

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)松永不動産鑑定事務所. Row 1: うるま(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 松永 力也 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 22,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 65,000 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31年1月] 48,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, surrounding environment, and comparative analysis.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)松永不動産鑑定事務所	
うるま(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也	印

鑑定評価額	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	24,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 14日	(5)価格の種類	正常価格			1.2 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	うるま市字昆布長尾原1832番484				地積(㎡)	582	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	(都)(60,200)	
	正方形1:1	住宅RC1	中規模一般住宅のほか空地も見られる住宅地域	南西5.4m市道	水道	いずみ病院入口停1.8km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 100m、南 150m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 25m、規模 500㎡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5.4m市道	交通施設	いずみ病院入口停北東方1.8km	法令(都)(60,200)規制
	地域要因の将来予測	低層住居の多い住宅地域であり、今後も現在の地域特性を維持していくものと思料される。地価水準については、好調な県内景況を背景に上昇傾向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 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,500 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、うるま市旧具志川及び石川地区を中心に市内未指定地域を圏域とする。需要者の中心は、30~40代の市内居住者が主で近隣市町村からの転入者も見られる。好調な県内景気や低金利政策による宅地需要の増加等から当該地域周辺では中小宅建業者の小規模分譲住宅の開発分譲が多く見られ、需給は強含みで推移している。土地は500㎡程度で1,000~1,300万円程度、新築戸建住宅で2,000~2,800万円程度の取引が主流である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件のほとんど見られない旧来からの既成住宅地であり、賃貸市場が熟成しておらず、収益価格は試算しなかった。比準価格は、価格形成要因の類似性等の高い事例を採用しており、求めた査定価格の規範性は高い。よって快適性を重視する住宅地域であることから、自己使用目的で取引され取引価格の水準を指標に価格決定される事が一般的であると認められるので比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公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 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	うるま(県) - 11	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [114.0]	[101.0] 100	23,500	0.0 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 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 22,300 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	幹線街路の整備や区画整理事業の進捗に加え、好調な県内景況に伴う不動産需要の増加により地価は上昇基調で推移している。			
	- 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/㎡				〔地域 要因〕	地域要因に特に変動はないが、周辺では値頃感から小規模分譲宅地の開発が多く見られ、宅地需要は高まっている。		
	変動率	年間 +9.9 %	半年間 %	〔個別的 要因〕		個別的要因の変動はない。		

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)松永不動産鑑定事務所. Row 1: うるま(県) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 松永 力也 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,760,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 令和元年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 令和元年 7月 3日, (6)路線価, [平成31年1月] 32,000 円/㎡, (2)実地調査日, 令和元年 6月 14日, (5)価格の種類, 正常価格, 路線価又は倍率, 倍率種別, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) through (10) detailing land characteristics, comparison methods, and price determination factors. Includes sub-tables for (3)判定, (5)手法, (8)公示価格, and (10)対年率.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 国土鑑定センター
うるま(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹 印

鑑定評価額	13,500,000 円	1㎡当たりの価格	47,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 1日	(6)路線価	[平成31年1月] 37,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 14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 うるま市安慶名3丁目364番3 安慶名3-35-23	地積(㎡)	282	法令上の規制等	(都) 1低専(50,100)			
	形状 敷地の利用の現況 住宅 RC1	周辺の土地の利用の現況 中規模一般住宅が多く見られる住宅地域	接面道路の状況 南西5m道路	供給処理施設状況 水道、下水	主要な交通施設との接近の状況 具志川郵便局前停 270m			
(2)近隣地域	範囲 東 50m、西 100m、南 50m、北 80m	標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等 間口 約 18m、奥行 約 14m、規模 250㎡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5m道路	交通施設 具志川郵便局前停北西方 270m	法令規制 (都) 1低専(50,100)			
	地域要因の将来予測	戸建住宅地域として熟成しており、現状を維持するものと見込まれるが、建築費高騰による中古物件への選好性から相対的価値感のある既存住宅地域の地価水準は上昇傾向で推移するものと予測される。						
(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	47,900 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、うるま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。安慶名区画整理地区に近接する利便性の良い地域であり、需要は旺盛なため小規模な分譲地や中古物件の取引が多く見られる。市場の中心価格帯は、土地200㎡で総額1,000万円程度、中古戸建住宅で2,000万円程度、新築は、木造住宅が増加傾向にあり、戸建住宅で3,000万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等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、共同住宅も介在するが、画地条件の制約や建築費の高騰もあって土地価格に見合う採算性は見出し難く、収益還元法の適用を見送った。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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格	代表標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 43,500 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因	(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、建築着工数も増加傾向にある。			
	- 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 うるま - 4 公示価格 46,500 円/㎡			(地域要因)	市内中心部の熟成した既存住宅地域であり、需要は旺盛で、周辺道路整備も相まって利便性が高まり、地価は上昇傾向で推移している。			
	変動率	年間 +10.1%	半年間 +3.0%	(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（令和元年地価調査）

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: うるま(県) - 5, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲程 通秀 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,710,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,000 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. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and values like 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows (1) through (10). Includes details on site characteristics, comparison methods, and market analysis. For example, (1) includes 'うるま市宇原仲塩屋原290番3' and '形状 敷地の利用の現況 住宅 RC1'.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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: うるま(県) - 6, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲程 通秀 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,000 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31年1月] 47,000 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, 法令上の規制等. (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 +1.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は市内の住宅地域のほか隣接市町村の住宅地域も含まれる. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象基準地は戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域に存し. (8) 公称価表示価格: 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. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 前年標準価格, 代表標準地, 標準地, 変動率.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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: うるま(県) - 8, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 徹 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 9,280,000 円, 1㎡当たりの価格, 35,000 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31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.2倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections (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)公称価示準格, (9)指定基準地番号, (10)対年象標の基準地格の等前か. Includes details on location, area, and price determination.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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: うるま(県) - 9, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 徹 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 7,890,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,700 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31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Row 1: 令和元年 7月 1日, 令和元年 7月 1日, 正常価格, 1.2 倍. Row 2: 令和元年 6月 14日, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows and columns detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors of the target standard land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of valuation methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices and reasons for determination), (8) 公称価目標準格 (Official price standard), (9) 指か定ら基の準検地討 (Designated standard land investigation), (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か (Annual trend of standard price investigation and comparison).

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
うるま(県) - 10	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 印

鑑定評価額	12,000,000 円	1㎡当たりの価格	41,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 4日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	1.2 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	うるま市石川東山1丁目15番4外				地積(㎡)	292	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	(都) 1低専(50,100)	
	1:1.2	住宅RC2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北西6m市道	水道、下水	東山入口停210m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 150m、南 50m、北 90m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 19m、規模 290㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない。		街 基準方位：北、6m市道	交通 東山入口停 北西方210m	法令 (都) 1低専(50,100)	規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅地域として熟成しており、今後も現状を維持するものと予測する。良好な住環境や石川ICへの接近性から需要は高く、拡大基調が継続している県内景気を背景に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	戸建住宅地				(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	41,000 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	同一需給圏はうるま市北部を中心とする住宅地域の存在する圏域で、隣接する金武町西部を含み特に旧石川地区に存する同様の地域との代替性が強い。主たる需要者は市内の居住者を中心とする自己使用目的の個人である。拡大基調が継続する県内景気や低金利を背景に宅地需要は堅調で、市内の利便性や快適性に優る宅地需要は高い。土地は300㎡程度で1000万円～1500万円が需要の中心と考えられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の規範性の高い取引事例に基づき試算したもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。戸建住宅を中心とする住宅地域で、自己使用を目的とした取引が市場での主流であり、収受可能な賃料水準と建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸住宅の経営が困難なことから収益価格の試算は行わなかった。以上より、取引事例比較法により求めた比準価格を妥当と判断し、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8)公称価示準格	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 交通 環境 画地 行政 其他	
	標準地番号							
価と格しをた	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 交通 環境 画地 行政 其他	
	うるま(県) - 4							
	前年指定基準地の価格	[110.1]	100	100	[100.0]	41,200	標準 交通 0.0 地域 交通 +25.0 要 環境 -5.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	43,500 円/㎡	100	[101.0]	[115.2]	100		補 画地 +1.0 正 行政 0.0 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 37,100 円/㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的 要因)	人口増加、拡大基調が継続する県内景気を背景に、本島中南部における不動産市場は好調を維持している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域 要因)	良好な住環境や石川ICへの接近性及び相対的割安感に基づく需要の波及もあり需要は強含み。		
	変動率	年間 +10.5 %	半年間 %		(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。		

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセツ・コンサルティング株式会社		
うるま(県) - 11	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	高平 光一	印

鑑定評価額	7,610,000 円	1㎡当たりの価格	26,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 9日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 5日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	うるま市勝連平安名東原435番				地積(㎡)	287	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	(都) 1中専(60,200)	
	1.5:1	住宅RC2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北西3.6m市道、三方路	水道、下水	平安名停160m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 150m、南 70m、北 290m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 15m、規模 300㎡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 3.6m市道	交通施設	平安名停北西方160m	法令(都) 1中専(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅が多い地域で熟成しており、特段の変動要因がないため、当面の間、現状を維持すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位	0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,500 円/㎡		三方路		+2.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡		セットバックを要する		-2.0	
	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	同一需給圏の類似地域はうるま市の勝連半島における住宅地域である。需要者は地縁的選考性を有する地元住民が中心であり、他の市町村からの流入は少ない。うるま市やその隣接地域における土地区画整理事業に需要は流出しており、既存住宅地域の需要は厳しい面もあるが、供給もあまりなく、相対的な割安感から需要が回復する面もみられる。地域の性格上更地取引が多く、その水準は600万円から800万円程度となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格はうるま市内の類似した住宅地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。この地域は共同住宅が散見されるものの、投資目的での取引は少なく、昨今の建築費高騰により収益性が見いだせないことから収益還元法は適用しなかった。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称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 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
	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	対象基準地の標準価格(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	[]	100	100	[]			
	円/㎡	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 26,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 要 因 の	〔一般的要因〕	県内景気は拡大しており、地価の上昇傾向は顕著であるが、地価が下落する地域もあり、二極化する傾向もある。		
	- 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〕	当該地域に格別の変動要因はないが、割安な価格水準から取引が散見されるようになり、やや需要が回復している傾向がみられる。	
	変動率	年間	+1.9 %	半年間	〔個別的要因〕		特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると思料する。	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
うるま(県) - 12	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅 印

鑑定評価額	11,000,000 円	1㎡当たりの価格	20,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 7日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 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	うるま市勝連平敷屋平敷屋 1 1 2 番				地積 (㎡)	542	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現況	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	(都) (60,200)	
	1:1	住宅 RC 2	一般住宅、農家住宅等が混在し、畑も介在する住宅地域	南西6 m 市道、背面道	水道、下水	平敷屋停350 m	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 410 m、西 320 m、南 300 m、北 280 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡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 6 m市道	交通施設	平敷屋停 南西方350 m 法令 (都) (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、既成住宅地域で、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。与勝半島の道路整備事業の進捗等によって交通利便性はやや向上しており、引き合いは強まるものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 二方路	+1.0 +1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,300 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、うるま市で勝地区の住宅地域と判断した。需要者は、市内の居住者や地縁者が中心であるが、特に景観の優れた画地については、他の市町村からの転入者も見られる。与勝地区の住宅地域は、割安感があり、道路整備事業が進み、交通アクセスもやや向上したことで、需要は高まりつつある。土地は総額 1 千万程度、中古戸建住宅は総額 2 千 5 百万円程度の取引が中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は戸建住宅が中心であり、アパート等の収益物件が殆ど見られず、適正な賃料水準の把握が困難であるため、収益価格は適用しなかった。比準価格は代替性を有する取引事例によって求めた価格で一定の規範性を有する。本件では市場の実勢を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価額と格しをた	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 行政 其他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	100	
	公示価格	円/㎡	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 行政 画地 環境 行政 其他	
	うるま(県) - 11	[]	100	100	[]	20,900	100	
	前年指定基準地の価格	[101.9]	100	100	[102.0]	20,900	100	
	26,000 円/㎡	100	[100.0]	[129.1]	100	20,900	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		価格変動形状要因	要因	要因	要因	要因	
	継続 新規 前年標準価格 19,300 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	要因	要因	要因	要因	
	代表標準地 標準地 標準地番号							
	公示価格 円/㎡		要因	要因	要因	要因	要因	
	変動率	年間 +5.2 % 半年間 %						

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
うるま(県) - 14	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅 印

鑑定評価額	1,230,000 円	1㎡当たりの価格	7,430 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 7日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 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	うるま市与那城平安座東村内254番				地積(㎡)	165	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	(都) 1中専(60,150)	
1:1	住宅RC2	一般住宅のほか農家住宅や畑が介在する既成住宅地域	南西2.2m道路、背面道	水道	西村商店前停150m	(その他)	(70,150)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 100m、北 80m		標準の使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 13m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北2.2m道路	交通施設	西村商店前停、北方150m	法令(都) 1中専(60,150) 規制
地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする離島の既成住宅地域であり、今後も同程度の住環境を維持するものと予測する。海中道路への交通アクセスが整ったこと等で、引き合いは徐々に強まっていくものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位	+1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,430 円/㎡			二方路	+1.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			セットバック	-1.0	
	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	近隣地域は、平安座島の既存集落内の戸建住宅を中心とする地域である。同一需給圏は市内の離島を中心とした住宅地域と判断した。需要者の属性は、周辺の離島の居住者や地縁者のほか、自然環境に魅了された移住者も散見される。総額が低廉であることから、極端に買い進んで成約する例もあり、需要の中心となる価格帯はやや見出し難い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内にはアパート等の収益物件がほとんどなく、賃貸市場が未成熟なため収益価格の適用を断念した。比準価格は島内の事例を多く採用しており、実証的な価格が得られたものと判断する。したがって本件では、比準価格を中心に、周辺における宅地の需給動向や人口動態、世帯収入の動向等を総合的に勘案し、単価と総額との関連性も考量の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価額と格しをた	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	
	標準地番号	-	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準地討	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	[]	100	100	[]			
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格		7,110 円/㎡		価格変動状況要因	〔一般的要因〕	好調な県内景気によって、住宅取得意欲の高まりが当市にも及んでおり、不動産の引き合いも強まっている。	
	- 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	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	
	標準地番号	-	100	100	[]			
	公示価格	[]	100	100	[]			
	変動率	年間 +4.5%	半年間 %					
					〔地域要因〕		平安座島や宮城島、伊計島、浜比嘉島は観光地としても徐々に人気が高まっており、カフェや食堂等も散見されるようになった。	
					〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
うるま(県) - 15	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 印

鑑定評価額	19,400,000 円	1㎡当たりの価格	73,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 4日	(6)路線価	[平成31年1月]	54,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	うるま市宇江洲城原599番3				地積(㎡)	264	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		
	1:1.5	住宅LS1	一般住宅、共同住宅等が混在する区画整然とした住宅地域	北東6m市道	水道、下水	宮里入口停280m		
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 130m、南 60m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13.5m、奥行 約 19.5m、規模 260㎡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市道	交通施設 宮里入口停 北方280m	法令(都) 1低専(50,100) 規制		
	地域要因の将来予測	低層住宅地域として今後も熟成度を高めながら推移すると予測される。人口や世帯数が増加傾向にある中、相対的割安感による需要の波及もあり当該地域の地価は上昇傾向で推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	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	73,300 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、旧志志川地区及び隣接する沖縄市東部を中心とする住宅地域の存在する圏域で、特に区画整然とした住宅地域との代替性が強い。主たる需要者は市内及び周辺市町村の居住者を中心とする自己使用目的の個人である。拡大基調が継続する県内景気や低金利を背景に相対的割安感に基づく沖縄市からの需要波及もあり土地需要は堅調で、市内南部の住宅地需要は強含みである。土地は250㎡程度で1500万円～2000万円が需要の中心と考えられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の規範性の高い取引事例に基づき試算したもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。低層住宅を中心とする住宅地域で、自己使用を目的とした取引が市場での主流であり、收受可能な賃料水準と建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸住宅の経営が困難なことから収益価格の試算は行わなかった。以上より、取引事例比較法により求めた比準価格を妥当と判断し、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(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	
	標準地番号						街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	
	うるま(県) - 4						標準 街路 0.0 地域 交通 0.0 要 環境 -30.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 63,700 円/㎡		価格変動形状 要因	変動状況 要因	人口増加、拡大基調が継続する県内景気を背景に、本島中南部における不動産市場は好調を維持している。	74,300	標準 街路 0.0 地域 交通 0.0 要 環境 -30.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	- 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/㎡							
変動率		年間 +15.1 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大城不動産鑑定事務所. Row 1: うるま(県) 5 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大城 直哉 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 81,500 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31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 64,000 円/㎡, 倍

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, 法令上の規制等. (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: 低層店舗兼事務所地. (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, 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、うるま市及び隣接する沖縄市の主要街路及びその周辺の商業地域の存する圏域。需要者は県内中小法人及び個人事業者が中心。土地区画整理等に伴う郊外型商業施設の新規出店等により相対的地位の低下は見られるが、商業地としての値頃感や拡大基調が続く景気を背景に土地需要は堅調である。業種・業態により適正画地規模が異なり中心価格帯の把握は難しいが、土地単価では坪あたり25万円～30万円程度が中心と考えられる。 (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、類似地域に存する規範性が認められる事例に基づき試算されたもので、実証的かつ説得力を有する価格である。一方、収益価格は、賃貸用店舗兼共同住宅を想定し試算したが、借主の賃料負担能力から投下資本に見合う賃料水準に至っておらず低位となった。以上より、市場性を反映した比準価格を重視のうえ、想定の要素等を含み相対的に流動性を有する収益価格を参考程度に止め、指定基準地との均衡にも留意して上記の通り鑑定評価額を決定した。 (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/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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 78,200 円/㎡, - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率 年間 +4.2%, 半年間 %

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)松永不動産鑑定事務所. Row 1: うるま(県) 5 - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 松永 力也 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,670,000 円, 1㎡当たりの価格, 59,800 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31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Row 1: 令和元年 7月 1日, 令和元年 7月 3日, 45,000 円/㎡, 倍. Row 2: 令和元年 6月 14日, 正常価格, 倍率種別. Row 3: 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows and columns detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors of the target standard land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of valuation methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices and reasons for determination), (8) 公規価示準格と格しをた (Public valuation standards and adjustments), (9) 指か定ら基の準検地討 (Indexing and standard land investigation), (10) 対年象標の基準価の等前か (Comparison of valuation standards over time).

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, ニライカナイ・アセツ・コンサルティング株式会社. Row 1: うるま(県) 5 - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 高平 光一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 58,500 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. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 7月 9日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1) through (10). Contains detailed information about the land (うるま市石川白浜1丁目205番5), evaluation methods (取引事例比較法, 収益還元法, etc.), and market characteristics.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社はまもと不動産鑑定. Values include うるま(県) 5 - 5, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 濱元 毅 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,260,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,000 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31年1月] 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 法令上の規制等. (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, (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) 公称価示準格, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か