	沢岬小学校入口停160m	(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 180m、南 50m、北 120m			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 16m、			規模	200㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	浦添市のほぼ南部に位置する既存住宅地域	街路	標準方位北5m道路	交通施設	第一経塚停北西方610m	法令規制	1低専(50,100)				
	地域要因の将来予測	地域特性に大きな変動はない。既存住宅地域であることから、市場においては品等による二極化も見られる。コロナ禍の影響もあり、地価は横這い傾向と判断。											
(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	103,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	34,700 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、市内全域に亘る既存住宅地域である。需要者の中心は市内居住者であり、圏外からの転入者等も見られる。隣接する経塚・前田地区の土地区画整理事業、都市モノレール開業による交通アクセスの改善が見られるが、コロナ禍の影響及び居住環境等の優劣による需要の強弱により、取引価格に差が出てきている。土地で2,000万円前後、中古建物込みで3,500万円前後が取引の中心となる。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅、共同住宅等が混在する既存住宅地域である。地域の画地規模、容積率等を考慮すると居住の快適性を志向して取引が行われる地域であり、居住系用途を中心とした賃料水準が低廉であり、建築高騰の影響もあって収益価格は低位に求められた。居住環境の優劣と直近のコロナ禍の影響も考慮すべきと判断される。よって、本件では比準価格を標準に、収益価格を参考とし、指定基準地との比較検討を踏まえ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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	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	浦添（県） - 9	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	地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	162,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [102.0]	100 [160.6]	[104.0] 100	103,000						
(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		価格変動形状要因	市内人口等は緩やかに増加している。コロナ禍の影響は県内様々な分野で大きな影響を与えており、不動産取引も先行不透明感が漂う。							
	前年標準価格		103,000 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									
公示価格		円/㎡											
変動率		年間 0.0%		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) - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	26,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	122,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率	100,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 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	浦添市字港川港川原 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 : 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、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	戸建住宅地			
	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	基準方位 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	戸建住宅が多い旧分譲住宅地域である。沖縄西海岸道路等の開通等により生活利便性が向上しており、更に熟成が進むと思料される。地価は強含みつつも、新型コロナウイルスの影響もあり、安定的に推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	122,000 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の住宅地域の圏域と判断した。需要者は市内又は隣接市町村に居住する自己使用を目的とした個人等が中心と思料される。当該地域は、沖縄西海岸道路の開通等により、生活・交通利便性が向上したことから、安定した住宅需要が見込まれる。需要の中心となる価格帯は、標準的な土地で 2 9 0 0 万円前後、中古住宅で総額 4 0 0 0 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	周辺では自己居住用の戸建住宅地が需要の中心であり、典型的な需要者は居住の快適性や生活利便性に着目して取引意思を決定することが一般的である。求められた比準価格は実際に取引された事例に基づき適切に試算しており、市場性を反映した規範性の高い価格が求められた。よって、本件では指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	標 街路	地 街路
	標準地番号							準 交通	
(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
(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						内 訳	標 街路	地 街路
	122,000 円 / m ²							準 交通	域 交通
	- 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						内 訳	標 街路	地 街路
	代表標準地 標準地 標準地番号							準 交通	域 交通
	公示価格						内 訳	標 街路	地 街路
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %							準 交通	域 交通

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) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀 印

鑑定評価額	26,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	147,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率	115,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 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	標準方位 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	今後も現状の住環境を維持すると見込まれる。新型コロナウイルスによる先行き不透明感が漂い、取引に慎重さが見られ、地価は弱含みながらも概ね横ばいにある。長引けば下落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	147,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	50,700 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は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。新型コロナにより不動産取引に慎重姿勢は感じられるものの、住宅地需要の大幅な減退は見られない。区画整然とした住宅地への引き合いは根強く残り、需給動向は横ばい或いは若干の強含み傾向にある。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 6 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料する。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、新型コロナによる影響を反映し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 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準換地討	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	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	浦添(県) - 9	[100.6]	100	100	[101.0]	142,000		
	前年指定基準地の価格	[100.6]	100	100	[101.0]	142,000		
	162,000 円 / m ²	100	[102.0]	[113.3]	100			
(10) 対年象標の基準換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 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的)	新型コロナにより経済活動の停滞感が増しており、不動産取引にも慎重姿勢が続いている。今後の動向に注視する必要がある。		
	- 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)	新型コロナウイルスによる先行き不透明感はあるが、住環境に影響はなく、地域要因に大きな変動は認められない。		
	変動率	年間	+0.7 %	半年間	(個別的)	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	株式会社あおい不動産研究所
浦添(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正 印

鑑定評価額	24,200,000 円	1㎡当たりの価格	126,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 3日	(6)路線価	[令和 3年1月]	100,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 10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541番4「安波茶1-12-9」				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)	(その他)		
	1:1	住宅RC2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	東6m私道	水道、ガス、下水	浦添市役所前停650m				
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 200m、南 50m、北 150m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 14m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	地域的特性	特記事項	分譲住宅地域「浦添ニュータウン」内の住宅地域	街路	標準方位北6m私道	交通施設	浦添市役所前停南西方650m	法令	1低専(50,100)	
	地域要因の将来予測	熟成した分譲住宅地域であり、地域特性に大きな変動はない。相対的な居住環境の良好さから根強い需要があるもののコロナ禍の影響等により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	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	126,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	52,300 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、市内全域に亘る街区整然とした住宅地域である。需要者の中心は市内居住者に限らず圏外からの転入者等も見られる。比較的旺盛な住宅地需要を背景に上昇してきたが、コロナ禍の影響により、取引件数は減少しつつも安値取引は見られない状態が続いている。土地で2,400万円前後、中古建物込みで3,500万円前後が取引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	戸建住宅を主とする街区整然とした分譲住宅地域である。地域の画地規模、容積率等を考慮すると居住の快適性を志向して取引が行われる地域であり、居住系用途を中心とした賃料水準が低廉であり、建築高騰の影響もあって収益価格は低位に求められた。居住環境の優位性と近時のコロナ禍の影響も考慮すべきと判断される。よって、本件では比準価格を標準に、収益価格を参考とし、指定基準地との比較検討を踏まえ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/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]				
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	浦添(県) - 9	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	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	162,000 円/㎡	[100.6]	100	100	[101.0]	126,000		0.0	+2.0
	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	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-	[100.6]	100	100	[101.0]	126,000		0.0	+4.5
	公示価格	円/㎡	100	[102.0]	[127.9]	100			+2.0	0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討		継続 新規		価格変動形状要因	要因	市内人口等は緩やかに増加している。コロナ禍の影響は県内様々な分野で大きな影響を与えており、不動産取引も先行不透明感が漂う。	内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
	前年標準価格		124,000 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				要因	地域	地域特性に大きな変動はない。コロナ禍の影響により市内既成住宅地の取引は、地域特性の違いはあるが鈍化傾向と判断される。	内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
	代表標準地		標準地							
	標準地番号		-		要因	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。	内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
	公示価格		円/㎡							
	変動率	年間	+1.6%	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） - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀 印

鑑定評価額	54,000,000 円	1㎡当たりの価格	163,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 3年1月]	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	浦添市仲西2丁目845番「仲西2-2-17」				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	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8m 市道	水道、下水	仲西停550m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 45m、西 20m、南 80m、北 20m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 21m、			規模 360㎡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	標準方位 北8m 市道	交通施設	仲西停南方550m	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	163,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	53,400 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。新型コロナにより不動産取引に慎重姿勢は感じられるものの、住宅地需要の大幅な減退は見られない。区画整然とした住宅地への引き合いは根強く残り、需給動向は横ばい或いは若干の強含み傾向にある。土地は総額5000万円程度、新築戸建住宅は総額8000万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、新型コロナによる影響を反映し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、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/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[]	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	[]	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 162,000 円/㎡			価格変動形状形成要因の	変 動 形 状 成 因 の	要 因	要 因	
	- 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 162,000 円/㎡							
変動率		年間 +0.6 %	半年間 +0.6 %	新型コロナにより経済活動の停滞感が増しており、不動産取引にも慎重姿勢が続いている。今後の動向に注視する必要がある。				
				新型コロナによる先行き不透明感はあるが、住環境に影響はなく、地域要因に大きな変動は認められない。				
				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	(株)仲本不動産鑑定研究所
浦添(県) - 11	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹 印

鑑定評価額	58,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	178,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 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	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 (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	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) (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 m ² 程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 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) 規制	
	地域要因の将来予測	区画整理事業内で戸建住宅や店舗兼共同住宅等が混在する住宅地で、社会的インフラ整備、沖縄都市モノレール開通による、利便性の向上有り。地価は、コロナ禍の影響を受けるも、当分は安定的に推移するものと予測。						
(3) 最有効使用の判定	中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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	178,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	58,900 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、浦添市内の土地区画整理地域内の住宅地を中心に、住宅地一円と考えられ、主な需要者は、地縁性が強い地域ではあるが、隣接する県都那覇市のベッドタウンとしての性格も有することから、県内広域に亘るものと考えられる。周辺地域では、社会的インフラ整備及び、都市モノレールの開通により、利便性が向上し、需要の増加が見込まれるものの、コロナ禍の影響による、今後の動向に注視。地価は、更地価格で、6 千万前後の物件が需要の中心。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映する価格として精度高く求められたものと考えられる。一方、収益価格は、直接法により求められているが、住宅地という点や、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場等を考慮すると、収益価格からのアプローチは、合理的な意味合いが小さい為、参考程度に留めた。従って、本件では、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案し、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	100	
	公示価格	円 / m ²	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 その他	
	浦添(県) - 9		100	100	[102.0]	177,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[100.6]	100	100	[102.0]	177,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
	162,000 円 / m ²	100	[102.0]	[92.2]	100	177,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 170,000 円 / m ²			価格変動形成要因	状況	要因	浦添市の地価は、全体的に割安感はあるにしても、昨今、コロナ禍の影響を受け不動産市況は停滞気味で、今後の需給動向に注視が必要。	
	- 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 +4.7 %	半年間 %				周辺地域では、社会的インフラ整備及び、都市モノレール線経塚駅が比較的近接していることから、利便性が向上している。	
							地域的需給の属性との関連から、単価と総額との兼ね合いが大きな意味を持つ。	

鑑定評価書（令和 3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
浦添(県) 3 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正 印

鑑定評価額	50,800,000 円	1㎡当たりの価格	39,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 3日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 10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453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540m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 0m、南 30m、北 50m			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 30m、奥行 約 33m、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540m	法令 1低専(50,100) 規制
	地域要因の将来予測	地域特性の大きな変動はない。市内の旺盛な住宅地需要を反映して宅地素地の需要も徐々に増加したが、コロナ禍の影響により宅地需要が鈍化傾向にあり、宅地素地需要も横這い傾向と判断した。						
(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	39,100 円/㎡					
	控除法	控除後価格	41,900 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は市内全域及び周辺市町の一部にも及ぶものと判断される。需要者の中心は、県内外の宅地開発を行う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。近時のコロナ禍の影響により、宅地素地の取引はやや弱含みに推移している。造成コストの上昇傾向がやや懸念されるが、周辺宅地需要の動向から類似の土地の価格水準は横這い傾向である。個々の物件の個性が強いため、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、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見られる。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、控除後価格を関連付け、周辺宅地の地価調査標準価格との均衡にも留意し、近時のコロナ禍の影響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 標準化補正 画地 行政 その他	
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9)対象基準地からの検討	対象基準地の検討			価 動 格 状 形 成 要 因 の 変	(一般的要因) 市内人口等は緩やかに増加している。コロナ禍の影響は県内様々な分野で大きな影響を与えており、不動産取引も先行不透明感が漂う。 (地域要因) 地域特性に大きな変動はない。コロナ禍の影響により市内既成住宅地の取引は、地域特性の違いはあるが鈍化傾向と判断される。 (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。			
	前年基準地	新規						
	前年標準価格	39,100 円/㎡						
	変動率							
	年間	0.0%						

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
浦添(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正 印

鑑定評価額	36,900,000 円	1㎡当たりの価格	161,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 3日	(6)路線価	[令和 3年1月]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 10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	浦添市安波茶2丁目62番外「安波茶2-15-1」				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RC3	小売店舗、飲食店が建ち並ぶ路線商業地域	南18m県道、西側道	水道、下水	浦添前田800m	(その他) (90,200)					
(2)近隣地域	範囲	東 140m、西 400m、南 100m、北 250m			標準的使用	店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 10m、規模 200㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	県道38号線安波茶交差点付近の路線商業地域	街路	1.8m県道	交通施設	沖縄都市モノレール線浦添前田駅北西方800m	法令規制	近商(90,200)			
	地域要因の将来予測	低層店舗等が建ち並ぶ県道38号線沿線の路線商業地域である。同県道の拡幅事業の進捗状況及び類似地域等の取引価格水準の推移動向から、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	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	161,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	75,100 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、市内の幹線道路沿線に存する商業地域であり、一部隣接市内の類似地域を含むものと判断される。需要者は、県内外の法人、個人等である。比較的画地規模の小さい店舗、事務所兼共同住宅のほか銀行も見られる地域である。旧来型の用途形態からの脱却が困難であり集客力のある店舗の集積に乏しい地域ではあるが、モノレール前田駅の開設、道路拡張事業の進捗等の好材料も存する。中心となる価格帯は、土地のみで4,000万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、類似地域等に存する取引事例を適切に補・修正して試算した。収益価格は、建築費の高騰及び投資の不採算性を反映し、低位に試算された。安波茶交差点付近の比較的地域範囲の狭い商業地域であり、競合の程度、市内の取引価格水準の推移動向及びコロナ禍における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、指定基準地との比較検討を踏まえ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/㎡)	内訳	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		
	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	浦添(県) 5 - 3	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	標準街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地街路交通環境行政その他	+1.0 -1.0 +60.0 +10.0 0.0
	前年指定基準地の価格	287,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [103.0]	100 [176.0]	[100.0] 100	160,000					
(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		158,000 円/㎡		価格変動形状要因	市内人口等は微増傾向。コロナ禍の影響は県内様々な分野で大きな影響を与えており、不動産取引も先行不透明感が漂う。						
	- 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 +1.9%	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) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀 印

鑑定評価額	39,800,000 円	1㎡当たりの価格	203,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 3年1月]	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3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	浦添市内間1丁目572番14「内間1-14-3」				地積(㎡)	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)				
	1.2:1	店舗兼住宅RC3	各種店舗、銀行、アパート等が混在する商業地域	北西15.5m 県道	水道、ガス、下水	沢岬入口停60m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 0m、西 30m、南 50m、北 250m			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 16m、奥行 約 13.5m、規模 220㎡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	15.5m 県道	交通施設	沢岬入口停60m	法令規制	近商(80,200)		
	地域要因の将来予測	商環境は概ね現状を維持して推移すると予測する。新型コロナウイルスの影響による先行き不透明感が漂い、不動産取引に慎重さが見られる。価格水準は概ね横ばい、長引けば今後下落傾向も予想される。									
(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	203,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	125,000 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道路沿いの商業地域が中心で、隣接市町村の幹線道路沿いも一部包含される。主な需要者は、市内外の小売業を営む法人事業者が中心である。コロナ禍においては客足が減少し十分な事業収益が期待できず、以前程の積極的な不動産投資意欲も感じられず、既存商業地需要は弱みになりつつある。敷地規模や個別的要因により価格帯はまちまちであり、需要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	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。近年の建築費高騰の影響もあり、投下資本に見合う賃料収入が得られず経済合理的な賃貸用建物の想定が難しいため、収益価格は低位に求められた。比準価格はコロナ禍の影響を反映し、各種補修正も適切に行われており、十分な説得力を有すると判断する。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/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	浦添(県) 5 - 3	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	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	287,000 円/㎡	[101.0]	100	100	[100.0]	202,000			0.0	0.0
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況	要因	要因	要因	新型コロナにより経済活動の停滞感が増しており、不動産取引にも慎重姿勢が続いている。今後の動向に注視する必要がある。		
	- 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		前年標準価格 203,000 円/㎡						コロナ禍による自粛等により、客足は激減し、既存商業地需要に陰りが見られる。ただし商環境は当面、現状を維持するものと予想する。		
	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	202,000			0.0	0.0
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%						

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
浦添(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正 印

鑑定評価額	860,000,000 円	1㎡当たりの価格	290,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 3日	(6)路線価	[令和 3年1月]	220,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 3年 6月 10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	浦添市字城間東田田2693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30m 国道、北東側道	水道、下水	第二城間停250m	(その他) (90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 130m、北 300m			標準的使用	中高層店舗・事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 45m、奥行 約 70m、			規模	3,000㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	国道58号沿線に存し、市内最高価格帯の路線商業地域	街路	30m国道	交通施設	第二城間停 北東方250m	法令 商業(80,400) 規制
	地域要因の将来予測	低・中層店舗等が建ち並ぶ国道58号沿線の路線商業地域である。市内でも最高価格帯を有する地域であり、類似地域の取引価格水準の推移動向から、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	低層店舗兼事務所地				(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	310,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	146,000 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、市内の幹線道路沿線に存する商業地域であり、一部隣接市内の類似地域を含むものと判断される。需要者は、県内外の法人、個人等である。同一路線には、国内の著名な企業のチェーン店等も存することから、市内でも最高価格帯を誇る地域であり、市内外からの集客が今後も見込める地域である。画地規模が比較的大きく、中心となる価格帯の判断は困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似の取引事例を適切に補・修正して試算した。収益価格は、建築費の高騰及び投資の不採算性を反映し、やや低位に試算された。隣接市の郊外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及びコロナ禍における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重視し、収益価格を比較考量し、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/㎡)	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		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 287,000 円/㎡			価格変動形状要因の	変動状況	市内人口等は微増傾向。コロナ禍の影響は県内様々な分野で大きな影響を与えており、不動産取引も先行不透明感が漂う。	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 浦添 5 - 2 公示価格 289,000 円/㎡							建物建替え等は見られるものの特性に大きな変動はない。コロナ禍の影響により市内高価格帯商業地の取引は鈍化傾向と判断される。
変動率		年間 +1.0 %	半年間 +0.3 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイザルタックスラボ (株)
浦添(県) 5 - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也 印

鑑定評価額	95,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	150,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率	125,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 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	浦添市西原 5 丁目 7 3 7 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	法令規制	近商 (90,200)
地域要因の将来予測	県道沿いに店舗や事務所等の立ち並ぶ商業地域で、周辺土地区画整理事業やモノレールの延伸事業の進捗等を受けて地価は上昇傾向で推移していたがコロナ禍の影響により景気は減退し地価も停滞傾向にある。								
(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	157,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	95,200 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隣接市町における幹線又は準幹線道路沿いの商業地域の圏域と判断した。需要者は県内法人や個人事業者等が中心であると思料される。当該地域はインバウンドの恩恵が薄い地域であったため、新型コロナウイルスの直接的な影響は小さくモノレール延伸による好影響も期待されるが現時点ではその動きはまだ弱い。当該地域では物件の個別性によって価格に開差が見られるが、需要の中心となる価格帯は、標準的な土地で概ね 1 億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	比準価格は実際の取引事例を適切に要因比較して試算しており、市場性を反映した説得力の高い価格が試算された。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、試算過程には想定要素が介在しており、信頼性は相対的に劣る。また、建築費の高騰により純収益が減少しているため低位に求められた。よって、本件では説得力の高い比準価格を標準とし、収益価格を斟酌して、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	-	[]	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	[101.0]	100	100	[100.0]	149,000			
(10) 対年象標の基準価の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動要因	一般的な要因	県内景気はコロナ禍の影響で停滞しているが、不動産市況への影響は比較的小さく地価は横這いもしくは若干の上昇傾向で推移している。				
	継続 新規 前年標準価格	150,000 円 / m ²			地域要因	モノレール延伸や周辺土地区画整理事業の進捗状況、背後住宅地域の熟成等により商業地の熟成が進み需要も安定している。			
- 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	個別的要因	個別的要因の変動はない。					
標準地番号	-	公示価格		円 / m ²					
変動率	年間	0.0 %	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイザルタックスラボ(株)
浦添(県) 5 - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也 印

鑑定評価額	63,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	183,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率	150,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 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	浦添市城間 2 丁目 2 3 0 5 番 4 「城間 2 - 5 - 8」				地積 (m ²)	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 R C 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 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	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)
(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	190,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	122,000 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商業地域及び幹線街路沿いの商住混在地域の圏域と判断した。需要者は県内中小法人や個人事業者等が需要の中心である。市役所から国道向け幹線街路沿いに各種店舗や事務所の建ち並び近隣商業地域で比較的交通量の多い地域であるが国道周辺商業地からやや距離があり商業地としての繁華性発展性は弱い地域でコロナ渦においては需要は停滞している。需要の中心となる価格帯は、標準的な土地で 6 千 ~ 7 千万円程度と思考する。								
(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実証的な価格が求められた。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、試算過程には想定要素が介在し、相対的に信頼性がやや劣る。よって、本件では説得力の高い実証的な比準価格を標準とし、収益価格を斟酌のうえ、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	[]			
(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	[101.0]	100	100	[100.0]	182,000			
(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 183,000 円 / m ²		価格変動形状要因	一般的な要因	県内景気はコロナ禍の影響で停滞しているが、不動産市況への影響は比較的小さく地価は横這いもしくは若干の上昇傾向で推移している。				
	- 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 / m ²				変動率	年間	0.0 %	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 - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	164,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	177,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率	140,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 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	浦添市伊祖 4 丁目 3 0 8 番 1 外 「伊祖 4 - 8 - 1」				地積 (m ²)	928	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		準住居 (60,200) (その他) (70,200)
	2 : 1	店舗兼車庫 R C 4	中小規模店舗、事務所、アパートの混在する国道沿いの路線商業地域	南東 29 m 国道、三方路	水道、下水	浅野浦停近接		
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 100 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	低中層の店舗、事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 41 m、奥行 約 22 m、			規模	900 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	2 9 m 国道	交通施設	浅野浦停近接	法令 準住居 (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	国道沿いに店舗や事務所等が建ち並び路線商業地である。近隣に所在する総合病院の移転計画が進捗しているものの、地域特性に与える変化は小さく、今後も現在の路線商業地として推移していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中低層の店舗、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	188,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	79,300 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の幹線又は準幹線道路沿いの商業地域の圏域と判断した。需要者は県内法人を中心に、県外法人や資本金のある個人事業者等も見受けられる。当該地域は供給量が少ないものの、街路条件等の交通利便性が類似する幅広い地域と代替関係が認められ、地価は広域的な市場で形成されると思われる。地価は物件の個別性によって開差があるものの、標準的な条件の土地を前提とした場合は 1 億 6 千万円前後が中心とみられる。							
(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困難であり、試算過程には想定要素が介在しているため、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、収益価格を斟酌のうえ、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) 公規価示標準地	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
価と格しをた	標準地番号	-	[]	100	100	[]		補正
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100		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	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
	前年指定基準地の価格	287,000 円 / m ²	[101.0]	100	100	[103.0]	177,000	補正
			100	[103.0]	[164.1]	100		その他
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 177,000 円 / m ²		価格変動形状要因		(一般的)	新型コロナウイルスが与える景気等への影響を窺い、不動産市況にはやや停滞感が漂うが、顕著な地価下落等は見られず安定している。		
	- 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		要因		(地域)	近隣に所在する総合病院の移転計画が進捗しているが、現在のところ影響は限定的で、地域要因に大きな変化はみられない。		
	代表標準地 標準地 標準地番号		要因		(個別的)	個別的要因に変動はない。		
	公示価格	円 / m ²	要因					
	変動率	年間 0.0 %	要因					
		半年間 %	要因					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)仲本不動産鑑定研究所
浦添（県） 9 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹 印

鑑定評価額	295,000,000 円	1㎡当たりの価格	144,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 28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	浦添市勢理客4丁目555番5「勢理客4-15-1」				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 S2	倉庫、工場、事務所等の建ち並ぶ工業地域	東16m市道、南側道	水道、ガス、下水	勢理客停380m	(その他) (80,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 190m、南 220m、北 60m			標準的使用	低層事務所兼倉庫		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 64m、			規模	2,000㎡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	16m市道	交通施設	勢理客停北西方380m	法令 準工(70,200) 規制
	地域要因の将来予測	事務所や倉庫等が建ち並び、物流を中心とした工業地域で、西海岸道路の開通に伴い、利便性及び物流機能の向上に加え、工業用地の希少性により、地価は上昇している。但し、コロナ禍の影響による、今後の動向に注視。						
(3)最有効使用の判定	低層事務所兼倉庫としての使用				(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	144,000 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、浦添市を中心に、西沿岸部の工業地域一帯と考えられ、主な需要者は、県内外で流通業務を営む法人等である。当該地域は、那覇空港や泊新港等への接近性も良好であること及び、当該流通業務地の希少性に加え、用途の汎用性というポテンシャルも具有することから、売手市場の色合いがかなり強い。但し、コロナ禍の影響による、今後の動向に注視。地価は、個別事情を含むものも多く、ばらつきが見られ、中心となる価格帯は見出せない状況にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映する価格として精度高く求められたものと考えられる。一方、収益価格は、周辺地域においては、自社使用の倉庫・事務所等が多い地域で、賃貸物件が殆どない地域性から、適切な賃貸事例を得ることが出来ず、今回は、収益還元法の採用を見送った。従って、本件では、比準価格を採用し、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案し、鑑定評価額を295,000,000円・㎡当たり144,000円と決定した。							
(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 化 環境 補 画地 正 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(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	変動状況	要因	浦添市の地価は、全体的に割安感はあるにしても、昨今、コロナ禍の影響を受け不動産市況は停滞気味で、今後の需給動向に注視が必要。	
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +7.5 %	半年間 %				沖繩西海岸道路の開通に伴い、空港及び港湾等へのアクセス及び、物流機能の向上が著しい。	
							一般的に規模については、用途の汎用性から、属性という点で、多様な需要者の参入も考えられ、市場性の低下にはつながらない。	