

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
浦添(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹 印

鑑定評価額	24,500,000 円	1㎡当たりの価格	120,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 2 日	(6) [平成30年1月] 路線価又は倍率	90,000 円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 6 月 18 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 RC 1	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北東7 m 市道	水道、下水	勢理客停700 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 60 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、			規模	200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 7 m市道	交通 勢理客停東方700 m	法令 1住居 (60,200)	規制	
	地域要因の将来予測	低層住宅地域として熟成しており、今後とも閑静な住環境を維持すると見込まれる。新都心地区に近接して潜在的な需要は根強く、地価水準は強含み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				(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	120,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、浦添市内の既存住宅地域の圏域。需要者の中心は当市居住者であるが、近隣市町村からの転入者も見られる。好調な県内景気と低金利を背景とした住宅需要の高まりから小規模分譲住宅や中古物件の取引が見られる。市場の中心となる価格帯は、土地 2 0 0 ㎡で総額 2 , 5 0 0 万円程度、中古戸建住宅で 3 , 5 0 0 万円程度、新築の戸建住宅で 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	比準価格は、周辺類似地域より自用目的で取引された信頼性の高い事例より求めたものである。一方、基準地の画地条件の制約や昨今の建築費の高騰などから土地価格に見合う経済合理的な共同住宅の想定は困難であり、収益価格の試算を見送った。従って、居住快適性が重視される住宅地域であることに鑑み、市場性を反映した比準価格を採用して、指定基準地との秤量的検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	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 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		地 街路 交通 +1.0 域 交通 0.0 要 環境 +14.0 因 行政 0.0 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/㎡)	内 街路 0.0 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	浦添(県) - 9	[108.5]	100	100	[100.0]	120,000		
	前年指定基準地の価格 130,000 円/㎡	100	[102.0]	[115.1]	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 110,000 円/㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	県内景気は、好調に推移し全体的に拡大基調にある。当市の人口は増加傾向にあり、不動産市場は上昇傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	既存住宅地域で地域環境に大きな変動はないが、新都心地区に近接して交通利便性は比較的良好ことから需要は見込まれる。		
	変動率	年間 +9.1 %	半年間 %	(個別的要因)	適正規模の整形地で、最有効使用との関連においても市場競争力は同程度である。個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（平成 30 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) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲程 通五郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 22,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 110,000 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, [平成30年1月] 85,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 1低専(50,100). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 110,000 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: 同一需給圏の範囲は市内の全住宅地域の圏域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は低層戸建住宅が多く建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である. (8) 公規価示準格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 浦添(県) - 9, 前年指定基準地の価格, 130,000 円/㎡, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 110,000, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対年象標の基準検準価討地格の等前か, 104,000 円/㎡, 変動率, 年間 +5.8%, 半年間 %.

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社沖縄地所鑑定. Values include 浦添(県) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 秋田 稔 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 87,900 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, [平成30年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 66,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1-10) and columns for location, characteristics, comparison methods, and price adjustments. Includes details like '浦添市当山1丁目299番8' and '低層住宅地'.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アルファ不動産鑑定
浦添（県） - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 武富 明夫 印

鑑定評価額	18,400,000 円	1㎡当たりの価格	92,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	71,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 25 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	浦添市沢岷 1 丁目 1 7 番 2 「沢岷 1 - 1 5 - 8」				②地積 (㎡)	198	③法令上の規制等	1 低専 (50, 100)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50, 100) (その他)		
	ほぼ長方形 1:1.2	住宅 RC 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北 4 m 道路、背面道	水道、下水	沢岷小学校入口停 160 m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 180 m、南 50 m、北 120 m				②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 16 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、4 m 道路	交通施設	沢岷小学校入口停北方 160 m	法令規制	1 低専 (50, 100)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅地域として今後とも現在の住環境を維持するものと予測する。地域の地価は相対的に割安感があり、上昇傾向で推移すると思料される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	二方路	+3.0 +1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	92,700 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	同一需給圏は市内の住宅地域全域である。地域は古い集落の形態が色濃く、地縁的選好性も認められるが、需要の中心は地内に居住する勤労者を中心に、市外からの転入者及び不動産業者の需要もある。画地規模の大きい土地が多く、取得後分割利用の需要も認められる。画地規模が大きいため中心となる価格帯は見出せないが、土地は坪当たり 3 0 万円 ~ 3 2 万円が需要の中心とみられる。								
(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、市場性を反映する価格として説得力があり、試算も精度高く求められたものと考えられる。一方収益価格は、近隣地域が戸建住宅を中心とした地域であることから、賃貸用不動産の想定が困難なため、収益還元法の採用は見送った。従って本件では、比準価格を採用し、指定基準地との比較検討も踏まえ、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案して、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	①□代表標準地 □標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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 []	100 []	[] 100		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
(9) 指か定ら基の準地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	浦添（県） - 9 前年指定基準地の価格 130,000 円/㎡	[108.5] 100	100 [102.0]	100 [155.5]	[104.0] 100	92,500	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
(10) 対年象標の基準地討格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 88,700 円/㎡		③ 価格変動状況要因の	（一般的） 浦添市は人口・世帯数共増加傾向にある。土地取引は対前年比減少している。					
	①-2 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） 地域要因に特段の変動要因は認められないが、地域の地価は相対的な割安感から強含みで推移している。					
	②変動率	年間 +4.5 %	半年間 %	（個別的） 個別的要因に特に変動はない。					

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) - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹 印

鑑定評価額	22,700,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6)路線価	[平成30年1月]	77,000 円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 6 月 25 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	浦添市字港川港川原 2 8 1 番 1 8				地積 (㎡)	220	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)
	1:1.5	住宅 RC 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		(その他)
(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 m、奥行 約 m、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 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	当該地域は、戸建住宅等が多い分譲住宅地域で、沖縄西海岸道路等の開通により、更なる交通の利便性の向上が期待される。地価は、昨今の経済情勢や、地域的特性等を反映し、上昇傾向で推移するものと思料される。						
(3)最有効使用の判定	戸建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	103,000 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、浦添市住宅地域一円と考えられる。そして、主な需要者も、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、当該地域は、比較的近接して、沖縄西海岸道路等が開通され、更なる交通及び日常生活の利便性の向上が期待されることから、需要の増加が顕著に見込まれる。地価については、更地価格で、2500万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。一方、収益価格は、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準、また、低層の戸建住宅が建ち並び、旧分譲住宅地域という事もあり、収益価格からのアプローチが困難となっている為、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、また、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を 22,700,000 円・㎡当たり 103,000 円と決定した。							
(8)公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		地 街路 交通 要 環境 行政 其他
			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 補正 行政 画地 環境 其他
	前年指定基準地の価格	130,000 円/㎡	[108.5]	100	100	[102.0]	102,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
			100	[102.0]	[137.7]	100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他 +1.0 +2.5 +33.0 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 95,800 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地	公示価格 円/㎡	変 動 形 状 成 果 要 因 の
	変動率	年間 +7.5 %	半年間	%	(一般的要因) 浦添市の地価は、上昇傾向で推移しており、モノレール駅予定地周辺では、宅地需要が堅調で、今後の不動産市況に更なる期待が高まる。 (地域要因) 近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。 (個別的要因) 地域的需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 国土鑑定センター
浦添(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹 印

鑑定評価額	21,900,000 円	1㎡当たりの価格	121,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 2 日	(6)路線価	[平成30年1月] 95,000 円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 6 月 18 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	浦添市内間2丁目640番5外内間2-9-5				地積(㎡)	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 RC 1	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域	南西6m私道	水道、下水	末吉団地前停430m		(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 40m、南 120m、北 80m			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 15m、規模 180m程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北6m私道	交通施設	末吉団地前停北方430m	法令規制	1 中専 (60,150)
(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	121,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、浦添市内の既存住宅地域の圏域。需要者の中心は当市居住者であるが、近隣市町村からの転入者も見られる。好調な県内景気と低金利を背景とした住宅需要の高まりから小規模分譲住宅や中古物件の取引が見られる。市場の中心となる価格帯は、土地200㎡で総額2,500万円程度、中古戸建住宅で3,500万円程度、新築の戸建住宅で4,500万円程度の取引が中心である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、周辺類似地域より自用目的で取引された信頼性の高い事例より求めたものである。一方、基準地の画地条件の制約や昨今の建築費の高騰などから土地価格に見合う経済合理的な共同住宅の想定は困難であり、収益価格の試算を見送った。従って、居住快適性が重視される住宅地域であることに鑑み、市場性を反映した比準価格を採用して、指定基準地との秤量的検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公称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 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	浦添(県) - 9	[108.5]	100	100	[101.0]	121,000			
(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		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	県内景気は、好調に推移し全体的に拡大基調にある。当市の人口は増加傾向にあり、不動産市場は上昇傾向にある。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				〔地域要因〕	閑静な既存住宅地域で地域環境に大きな変動はないが、新都心地区に近接して交通利便性は比較的良好なことから需要は見込まれる。			
代表標準地 標準地		〔個別的要因〕	適正規模の整形地で、最有効使用との関連においても市場競争力は同程度である。個別的要因に変動はない。						
前年標準価格	111,000 円/㎡								
前年指定基準地の価格	[108.5]								
公示価格	円/㎡								
変動率	年間 +9.0 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アルファ不動産鑑定
浦添（県） - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 武富 明夫 印

鑑定評価額	21,500,000 円	1㎡当たりの価格	112,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価 [平成30年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	83,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 25 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	①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」				②地積 (㎡)	192	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 100)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	浦添市役所前停650 m	(その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 70 m、南 70 m、北 70 m				②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 14 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	古くに宅地開発された分譲住宅地域	街路	基準方位北、6 m 市道	交通	浦添市役所前停南西方 650 m	法令	1 低専 (50, 100)			
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅地域として今後とも現在の住環境を維持するものと予測する。地価は相対的に割安感があり上昇傾向で推移すると思料される。															
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	112,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因											
	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	同一需給圏は市内の住宅地域全域である。地域は区画整然とした住宅地域で、需要の中心は市内に居住する勤労者を中心に市外からの転入者及び不動産業者の需要もある。土地取引の中心となる価格帯は、200㎡～250㎡で2,200万円～2,800万円が需要の中心と思われる。																
(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、市場性を反映する価格として説得力があり、試算も精度高く求められたものと考えられる。一方収益価格は、近隣地域が戸建住宅を中心とした地域であることから、賃貸用不動産の想定が困難なため、収益還元法の採用は見送った。従って本件では、比準価格を採用し、指定基準地との比較検討も踏まえ、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案して、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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	-	②時点修正	[]	③標準化補正	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	[]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦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	[]	[]	[]	[]	[]	[]	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		
(9) 指か定ら基の準地討	①指定基準地番号	浦添（県） - 9	②時点修正	[]	③標準化補正	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	[]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦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 130,000 円/㎡	[108.5]	100	[102.0]	100	[125.8]	100	[101.0]	100	111,000	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			
(10) 対年ら象標の基準地格の等前か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 106,000 円/㎡		③ 価格変動状況 形成要因		（一般的） 浦添市は人口・世帯数共増加傾向にある。土地取引は対前年比減少している。 （地域） 地域要因に特段の変動要因は認められないが、地域の地価は相対的な割安感から強含みで推移している。 （個別的） 個別的要因に特に変動はない。												
	①-2 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/㎡		②変動率 年間 +5.7% 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） - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	46,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	141,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 路線価又は倍率	110,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 27 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	浦添市仲西2丁目845番 仲西2-2-17				地積 (m ²)	331	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	台形 1:1.2	住宅 RC 2	一般住宅、アパート等が多い区画整理済の住宅地域	南東8 m 市道	水道、下水	仲西停550 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 25 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 330 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	土地区画整理済みの住宅地域	街路 基準方位北、6 m 市道	交通 仲西停 南方550 m	法令 1 中専 (60,200)	規制	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	141,000 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定した。特に区画整理等により整備された住宅地域と代替競争関係が強い。典型的な需要者は市内居住者であるが、那覇市への通勤圏にあるため市外からの転入者も見られる。需要の中心となる価格帯は、標準的な土地で4000万円台、新築戸建の取引は少ないが概ね5000万円台と判断する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺では共同住宅等も見られるが、需要の中心は自己居住用の戸建住宅地であり、典型的な需要者は収益性よりも居住の快適性や利便性を重視して取引の意思を決定する傾向が強い。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、市場性を反映した規範性の高い価格である。よって、本件では比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	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 画地 環境 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 130,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	モノレール延伸や区画整理事業の進捗、西海岸の開発等により景気が拡大しており、住宅需要やマンション素地等の需要も旺盛である。		
	- 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 浦添 - 2 公示価格 134,000 円 / m ²					〔地域 要因〕	区画整理済みの住環境が良好な住宅地であり、旺盛な住宅需要に比べて供給が少なく、地価が上昇している。	
変動率 年間 +8.5 % 半年間 +5.2 %				〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 通五郎 印

鑑定評価額	46,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	140,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 2 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 RC 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	沖縄療育園前停 350 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 50 m、北 200 m			標準的使用	中層の共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 m 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	浦添南第一土地区画整理事業区域内の住宅地域	街路	基準方位北、1 6 m 区画街路	交通施設	沖縄療育園前停 350 m	法令 2 中専 (60,150) 規制
(3) 最有効使用の判定	中層の共同住宅地				(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	140,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	47,300 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	同一需給圏の範囲は市内の区画整然とした住宅地域の圏域である。典型的需要者は当市に地縁の選好性を有する当市及び隣接市町村内の居住者が中心である。経塚地区及びその周辺地区ではモノレール延長事業が施工されており、当地区における区画整然とした住宅地に対する需要は根強いものがある。中心となる価格帯は、土地は総額 4 5 0 0 万円 ~ 5 0 0 0 万円程度、土地建物総額は建物の規模がまちまちであり、中心となる価格は見出せない状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の特性から自己の事業目的で取引を行う個人事業者も考えられるが、主な需要者は収益性よりも自ら居住するため、居住の快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うと判断する。対象基準地の画地規模では十分な収益を得られる建物建築が困難であり、これらを反映し収益価格は低位に求められたと見られる。本件では比準価格を採用し、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 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	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	浦添（県） - 9	[]	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	128,000 円 / m ²	価格変動形状要因	変動状況	要因	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0	-2.0
	- 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 +9.4 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
浦添(県) 3-1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通五郎 印

鑑定評価額	46,700,000 円	1㎡当たりの価格	36,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価 倍率種別	[平成30年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番	浦添市当山2丁目453番1			②地積(㎡)	1,298	⑨法令上の規制等
	③形状	④土地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の現況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,100) (その他)
	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	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 0m、南 30m、北 50m			②標準的使用	分割を前提とした戸建住宅地向き宅地見込地	
	③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					
	④地域的特性	特記事項	当山小学校の南西側に位置する野原等が多く見られる地域	道	交通施設	嘉数停南方500m	法令 1低専(50,100) 規制
	⑤地域要因の将来予測	地域内において特に変動は認められないが、小規模な開発分譲地もみられ、宅地化が進むと思料する。地価は周辺宅地価格上昇の影響をうけており、上昇傾向で推移すると予測する。					
(3) 最有効使用の判定	分割を前提とした戸建住宅地向き宅地見込地				(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		36,000 円/㎡			
	控除法	控除後価格		34,800 円/㎡			
(6) 市場の特性	同一需給圏は、浦添市全域及び隣接市町村に存する低層住宅へと宅地開発が見込まれる宅地見込地地域である。主な需要者は低層住宅販売を目的とする開発事業者である。当市内ではエンドユーザーの区画整然とした宅地に対する需要が高まりつつあり、開発業者が開発目的のために転換前・造成前の素地に対する需要も高まりつつある。素地に対する敷地規模や価格帯はまちまちであり、中心となる土地の価格帯は見出せない状況である。						
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は宅地開発が見込まれる宅地見込地地域であり、主な需要者は投資採算性に着目して取引の意思決定を行うと思料する。本件では、取引事例比較法及び控除法による価格を求めたが、控除法の適用過程において、判断要素が多く存在し、さらに開発計画等の想定も行政との調整で変更が生ずる可能性もあり、やや信頼性に欠ける面がある。以上、本件では比準価格を採用し、控除法による価格を参考にとどめ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公示価格を規準	①標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳
	—	[]	100	100	[]	—	標準化補正 画地 行政 其他
(9) 対象基準地からの検討	①対象基準地の検討			③価格状況 要因の変	(一般的要因) 開発素地に対する需要は未だ低い状況にあるが、県内景気の今後の将来動向も影響し、総じて地価は上昇傾向にある。 (地域要因) 地域内において直接価格に変動を及ぼす事業等は見当たらないが、周辺宅地地価上昇の影響を受け、地価は上昇傾向にある。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 33,600 円/㎡						
	②変動率						
	年間 +7.1%						

鑑定評価書（平成 30 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)鑑定ソリュート沖縄. Row 1: 浦添(県) 5 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 及川 季行 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 32,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 140,000 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, [平成30年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Row 1: 平成 30 年 7 月 1 日, 平成 30 年 7 月 3 日, 110,000 円/㎡, 倍. Row 2: 平成 30 年 6 月 29 日, 正常価格, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for (3)判定, (5)手法, (8)比較, and (10)対年.

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
浦添(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹 印

鑑定評価額	34,700,000 円	1㎡当たりの価格	177,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 2 日	(6)路線価	[平成30年1月] 140,000 円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 6 月 18 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	浦添市内間1丁目572番14 内間1-14-3				地積 (㎡)	196	法令上の規制等	近商 (80,200)
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(その他)		
	1.2:1	店舗兼住宅 RC 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 0m、西 30m、南 50m、北 250m			標準的使用	中低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㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 15.5 m 県道	交通 沢岬入口停南方60 m	法令 近商 (80,200)			
(3)最有効使用の判定	中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/㎡						
	収益還元法	収益価格	87,600 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、市内に配置された国道及び県道等の幹線道路沿いの普通商業地域である。需要者の中心は、県内で小売業やサ・ビス業を営む個人事業者及び法人が中心である。好調な県内景気と低金利を背景に収益物件の取引が増すなど商業不動産の需要は旺盛であり、地価水準は強含みで推移している。市場の中心価格帯は、規模がまちまちで取引事情が異なるため見だし難い。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、周辺類似地域内の信頼性の高い事例より求められたものである。一方、敷地規模がやや小さく経済合理的な賃貸物件の想定制約及び昨今の建築費高騰により、収益価格は低位に求められたものである。従って、比準価格を採用して、収益価格を参考程度に止め、指定基準地との秤量の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公称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 行政 画地 環境 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	浦添(県) 5 - 3	[114.6]	100	100	[100.0]	177,000			
(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 166,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔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。当市の人口は増加傾向にあり、不動産市場は上昇傾向にある。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域〕 各種店舗の建ち並ぶパイプライン沿いの熟成した商業地域であり、商況は好調である。					
変動率 年間 +6.6 % 半年間 %				〔個別的〕 概ね適正規模の整形地で、最有効使用との関連においても市場競争力は同程度である。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	(株)鑑定ソリューション沖縄
浦添（県） 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行 印

鑑定評価額	716,000,000 円	1㎡当たりの価格	235,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6)路線価	[平成30年1月] 路線価又は倍率	170,000 円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 6 月 29 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	浦添市字城間東田田 2 6 9 3 番 1 外				地積 (㎡)	3,047	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	各種の店舗、事務所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 80 m、西 60 m、南 180 m、北 30 m			標準的使用	中低層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 43 m、奥行 約 70 m、			規模	3,000 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路 3 0 m 国道	交通 施設	第二城間停北東方 250 m	法令 規制	商業 (90,400)
(3)最有効使用の判定	中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	240,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	136,000 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	同一需給圏内は中南部都市圏に広域的に及ぶが、小規模である場合はやや地縁選好性が強くなる。モータリゼーションに対応可能なサービス業を中心とする一定規模の土地の需要をはじめ中小規模でも堅調であるが、供給は少なく、マンション用地需要も競合する。このように利用形態は純化されておらず多様であり、需要者の業種は純化されていないので、事業内容により必要とされる画地規模も投資額も異なるため、中心価格帯は明確に存在していない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸用不動産を前提とする収益性は、建設費の高騰もあり低位である。このため、取引される場合は、自用や節税目的が多く、取引価格水準が取引市場を支配する状況下にある。しかし、代替競争性の高い取引事例が得られていないため、収益性も斟酌する必要性が認められる。したがって、同一需給圏内の他の基準地との相対的な均衡も踏まえ、比準価格を重視し、収益価格を斟酌して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称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 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 交通 環境 画地 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	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 交通 環境 画地 行政 その他
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 205,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	景気は個人消費や観光の堅調を背景に拡大が続くとみられるが、海外経済の動向や資源価格、為替市場等によるリスクを有する。		
	- 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 223,000 円/㎡				(地域 要因)	既存の商業地で、特別の変動はない。		
変動率 年間 +14.6 % 半年間 +5.4 %				(個別的 要因)	角地で利便性が優る点に変動はない。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
浦添(県) 5 - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	82,700,000 円	1㎡当たりの価格	130,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 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	浦添市西原 5 丁目 7 3 7 番 8 西原 5 - 2 - 3			地積 (㎡)	636	法令上の規制等
(1) 基準地	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	低層の店舗兼共同住宅用地	
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 20 m、			規模	600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形	
	地域的特性	特記事項	土地区画整理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
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	県道沿いに店舗や事務所等が建ち並ぶ商業地域であり、郊外型大型店舗との競合が認められるが、好調な県内景気やモノレールの開業を含むてだこ浦西駅周辺土地区画整理事業の進捗等を受け、地域の発展が期待される。					
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼共同住宅用地				(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	131,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	85,100 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。需要者は中小規模の県内法人や個人事業者等が中心である。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ものの、中心価格帯は概ね 7 ~ 8 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規範性の高い価格が求められた。一方、収益価格は収益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。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、本件では規範性の高い比準価格を標準とし、収益価格を斟酌のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						

(8) 公規価示準格	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 要 環境 因 行政 其他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			
価と格しをた	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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 要 環境 因 行政 其他
	浦添(県) 5 - 3	[114.6]	100	100	[100.0]	130,000		
(9) 指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格	[114.6]	100	100	[100.0]	130,000		
(9) 指か定ら基の準検地討	205,000 円/㎡	100	[103.0]	[175.9]	100			

(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動状況	要因	モノレール延伸や区画整理事業の進捗、西海岸の開発等により景気が拡大しており、住宅需要やマンション素地等の需要も旺盛である。
	継続 新規	前年標準価格 123,000 円/㎡			
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	- 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	モノレールの延伸、周辺土地区画整理事業の進捗、背後地の熟成に伴い店舗兼共同住宅地の需要が高まっている。	
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	代表標準地 標準地	標準地番号 -			要因
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	公示価格	円/㎡	要因	個別的要因に変動はない。	
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	変動率	年間 +5.7 %	半年間 %		

鑑定評価書 (平成 30 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) 5 - 5, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 村山 哲志 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 58,300,000 円, 1 m²当たりの価格, 169,000 円 / m²

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, [平成30年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 135,000 円 / m², 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public reference prices.

鑑定評価書（平成 30 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)仲本不動産鑑定研究所. Row 1: 浦添(県) 5 - 6, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 兼徹 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 130,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 140,000 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, [平成30年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Row 1: 平成 30 年 7 月 1 日, 平成 30 年 7 月 4 日, 100,000 円/㎡, 倍. Row 2: 平成 30 年 6 月 25 日, 正常価格, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 準住居(60,200), (その他)(70,200). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 低中層の店舗、事務所兼共同住宅地としての使用, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、浦添市内の幹線道路沿いの商業地であるが、主な需要者は、法人等を中心に、県内外を含め、かなり広域に亘るものと考えられる。 (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、市場性を反映する価格として精度高く求められた。 (8) 公規価示準格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 浦添(県) 5 - 3, 前年指定基準地の価格, 205,000 円/㎡, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 139,000, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準検準価討の等前か: - 1 対象基準地の検討, 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, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間 +12.9%, 半年間 %.

鑑定評価書（平成 30 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 国土鑑定センター. Row 1: 浦添(県) 9 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 徹 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 222,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 108,000 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, [平成30年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 85,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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