

鑑定評価書（令和 4 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, 株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社. Row 1: うるま(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 半場 吉朗

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 72,000 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 4年1月], 53,000 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, including land characteristics, market conditions, and price adjustments. Includes sub-tables for (2) 近隣地域 and (8) 公規価示準格.

鑑定評価書（令和 4 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, 株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社. Row 1: うるま(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 半場 吉朗

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,500 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, [令和 4年1月], 円/㎡, 1.1 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, including location, area, surrounding land use, and market characteristics.

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

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
うるま(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	7,980,000 円	1 m ² 当たりの価格	43,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	35,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 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	うるま市字田場国場原 8 4 8 番 2				地積 (m ²)	183	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) (その他)	
	1 : 1.5	住宅 R C 2	中規模一般住宅の中に空地等も見られる住宅地域	北西 6 m 道路	水道、下水	具志川バスターミナル 入口停 500 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 60 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 17 m、規模 180 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	基準方位 北 6 m 道路	交通施設	具志川バスターミナル 南東方 500 m	法令 (都) 1 中専 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅が見られる古からの住宅地で、とりたてて、地域にかかる変動要因はない。地価は、コロナ禍による、不動産市況に影響を受けつつも、地域的特性等を反映し、概ね現状水準で推移すると予測。						
(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	43,600 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、うるま市内及び隣接する市町村の住宅地域であり、主な需要者も、地縁性が強い地域ということもあり、うるま市の居住者である。尚、当該地域は、中心市街地にも比較的近接して存しており、また、周辺地域では、社会的インフラ整備も行われ、住環境が良好な立地条件を有することから、コロナ禍による、不動産市況に影響を受けつつも、需給関係は、比較的安定している。地価は、更地価格で、1 0 0 0 万前後の物件が需要の中心となる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。収益価格は、近隣地域が、既成の住宅地域ということもあり、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場の成熟度等も考慮すると、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 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	うるま(県) - 4	[100.8]	100 [101.0]	100 [116.8]	[100.0] 100	43,400	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0 -1.0 +4.0 +17.0 -3.0 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 43,200 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	うるま市の地価は、コロナ禍からの回復基調の兆しが見えるも、商業地では、依然、不動産市況は弱く、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 +0.9 %	半年間 %		〔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。	

鑑定評価書（令和 4 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: うるま(県) - 4, 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, 14,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,200 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 4年1月], 40,000 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. (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) 公価表示価格と格しをた. (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.

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

鑑定評価額	9,730,000 円	1㎡当たりの価格	40,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 29 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	うるま市字豊原仲塩屋原 2 9 0 番 3				地積 (㎡)	242	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) (その他)	
	1:2	住宅 RC 1	一般住宅及び農家住宅等が混在する既成住宅地域	南4.1 m 市道	水道、下水	豊原停180 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 80 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11.5 m、奥行 約 20 m、規模 230 ㎡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 4 . 1 m市道	交通施設	豊原停 南東方180 m	法令 (都) (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	既成住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測。地価は需要に対して供給が少なく、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が、コロナ禍の影響等今後の動向に注視する必要がある。						
(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 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,200 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、うるま市内及び隣接市町村の住宅地域であるが、特に既成住宅地域との代替性が強い。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。コロナ禍により以前に比べて取引は停滞している。市内では、みどり町地区等の住環境が良好な区画整然とした住宅地域の需要が高いが、それ以外でも値頃感のある地域の需要は底堅い。土地は総額 1 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 2 5 0 0 ~ 3 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中心で、賃貸市場が未成熟であり、地域内で収受可能な賃料水準や昨今の高騰した建築費を考慮すれば経済合理的な賃貸経営が困難と判断されるため、収益価格は試算しない。居住の快適性や生活の利便性を重視する住宅地域であることから、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、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/㎡)	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/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	うるま(県) - 11	[100.0]	100	100	[103.0]	39,800	標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[103.0]	39,800	補正 行政 その他	
	26,800 円/㎡	100	[101.0]	[68.6]	100		0.0 0.0 0.0 +1.0 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 38,300 円/㎡			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	県内経済ははまだコロナ禍にあるが、持ち直しの動きも見られ、市内の不動産市場も回復に対する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					〔地域要因〕	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/㎡)	〔個別的要因〕	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	個別的要因に変動はない。	
	公示価格	[]	[]	[]	[]	[]		
	変動率	年間 +5.0 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和 4 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, 城岳不動産鑑定所. Row 1: うるま(県) - 6, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 喜久里 操

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,700,000 円, 1 m²当たりの価格, 76,500 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, [令和 4年1月] 58,000 円 / m² 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, including location, area, market characteristics, and comparison with standard prices.

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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
うるま(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	4,800,000 円	1㎡当たりの価格	36,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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	うるま市石川2丁目281番3「石川2-20-16」				地積(㎡)	133	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 住居 (60,200) (その他)	
	1.2:1	住宅 RC 2	小規模住宅が密集している既成住宅地域	北西4.5 m 市道	水道、下水	南栄入口停250 m		
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 30 m、北 70 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 11 m、規模 130 ㎡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 4.5 m 市道	交通施設	南栄入口停 北西方 250 m	法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	市街地に存し、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、コロナ禍による不動産市況に影響を受けつつも、地域的特性等を反映し、概ね現状水準で推移すると予測。						
(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	36,100 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、うるま市内及び、隣接する市町村の住宅地全域と考えられ、主な需要者は、市内の居住者である。古くからの住宅地域ということもあり、地域的特性等を反映して、土地の需給関係についても、以前から活発な地域ではない。また、コロナ禍の影響や、近接する、石川西土地区画整理地区からの宅地供給圧力も受けて、相対的に需要の程度について影響が出ている感否めない。地価は、更地価格で500万円前後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。収益価格は、近隣地域が、既成の住宅地域ということもあり、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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	
	標準地番号						地 街路 交通 要 環境 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 街路 標準 交通 補正 行政 その他	
	うるま(県) - 4						地 街路 交通 要 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[100.8]	100	100	[100.0]	35,900	補 画地 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	50,800 円/㎡	100	[101.0]	[141.2]	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 36,100 円/㎡			価格変動形状要因	一般的な要因	うるま市の地価は、コロナ禍からの回復基調の兆しが見えるも、商業地では、依然、不動産市況は弱く、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/㎡					個別的要因	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 %				規模的には、ほぼ標準となっているが、昨今、総額との関連で50坪前後の画地の需要度も高い。	

鑑定評価書（令和 4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, 城岳不動産鑑定所. Row 1: うるま(県) - 8, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 喜久里 操

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,880,000 円, 1㎡当たりの価格, 37,300 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 4年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 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 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, (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) 指定基準地番号, (10) 対年対象標準地格の等前か

鑑定評価書（令和 4 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, 株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社. Row 1: うるま(県) - 9, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 半場 吉朗

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,330,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,000 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 4年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 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 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. (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

鑑定評価書（令和 4 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) - 10	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	15,000,000 円	1㎡当たりの価格	51,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 6 月 30 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 20 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)(その他)	
	1:1.2	住宅 RC 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北西6 m 市道	水道、下水	東山入口停210 m		
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 50 m、北 90 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 19 m、			規模	290 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	施行済みの区画整理地域	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	東山入口停北西方210 m 法令 (都) 1低専(50,100) 規制	
地域要因の将来予測	区画整然とした戸建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。利便性の優る地域の市場優位性は高く、需要も根強いことから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 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,500 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、うるま市内の住宅地域及び隣接市町村の一部の圏域。主たる需要者は当市を中心に市外の個人も含まれる。区画整理地域の良質な住宅地への需要は根強く、宅地供給も少ないことから地価水準は上昇傾向で推移している。市場の中心価格帯は、土地250㎡程度で総額1,400万円程度、中古の戸建物件は規模がまちまちで価格帯は見出し難い、木造の新築戸建物件で3,200万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、画地条件の制約や昨今の建築費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
	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/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	うるま(県) - 4 前年指定基準地の価格 50,800 円/㎡	[100.8] 100	100 [101.0]	100 [99.7]	[100.0] 100	50,900	標準化補正 街路交通環境画地行政その他 0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域交通環境行政その他 0.0 +9.0 -8.5 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 50,000 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕	県内景気は、新型コロナ禍からの持ち直しの動きが見られる。当市の旧石川・旧具志川地区の人口は微増傾向にある。		
	- 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〕	区画整理地区等の良質な住宅地や小学校周辺などの利便性の良い住宅地の需要は新型コロナ禍においても堅調で地価は上昇傾向にある。	
変動率 年間 +3.0 % 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（令和 4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: うるま(県) - 11, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 兼徹

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,690,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,800 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, [令和 4年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 倍率種別, 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, usage, and price determination. Includes sub-tables for (3)判定, (5)手法, (8)比較, (9)指し, and (10)対年.

鑑定評価書（令和 4 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) - 12, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 徹

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,600 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 4年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 倍率種別, 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 (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for (2) 近隣地域 and (8) 公規価示標準地.

鑑定評価書（令和 4 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) - 14, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 徹

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,370,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,300 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 4年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 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 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)公価表示価格と格しをた, (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. Contains detailed text and numerical data regarding land valuation.

鑑定評価書（令和 4 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) - 15	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	23,200,000 円	1㎡当たりの価格	88,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 6 月 30 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	66,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 20 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	うるま市字江洲城原 5 9 9 番 3				地積 (㎡)	264	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) (その他)	
	1:1.5	住宅 L S 1	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6 m 市道	水道、下水	宮里入口停280 m		
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 130 m、南 60 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 13.5 m、奥行 約 19.5 m、規模 260 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	施行済みの区画整理地域	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	宮里入口停北方280 m	法令 (都) 1 低専 (50,100) 規制
	地域要因の将来予測	区画整理済の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。利便性の優る地域の市場優位性は高く、需要も根強いことから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	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	88,000 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、うるま市内の住宅地域及び隣接市町村の一部の圏域。主たる需要者は当市を中心に市外の個人も含まれる。区画整理地域の良質な住宅地への需要は根強く、宅地供給も少ないことから地価水準は上昇傾向で推移している。市場の中心価格帯は、土地 2 5 0 ㎡程度で総額 2 , 3 0 0 万円程度、中古の戸建物件は規模がまちまちで価格帯は見出し難い、木造の新築戸建物件で 3 , 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、画地条件の制約や昨今の建築費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 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	うるま(県) - 4	[]	100	100	[]	87,400	標準 交通 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +1.0 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 86,000 円/㎡		価格変動状況 要因	一般的 要因	県内景気は、新型コロナ禍からの持ち直しの動きが見られる。当市の旧石川・旧具志川地区の人口は微増傾向にある。			
	- 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/㎡				[]	100	[]	100
変動率 年間 +2.3 % 半年間 %								

鑑定評価書（令和 4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: うるま(県) 5 - 1, 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, 24,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 81,800 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, [令和 4年1月], 66,000 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)指定標準地, (10)対年対象標準地格の等前か. Contains detailed text and numerical data regarding land valuation.

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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
うるま(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	13,900,000 円	1㎡当たりの価格	59,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 14 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	うるま市石川白浜 1 丁目 2 0 5 番 5 「石川白浜 1 - 3 - 7」				地積 (㎡)	234	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) 近商 (80,200) (その他)	
	1:1	店舗兼住宅 RC 4	県道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	北西 18 m 県道	水道、下水	石川市場前停近接	(90,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 60 m、南 50 m、北 180 m			標準的使用	低層店舗兼住宅		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、			規模 225 ㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	街路	1 8 m 県道	交通施設	石川市場前停南東方近接	法令 (都) 近商 (90,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅				(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	59,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	21,800 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商業地域が中心で、隣接市町村の幹線道路沿線等も一部包含される。需要者の中心は地縁的選好性のある地元中小企業や個人事業者が中心であり、県外法人等からの引き合いは少ない。隣接する沖縄市の地価上昇の影響を受けて、近隣地域も需要の高まりが期待されるが、地価上昇までには至っていない。中心価格帯は規模などに差があり見出しにくい。200~250㎡程度を前提とした場合、1千2百万~1千5百万円程度とみられる。							
(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、収益価格は昨今の建築費高騰の影響を受け、投下資本に見合う賃料が見込めず、低位に試算された。対象不動産は収益性が重視される商業地に存するが、本件では信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、指定基準地からの検討を踏まえ、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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[]	100	[] 100		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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	沖縄(県) 5 - 2	[107.5]	100	100	[100.0]	59,400	域 交通 要 環境 +116.0 行政 +1.0 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 59,500 円/㎡			価格変動状況 要因	〔一般的要因〕	新型コロナウィルスの影響は収縮傾向にあるものの、飲食業が多い地域等では未だ厳しい経済状況が続いている。		
	- 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〕	地域要因に特段の変化はなく、新型コロナによる影響も小康状態にあり、需要と供給にも大きな変化はみられず、安定している。	
変動率		年間 0.0 %	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 4 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) 5 - 5, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 徹

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,120,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,000 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 4年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 倍率種別, 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 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) 公規価示準格価と格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Includes columns for 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, 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, 変動状況要因.