

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	29,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	146,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	115,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 27 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	浦添市勢理客 1 丁目 2 3 8 番 5 「勢理客 1 - 1 5 - 3 1」				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 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 m 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、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	146,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	44,000 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、浦添市内及び隣接市町村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、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想料される。収益性に着目した収益価格はこれを反映し、比準価格よりもかなり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 / 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	[]			
	公示価格	円 / m ²	100	[]	100	146,000			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / 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	[]	100	100	[]	146,000			
	前年指定基準地の価格	[102.4]	100	100	[100.0]	146,000			
	166,000 円 / m ²	100	[102.0]	[113.8]	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 143,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的)	県内経済はコロナ禍の影響による景気の落ち込みから回復基調にあり、市内の不動産市場も回復基調にある。			
	- 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)	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	[]	146,000			
	公示価格	円 / m ²	100	[]	100	146,000			
	変動率	年間 +2.1 %	半年間 %		(個別的)	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	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	27,900,000 円	1㎡当たりの価格	137,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 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 S 2	戸建住宅等が建ち並び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	(その他) 地区計画等	
(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 ㎡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 規制
	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。新型コロナウイルスの収束期待が増し、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	137,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	40,300 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、新型コロナ収束期待は高まっており、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2500万円～3000万円程度、新築戸建住宅は総額5500万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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100	100	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	浦添（県） - 9	[102.4]	100	100	[100.0]	135,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 +3.0 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	一般的な要因	物価高や世界情勢の動向に不安が残るが、新型コロナの収束期待が進み観光・消費も持ち直ししており、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/㎡				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。		
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アブリールス株式会社
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	19,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	105,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	78,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 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	107,000 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、同市に地縁的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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 交通 +2.0 域 交通 0.0 要 環境 +61.0 因 行政 +3.0 其他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	浦添(県) - 9	[102.4]	100	100	[101.0]	99,500	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[102.4]	100	100	[101.0]	99,500	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
	166,000 円 / m ²	100	[102.0]	[169.1]	100		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 97,700 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的要因)	浦添市は就労人口、土地取引件数も堅調に推移し、市内区画整理事業等も順調に進捗し、発展が見込め、価格上昇を促している。		
	- 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)	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。		
	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	[]		0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
	変動率	年間 +7.5 %	半年間 %		(個別的要因)	特に大きな変化は認められない。		

鑑定評価書（令和 5 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) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額	20,800,000 円	1㎡当たりの価格	105,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 5 年1月]	81,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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 RC 2	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) (60,100)			
(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	特にない	街路	標準方位北4m道路	交通施設	沢岬小学校入口停北160m	法令規制	1 低専(50,100)	
	地域要因の将来予測	熟成した既存住宅地域で、今後も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	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	105,000 円/㎡		二方路			+1.0		
	収益還元法	収益価格	24,500 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、既存住宅地域で、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2000～3000万円程度、新築戸建住宅は総額4000～4500万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多い住宅地域で、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、比準価格よりもかなり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 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	166,000 円/㎡	[102.4]	100	100	[104.0]	105,000			
			100	[102.0]	[165.1]	100		0.0	+4.0	
								0.0	-2.0	
								0.0	+62.0	
								0.0	0.0	
								0.0	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 104,000 円/㎡				価格変動 形状 形成 要因	〔一般的 要因〕	県内経済はコロナ禍の影響による景気の落ち込みから回復基調にあり、市内の不動産市場も回復基調にある。			
	- 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〕	地域要因に格別の変動はない。		
	変動率	年間	+1.0 %	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 5 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) - 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, 28,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 128,000 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 5年1月], 98,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) detailing land characteristics, comparison methods, and price adjustments. Includes columns for land area, location, and various price metrics.

鑑定評価書（令和 5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, 村山不動産鑑定株式会社. Row 1: 浦添(県) - 7, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 村山 哲志

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 27,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 154,000 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 5年1月], 120,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)代表標準地, (9)指定基準地, (10)対年対象標準地格の等前か. Contains detailed text and numerical data regarding land valuation.

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	25,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	133,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	105,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 27 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 1 丁目 5 4 1 番 4 「安波茶 1 - 1 2 - 9」				地積 (m ²)	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 R C 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 m 程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	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 施設	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	133,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	38,100 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多い区画整然とした住宅地域である。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想料される。収益性に着目した収益価格はこれを反映し、比準価格よりもかなり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 / 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 交通 補正 画地 行政 其他	
	浦添(県) - 9	[102.4]	100	100	[101.0]	133,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 166,000 円 / m ²	100	[102.0]	[126.2]	100		0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 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 129,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的)	県内経済はコロナ禍の影響による景気の落ち込みから回復基調にあり、市内の不動産市場も回復基調にある。		
	- 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)	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	対象基準地の規準価格 (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	[]	[]	[]	[]			
	変動率 年間 +3.1 % 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

鑑定評価額	56,300,000 円	1㎡当たりの価格	170,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6)路線価	[令和 5年1月]	140,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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
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。新型コロナウイルスの収束期待が増し、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	170,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	59,500 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。物価高騰による家計への影響は懸念されるが、新型コロナ収束期待は高まっており、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5500万円程度、新築戸建住宅は総額7500万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、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
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化行政その他	
(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/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化行政その他	
(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 166,000 円/㎡			価格変動形状形成要因の	変動要因	物価高や世界情勢の動向に不安が残るが、新型コロナの収束期待が進み観光・消費も持ち直しており、不動産市場は強含み傾向にある。	内訳	街路交通環境画地行政その他
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 浦添 - 2 公示価格 167,000 円/㎡							
変動率		年間 +2.4%	半年間 +1.8%					

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	64,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	196,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 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 (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) 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 m ² 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
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、交通便利性や環境向上のほか、新型コロナウイルスの収束期待が増し、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	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	196,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	82,500 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、新型コロナ収束期待は高まっており、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 0 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			
(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	[102.4]	100	100	[102.0]	190,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 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 186,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	物価高や世界情勢の動向に不安が残るが、新型コロナの収束期待が進み観光・消費も持ち直しており、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〕	新型コロナ収束期待もあり、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 +5.4 % 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 5 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 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	52,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	40,700 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 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	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 (m ²)	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 m ² 程度、形状 ほぼ整形		
	地域的特性	特記事項	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		40,700 円 / m ²			
	控除法	控除後価格		38,600 円 / m ²			
(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替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 / m ²)	内訳 標準化補正 画地 行政 その他
	公示価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		
(9) 対象基準地からの検討	対象基準地の検討	前年基準地 新規		価格状況 要因の変	（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、根強い需要が見込める。		
	前年標準価格	39,900 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				（個別的要因） 特に大きな変化は認められない。		
	年間	+2.0 %					

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社あおい不動産研究所. Row 1: 浦添(県) 5 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 宇久 信正

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 37,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 164,000 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 5年1月], 130,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, comparison methods, and price adjustments. Includes sub-tables for (3) and (5).

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	42,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	216,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	170,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 20 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	15.5 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	コロナ禍による影響が薄れ、地元顧客を中心とした購買や飲食の需要が回復傾向にあり、これに伴い商況が改善していることから、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	216,000 円 / m ²									
	収益還元法	収益価格	186,000 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が中心であり、需要者は県内外の法人及び個人事業者等が中心である。コロナ禍による影響は薄れており、地元顧客による購買需要から商環境は改善傾向にあり、不動産投資意欲も回復の傾向が窺える。土地の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	-	[]	100	100	[]						
	公示価格	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	[103.7]	100	100	[100.0]	216,000	標準化補正	0.0	地域要因	+4.0		
	297,000 円 / m ²	100	[103.0]	[138.6]	100		行政	0.0	その他	+10.0	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 209,000 円 / m ²			価格変動状況 要因	〔一般的要因〕	新型コロナウイルスの影響が弱まったことにより不動産取引は活発化し、市内は住宅地・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〕	地元顧客等による安定した購買需要に支えられ商環境は改善傾向にあり、今後に向けての投資等の兆しが見えはじめている。					
	変動率	年間	+3.3 %	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 5 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) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	913,000,000 円	1㎡当たりの価格	308,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 5 年1月]	230,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 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	第二城間停 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 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	第二城間停 北東方 250 m	法令 商業 (90,400) 規制
	地域要因の将来予測	国道 5 8 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の堅調な推移等から、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	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	326,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	150,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、市内の幹線及び副幹線道路沿線に存する商業地域であり、一部隣接市内の類似地域を含むものと判断される。画地規模等も考慮して、需要者は、県内外の法人等と判断される。同一路線上には、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、総額が高くなるため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。隣接市の郊外型大型店舗等が存する商業地域との競合の程度、取引価格水準の推移動向、国道 5 8 号拡幅事業の影響及びコロナウィルス感染症後の市内不動産市場への影響の程度等も考慮した結果、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	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 297,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	市内人口は微減傾向。コロナウィルス感染症終息後の観光関連産業等回復への期待感が高まりつつある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 浦添 5 - 2 公示価格 305,000 円/㎡					〔地域要因〕	建物の建替え等は見られるものの特性に大きな変動はない。国道 5 8 号勢利客 - 城間間の拡幅工事が進捗中である。	
	変動率	年間 +3.7 %	半年間 +1.0 %		〔個別的要因〕		角地で効用がやや優る部分を除いて、個別的要因に変動はない。	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	108,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	170,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	130,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 16 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 RC 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	土地区画整地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等の立ち並ぶ商業地域で、コロナ禍の影響も少なく周辺土地区画整理事業やモノレールの延伸事業の進捗を受け、将来性等から地価は上昇傾向で推移していくものと思料する。							
(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	177,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	104,000 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認められ地価は上昇傾向にある。当該地域では物件の個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	対象基準地の規準価格 (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		地 街路 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 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 其他 0.0	
	浦添(県) 5 - 3	[103.7]	100	100	[100.0]	170,000	地 街路 +4.0 交通 0.0 要 環境 +61.0 行政 +5.0 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 160,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	変動状況	要因	アフターコロナで県内景気は回復傾向にあり、浦添市の不動産市況においても地価は底固く引き続き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

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	70,000,000 円	1㎡当たりの価格	203,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 16 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	浦添市城間2丁目2305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ぶ近隣商業地域	東18m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 35m、西 10m、南 100m、北 100m			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 15m、奥行 約 20m、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	18m市道	交通施設	浦城小学校入口停近接	法令規制
(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	210,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	126,000 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ぶ近隣商業地域で比較的交通量も多く国道商業地からの広がりも認められ、アフターコロナによる県内景気の回復により当該地域の地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、標準的な土地で7千万～1億円程度と料する。							
(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) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[]	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) 5 - 3	[103.7]	100	100	[100.0]	201,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 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 193,000 円/㎡		価格変動形状要因	一般的な要因	アフターコロナで県内景気は回復傾向にあり、浦添市の不動産市況においても地価は底固く引き続き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/㎡				個別的要因	地域要因は特に変動はないが、交通量は比較的多く近接する国道58号沿線では商業施設も増加熟成しており需要は安定的である。		
変動率 年間 +5.2 % 半年間 %								

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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 - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	171,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	184,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	140,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 1 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	浦添市伊祖4丁目308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)	
	2:1	店舗兼車庫 RC 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	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 100 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	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が建ち並ぶ商業地域であり、今後も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が落ち着き、背後地の住宅需要は依然として根強い。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	184,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	94,900 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。主な需要者は県内外の法人事業者が中心である。新型コロナウイルスの収束期待も高まり客足は回復しつつあり、近隣地域の集積の程度は高く、背後地の人口の状況や顧客の購買力等も良好で、宅地需要は堅調に推移している。敷地規模や価格帯もまちまちであるが、60万円/坪～65万円/坪前後が中心となる価格帯と判断される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。比準価格は新型コロナウイルス禍の影響を反映し、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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	補正 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	
	浦添(県) 5 - 3	[103.7]	100	100	[103.0]	185,000	標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[103.7]	100	100	[103.0]	185,000	補正 行政 その他	
	297,000 円 / m ²	100	[103.0]	[166.2]	100	185,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 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 180,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	要因	物価高や世界情勢の動向に不安が残るが、新型コロナウイルスの収束期待が進み観光・消費も持ち直しており、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					要因	地域要因に大きな変動は認められない。	
	変動率	年間 +2.2 %	半年間 %	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	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	384,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	187,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価 [令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	140,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 27 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	浦添市勢理客 4 丁目 5 5 5 番 5 「勢理客 4 - 1 5 - 1」				地積 (m ²)	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 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	1 6 m 市道	交通施設	勢理客停 北西方 380 m	法令 準工 (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	臨海部の工業地域で、西海岸道路の開通により利便性が高まっている。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	187,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、沖縄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まっており、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いものの、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 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	-	[]	100	100	[]	[]		
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	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 164,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的)	県内経済はコロナ禍の影響による景気の落ち込みから回復基調にあり、市内の不動産市場も回復基調にある。		
	- 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)	西海岸道路の開通に伴う空港及び港湾等へのアクセス向上から利便性が高まり、需要も高まっている。		
	代表標準地 標準地	標準地番号	-		(個 別 的)	個別的要因に変動はない。		
	公示価格	円 / m ²	-					
	変動率	年間 +14.0 %	半年間 %					