

鑑定評価書（令和 2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, 23,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 67,500 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 2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 comparative analysis.

鑑定評価書（令和 2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	14,800,000 円	1㎡当たりの価格	25,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 16日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 19日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 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) (その他)		
	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			
(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)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、コロナ禍による景気減退で不動産市況は今後横這いから下落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	25,500 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。近年は宅地需要の増加に加え周辺地域との割安感等から当該地域周辺では小規模分譲住宅の開発が散発して見られ、需給は強みで推移している。土地は500㎡程度で1,000~1,500万円程度、新築戸建住宅で総額2,500~2,800万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、求め得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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他	街路交通環境行政その他	
(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/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	
	うるま(県) - 11	[101.1]	100	100	[101.0]	25,100		標準化補正行政その他	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[101.1]	100	100	[101.0]	25,100		街路交通環境行政その他	
	26,500 円/㎡	100	[100.0]	[107.6]	100			街路交通環境行政その他	
(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 24,500 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	コロナ禍に伴い県内景況は先行き不透明感が認められ、好調だった当市の不動産需要も一服感が認められる。			
	- 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近年小規模分譲宅地の開発が多く見られる。			
	変動率	年間	+4.1 %	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 2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) - 3, 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, 7,910,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,200 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 2年1月], 35,000 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 land characteristics, market conditions, and comparative analysis. Includes sub-tables for (3)判定, (5)手法, (8)公示価格, and (9)指し値.

鑑定評価書（令和 2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） - 4, 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, 14,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 50,800 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 2年1月], 40,000 円/㎡, 倍, 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. Includes information on location (うるま市安慶名3丁目364番3), area (282㎡), and valuation methods (取引事例比較法, 比準価格 50,800 円/㎡).

鑑定評価書（令和 2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
うるま(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀 印

鑑定評価額	9,000,000 円	1㎡当たりの価格	37,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 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	うるま市宇豊原仲塩屋原290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RC1	一般住宅及び農家住宅等が混在する既成住宅地域	南4.1m市道	水道、下水	豊原停180m				
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 80m、北 100m		標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 11.5m、奥行 約 20m、規模 230㎡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4.1m市道	交通施設	豊原停南方180m	法令(都)(60,200)規制		
	地域要因の将来予測	熟成した既成住宅地域であり、今後も現状を維持して推移するものと予測する。コロナウイルスの影響による先行き不透明感が漂い、地価水準は概ね横ばい、時間経過とともに下落傾向で推移すると予測する。								
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,200 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、市内及び隣接市町村の既成住宅地域を中心とした住宅地域の圏域である。需要者の中心は市内の給与取得者が中心である。赤道地区や区画整然とした住宅地域への宅地需要は比較的高いが、コロナウイルスの影響で慎重な取引姿勢から買い控えの傾向も見られ、需給動向はほぼ横ばいである。中心となる価格帯は土地1,000万円程度、新築の戸建住宅も見られるようになり、総額3000万円～3500万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、戸建住宅が多く建ち並ぶ既成住宅地域である。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。周辺において賃貸市場が熟成しておらず、賃料水準等の把握が困難であるため、収益価格は試算しなかった。比準価格は市場の実勢を踏まえ、コロナによる影響を反映した説得力のある価格と判断し、本件では比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	うるま(県) - 11	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	地街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	26,500 円/㎡	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [74.5]	[103.0] 100	37,000			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 36,000 円/㎡		価格変動状況		変動要因	(一般的要因) 県内経済はコロナウイルスの影響で、消費・雇用・観光関連とも動きが弱く、不動産市場にも停滞感が漂っている。				
	- 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/㎡		変動状況			(地域要因) コロナウイルスによる先行き不透明感はあるが、住環境に影響はなく、地域要因に大きな変動は認められない。				
	変動率	年間 +3.3 %	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 2 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, 16,500,000 円, 1 m²当たりの価格, 67,400 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 2年1月], 52,000 円 / m², 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: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位. (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: 同一需給圏は市内の住宅地域のほか隣接市町村の住宅地域も包含される. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域に存し、需要者は自らの居住を目的に、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. (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, 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, 対象基準地の比準価格, 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: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格, 63,000 円 / m², 代表標準地, 標準地, 標準地番号, 公示価格, 変動率, 年間 +7.0 %, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和 2 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 印

鑑定評価額	4,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	36,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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 2 8 1 番 3 石川 2 - 2 0 - 1 6				地積 (m ²)	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 R C 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 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	標準方位 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、コロナ禍の影響により、不動産市況は停滞気味で、今後の動向については、注視する必要がある。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地としての使用				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 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 / 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く、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は否めない。地価は、更地価格で 5 0 0 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 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 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	うるま(県) - 4 前年指定基準地の価格 47,900 円 / m ²	[106.1] 100	100 [101.0]	100 [140.2]	[100.0] 100	35,900	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 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 36,100 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的)	うるま市の地価は、概ね上昇基調で推移するも、コロナ禍の影響を受け、宅地需要、特に商業地では、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)	近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的)	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 5 0 坪前後の画地の需要度も高い。		

鑑定評価書（令和 2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, 9,490,000 円, 1㎡当たりの価格, 35,800 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 2年1月], 円/㎡, 1.3 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 land evaluation. (1) 所在地, (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) 公規価示標準格と格しをた, (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

鑑定評価書（令和 2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, 7,990,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,000 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 2年1月], 円/㎡, 1.2 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 multiple rows (1-10) detailing land characteristics, valuation methods, and reasons for the appraisal. Includes details like 'うるま市石川嘉手苅後原138番1', '戸建住宅地', and various valuation metrics.

鑑定評価書（令和 2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	13,400,000 円	1㎡当たりの価格	46,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.4 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		
(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	特記事項	特にない。	街路	基準方位：北、6m市道	交通施設	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と予測される。新型コロナウイルス感染症による影響が見られる中、良好な住環境や石川ICとの接近性及び相対的割安感から需要超過は継続すると予測する。						
(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	46,000 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する圏域で、隣接する金武町西部を含み、特に石川地区に存する同様の地域との代替性が高い。主たる需要者は市内の居住者を中心とする一次取得者層である。新型コロナウイルス感染症の影響で先行きの不透明感はあるが、市内の利便性や快適性に優る宅地需要は高く、需要超過が継続している。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。一方、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、市場性を反映し実証的な比準価格を採用し、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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 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 環境 其他	
	うるま(県) - 4 前年指定基準地の価格 47,900 円/㎡	[106.1] 100	100 [101.0]	100 [110.6]	[100.0] 100	45,500	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 41,000 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕		市内の人口、世帯数は増加傾向にあるが、コロナ禍による景況変化により先行きの不透明感があり、取引に停滞感が伺える。		
	- 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〕		新型コロナウイルス感染症による影響が見られる中、良好な住環境や石川ICとの接近性及び相対的割安感に基づく需要超過が継続している。		
	変動率	年間 +12.2 %	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 2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	7,690,000 円	1㎡当たりの価格	26,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 5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) 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) (60,160)			
(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。コロナの影響を大きく受ける地域ではないため、地価の変動は小さいと予測する。								
(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	方位三方路	0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,800 円/㎡		セットバックを要する	-2.0				
	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。周辺における土地区画整理事業地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、供給もあまりない。コロナ禍の影響を受ける地域ではなく、また相対的な割安感から若干ながら地価の上昇が認められる。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)公規価示標準地	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(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	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	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 26,500 円/㎡		価格変動 形成要 因の	変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	昨年までの好調な経済市況とは異なり、新型コロナウイルス禍の影響によって土地取引や不動産市況に大きな影響を与えている。		〔地域 要因〕	コロナ禍の影響を大きく受ける地域ではないが、先行き不透明感から今後の地価動向には留意が必要である。	
	- 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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔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。			
変動率		年間 +1.1 %	半年間 %							

鑑定評価書（令和 2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	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	20,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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) (70,200)	
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			
(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。住宅地需要の波及によって、引き合いは強まっていたが、新型コロナの影響で先行き不透明感がやや強まっている。							
(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	20,600 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、うるま市勝連半島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、特に景観の優れた土地については、市外や県外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、住宅地需要は高まっていたが、新型コロナの影響で先行き不透明感がやや強まっており、不動産価格に影響を及ぼしつつある。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、賃貸市場の熟成の程度が低い上、建築費が高騰しているため、経済合理性に合う賃貸用建物の想定ができず、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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	うるま(県) - 11							
	前年指定基準地の価格	[101.1]	100	100	[102.0]	20,900		
	26,500 円/㎡	100	[100.0]	[130.8]	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	新型コロナの影響で不動産市場の先行き不透明感が強まった。市内人口は微増傾向にあるが、与勝地区は概ね横ばいである。			
	継続 新規	前年標準価格						20,300 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	当該地域及び周辺地域において、地域要因に変動を及ぼす事業等はなく、特に大きな変化は見られない。			
	代表標準地 標準地	標準地番号						
	公示価格							
	変動率	年間 +1.5 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和 2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	1,240,000 円	1㎡当たりの価格	7,520 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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(60,200)	
	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)(70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 100m、北 80m			標準的使用	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 特になし		街 基準方位 北 2.2m道路	交通 西村商店前停 北方 150m	法令 (都) 1中専(60,200)	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。新型コロナの影響で先行き不透明感がやや強まっている。						
(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	7,520 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。新型コロナの影響で先行き不透明感が強まり、特に移住者の動向に影響を及ぼしつつある。							
(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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	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/㎡)	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	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 7,430 円/㎡			価格変動形状要因	要因	新型コロナの影響で不動産市場の先行き不透明感が強まった。市内人口は微増傾向にあるが、与勝地区は概ね横ばいである。		
	- 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 標準地番号 公示価格 円/㎡					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きたが、新型コロナの影響が及びつつある。	
	変動率	年間 +1.2%	半年間 %		要因	個別的要因に変動はない。		

鑑定評価書（令和 2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) - 15, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大城 直哉 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 21,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 81,900 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, [令和 2年1月], 62,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, and (8) 公規価示標準格と格しをた.

鑑定評価書（令和 2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, 24,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 83,500 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 2年1月], 67,000 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 location, surrounding area, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 2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) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也 印

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

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 16日	(6)路線価	[令和 2年1月]	48,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 19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	うるま市字喜屋武上平良川原3 1 1番3				地積(㎡)	145	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) 商業(80,400)準防 (その他) (90,400)	
(2)近隣地域	1:2	住宅 R C 2	県道沿いに各種店舗、事務所等が連たんする路線商業地域	北西18 m 県道、南西側道	水道、下水	上平良川停近接		
	範囲	東 100 m、西 100 m、南 20 m、北 50 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 9 m、奥行 約 16.5 m、		規模	150 m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	1 8 m県道	交通施設	上平良川停近接	法令(都) 商業(90,400) 規制
地域要因の将来予測	県道沿いの既存商業地域で新規出店等も殆どなく需要はやや低調。地価水準は、コロナ禍による景気減退で不動産市況は混迷を極めており、今後横這いから下落傾向で推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地				(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	59,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	27,900 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、旧具志川地区を中心とする市内主要幹線道路沿いの路線商業地域と認められる。需要者の中心は地元の個人事業者や県内法人等が主と認められる。旧来からの路線商業地で交通量は多いものの駐車場のない店舗等も多く見られ、新規出店も殆どなく需要は低調で周辺商業地への顧客流出も認められ繁華性は弱い。市場の中心となる価格帯はまちまちであるが、坪当たり20万円前後が需要の中心である。							
(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、市内主要幹線沿いの用途性及び価格形成要因の類似した事例から求められており、規範性及び類似性は高いものと判断される。収益価格は、近年高騰する建築費や土地価格に見合う賃料水準が形成されていない事等から低位に算定された。よって鑑定評価額は、規範性が高く市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考程度に留め、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	
	標準地番号							
(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 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	
	沖繩(県) 5 - 2							
(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	59,800 円/㎡		価格変動状況 要因	変動率 年間 0.0 % 半年間 %	59,500	内 街路 交通 環境 補画地 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					公示価格
<p>〔一般的要因〕 コロナ禍に伴い県内景況は先行き不透明感が認められ、好調だった当市の不動産需要も一服感が認められる。</p> <p>〔地域要因〕 周辺区画整理事業区内商業地や郊外路線商業地への需要流出が引き続き認められる。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因の変動はない。</p>								

鑑定評価書（令和 2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, 13,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 59,500 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 2年1月], 円/㎡, 1.2 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)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 evaluation criteria and results.

鑑定評価書（令和 2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) 5 - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅 印

鑑定評価額	4,160,000 円	1㎡当たりの価格	28,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	うるま市与那城屋慶名西1103番				地積(㎡)	147	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)	
	1:1.2	店舗兼住宅 RC 2	小売店舗、公共施設等が見られる近隣商業地域	南西6.7m 県道	水道、下水	与那城郵便局前停近接	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 180m、南 40m、北 30m			標準的使用	低層店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11.5m、奥行 約 13m、規模 150㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.7m県道	交通施設	与那城郵便局前停北西方近接	法令(都)近商(80,200) 規制
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(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	28,300 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内の熟成の程度が低い商業地域と判断した。需要者は、個人事業者や、中小法人業者等のほか、住宅利用目的の個人も混在している。近隣地域内に集客の中心となる核施設がなく、市内の豊原地区等の大型商業施設に客足を奪われ、空き店舗が目立っている。今後は住宅取得目的の取引が目立ってくると思われるが、新型コロナウイルスの影響で弱含み感が強まっている。取引は少なく、市場における需要の中心となる価格帯は、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	近隣地域は自用目的での店舗、事務所を中心とした商業地域であるが、住宅利用も混在している。比準価格は代替性を有する取引事例を採用し査定しており、取引実態を適切に反映した価格が得られたと判断する。一方で賃貸市場の成熟の程度が低く、高騰する建築費も考慮し、収益還元法の適用を断念した。以上により、信頼性が高い比準価格を採用し、周辺の商業地や住宅地の需給動向も考慮の上、鑑定評価額を決定した。							
(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	
	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 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 29,000 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	新型コロナウイルスの影響で不動産市場の先行き不透明感が強まった。市内人口は微増傾向にあるが、与勝地区は概ね横ばいである。		
	- 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 標準地番号 公示価格 円/㎡					市内における商業地としての相対的な地位は衰退気味である。住宅地としての需要は比較的認められる。		
変動率		年間	-2.4 %	半年間	%	個別的要因に変動はない。		