

# 鑑定評価書（令和 6 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 沖縄地所鑑定
うるま(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 西川 英之

鑑定評価額	27,100,000 円	1㎡当たりの価格	78,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6)路線価 [令和 6年1月]	62,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 3 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

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	うるま市字赤道仲原 1 7 8 番 1 2 外				地積 (㎡)	345	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)  (その他)
	1:1	住宅 RC 1	中規模住宅のほか店舗等も介在する区画整然とした住宅地域	南東 6 m 市道	水道、下水	赤道十字路停 220 m		
(2)近隣地域	範囲	東 130 m、西 100 m、南 90 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 18 m、			規模		340 ㎡程度、形状 正方形	
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北 6 m 市道	交通施設	赤道十字路停 南方 220 m	法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	区画整然とした居住環境良好な住宅地域である。地域要因に格別の変動がないので、当分の間現状を維持すると予測する。県内景気は回復基調にあり、根強い需要に支えられ地価は緩やかに上昇すると予測する。						
(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 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,500 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及び隣接する沖縄市の住宅地域一円である。典型的需要者は、ファミリー層等の自己使用目的の取得者が中心である。沖縄市や高速道路のインターチェンジとの接近性が優り、区画整然とした古くからの分譲住宅地域であるが需要は堅調である。土地は 3 4 0 ㎡程度で 2 7 0 0 万円程度、中古住宅付きで総額 3 5 0 0 万円程度が取引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	地域の特性及び個別的要因の状況のほか、市場参加者の属性を踏まえると、自己の居住用の戸建住宅取得を目的とする取引が大半であり、賃貸市場は未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、規範性の高い比準価格を採用し、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 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他
	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 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他
	うるま(県) - 4							
	前年指定基準地の価格	[108.0]	100	100	[102.0]	78,500		
	53,600 円/㎡	100	[101.0]	[ 74.5]	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 76,000 円/㎡			価格変動形状要因	要因	県内景気は新型コロナウイルス感染症からの回復の動きが強まっており、うるま市においても、不動産市場は徐々に活発化している。		
	- 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					要因	地域要因に格別の変動はないが、供給が少ない既成住宅地域である一方、住宅地需要は根強いことから、地価は上昇傾向を維持している。	
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較		対象基準地の比準価格 (円/㎡)	
	標準地番号							
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100			
	変動率	年間 +3.3 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和 6 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. Row 1: うるま(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 西川 英之

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,000 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 6年1月], 円/㎡, 1.3 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table for reasons of valuation. Includes sections for (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

Table with 10 rows (8-10) detailing public valuation standards, comparison of public and designated standards, and year-over-year changes. Includes columns for public valuation standards, designated standards, and various adjustment factors.

鑑定評価書（令和 6 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 パード不動産鑑定所. Row 1: うるま(県) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,520,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,000 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 6 年 7 月 1 日 and values like 39,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main body table with multiple rows (1) through (10) detailing the valuation process. Includes sections for '基準地', '近隣地域', '最有効使用の判定', '鑑定評価の手法の適用', '市場の特性', '試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由', and '対年対象標準地格の等前か'.

# 鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
うるま(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	16,300,000 円	1㎡当たりの価格	57,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	44,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 10 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
	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)	
	1.5:1	住宅RC1	中規模一般住宅が多く見られる住宅地域	南西5m道路	水道、下水	具志川郵便局前停270m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 50m、北 80m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 14m、規模 250㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	県道75号線西側背後の既成住宅地域	街路	基準方位北5m道路	交通施設	具志川郵便局前停北西270m	法令(都) 1低専(50,100)規制
	地域要因の将来予測	県道75号線西側の既成住宅地域である。市中心部の公共施設、商業施設、教育施設等も比較的近く、類似地域内の取引価格が上昇傾向にあることから、地価は上昇傾向と判断。						
(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	57,900 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	県道75号線西側の既成住宅地域である。市中心部の公共施設、商業施設、教育施設等も比較的近いため同一需給圏は市内中心部及びその周辺の既成住宅地域等と判断される。需要者の中心は市内居住者であり、市外の転入者等も散見される。街区の整然性等は劣るもののその他の居住環境等に格段の劣位性は感じられないことから取引価格は徐々に上昇傾向にある。土地のみで総額2,000万円程度が取引の中心となる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅等を中心とする既成住宅地域である。地域の画地規模、容積率等を考慮すると居住の快適性を志向して取引が行われる地域であり、建築費高騰等による投資不採算性の観点から、収益価格は試算しなかった。類似地域間における居住環境の優劣と直近の感染症終息後の影響も考慮すべきと判断される。よって、本件では比準価格を標準に、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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
	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/㎡)	内訳 標準化補正 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		
(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 53,600 円/㎡			価変動形状形成要因の	〔一般的要因〕	市内人口は増加傾向、世帯数も増加傾向である。感染症終息後の好景気に期待感もある中、不動産関連経済指標は好転の兆しも見える。		
	- 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 つるま - 4 公示価格 55,500 円/㎡					〔地域要因〕 地域要因に特段の変動は無い。	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。	
変動率		年間 +8.0%	半年間 +4.3%					

# 鑑定評価書（令和 6 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) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	10,700,000 円	1㎡当たりの価格	44,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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	1.2 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) 土砂災害警戒区域	
	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	特記すべき事項はない	街路	標準方位 北 4 . 1 m市道	交通施設	豊原停 南方180 m 法令 (都) (60,200) 規制 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	戸建住宅等が見られる既成住宅地域で、地域南側に隣接する幹線沿い新興商業地域の繁華性の向上に伴い利便性が増している。地域性の向上や値頃感から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	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	44,400 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、うるま市及び周辺市町村を含む住宅地域の存在する圏域で、特にうるま市旧具志川地区内の既成住宅地域との代替性が高い。主たる需要者はうるま市及び周辺市町村の居住者を中心とする一次取得者層である。市内幹線等への良好なアクセスや値頃感から住宅地需要は堅調に推移している。土地は250㎡程度で1000万円から2000万円程度、新築戸建は3000万円から4000万円程度を中心に取引が行われている。							
(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、規範性を有する取引事例に基づき試算したもので、市場性を反映し実証的である。一方、收受可能な賃料水準や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ため収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は自己使用目的の需要が中心となる地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が重視されるものと判断される。以上より市場性を反映した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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		
	公示価格	円/㎡	100	[ ]	100	43,800		
(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	[101.5]	100	100	[103.0]	43,800	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	26,800 円/㎡	[101.0]	[63.4]	100		地 街路 交通 要 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 42,200 円/㎡			価格変動形状要因	要因	うるま市の人口及び世帯数は増加傾向で推移。県内景気は拡大基調が継続し、市内宅地需要は堅調である。		
	- 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	隣接する幹線沿い新興商業地域の繁華性の向上に伴い利便性が増している。	
	変動率	年間 +5.2 %	半年間 %	要因	個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書 ( 令和 6 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) - 6, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大城 直哉

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 85,900 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. Includes dates like 令和 6 年 7 月 1 日 and values like 66,000 円/㎡.

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, etc. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, etc. (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 85,900 円/㎡, etc. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、うるま市及び周辺市町村を含む住宅地域の存在する圏域で、特にうるま市内の区画整然とした住環境が良好な住宅地域との代替性が強い。... (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、規範性を有する取引事例に基づき試算したもので、市場性を反映し実証的である。... (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, etc. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, うるま(県) - 4, 前年指定基準地の価格 53,600 円/㎡, etc. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か, 変動率 +6.0%, etc.

鑑定評価書（令和 6 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 パード不動産鑑定所. Row 1: うるま(県) - 7, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 6,380,000 円, 1㎡当たりの価格, 48,000 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6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) to (10) detailing the valuation process, including location, area, surrounding environment, and comparative analysis.

# 鑑定評価書（令和 6 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 パード不動産鑑定所
うるま(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	43,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 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	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	うるま市石川曙3丁目2651番7「石川曙3-7-12」				地積(㎡)	265	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)	
	1:2	住宅 RC 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	北東5 m 市道	水道、下水	石川入口停200 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 120 m、南 160 m、北 160 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 ㎡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、5 m 市道	交通施設	石川入口停 北西方200 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、県道 2 5 5 号線及び 6 号線に狭められた戸建住宅地地域として熟成しており地域要因に格別の変動はないため、当分の間は現状を維持すると予測する。市内住宅需要の底上感から地価は上方調整過程にある。						
(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 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,000 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、小起伏の多い丘陵高台等に位置する既成住宅地域一円。需要者の中心は自己の居住用不動産市場に参入する隣地所有者、地域事情に精通する周辺住民及び不動産業者等が想定される。無秩序・無計画的な市街化が進展した県道背後の道路整備の未成熟な地域で、人口・世帯数増等の社会的要請に基づく住宅地需要の強弱は買希望は多く、売物は概して少ない。更地取引は少なく、中古戸建て 3,700 万円程度の物件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	丘陵中腹の傾斜地、起伏地の多い既成住宅地域であり、道路との高低差や標準地の画地規模においては、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は需要者が重視する居住の快適性・利便性に着目して適切に補修正及び要因比較を行った上で試算されており、市場特性との適合性及び説得力は高いものである。本件では、指定基準地との検討を踏まえ、市場性を反映する比準価格を妥当と判断し、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	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	
	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 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	[108.0]	100	100	[100.0]	43,000		
	53,600 円/㎡	100	[101.0]	[133.3]	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 38,000 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	人口約 12.7 万人、沖縄本島中部の都市として発展してきたが所得等に対する将来不安から購入希望者の慎重な姿勢も見受けられる。		
	- 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				(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			(個別的要因)	接面方位(北東)0%			
	標準地番号							
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間 +13.2 %	半年間 %					



# 鑑定評価書（令和 6 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 沖縄地所鑑定
うるま(県) - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 西川 英之

鑑定評価額	10,200,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	30,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[ 令和 6 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	うるま市石川嘉手苅後原 1 3 8 番 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	333	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 : 1.2	住宅 R C 1	一般住宅及び農家住宅が混在する既成住宅地域	南3.8 m 市道	水道、下水	嘉手苅停140 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 90 m、南 180 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16.5 m、奥行 約 20 m、			規模	330 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北 3 . 8 m市道	交通施設	嘉手苅停 南西方140 m 法令 ( 都 ) ( 60,200 ) 規制	
	地域要因の将来予測	古くからの集落に新築住宅も散見される住宅地域である。地域要因に格別の変動がないので、当分の間現状を維持すると予測する。県内景気は回復基調にあるため地価は緩やかに上昇すると予測する。						
(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 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,500 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏はうるま市内旧石川地区を中心とする旧来からの集落地域一円である。典型的需要者は、ファミリー層等の自己使用目的の取得者が中心である。新興の分譲住宅地域での住宅需要からの波及を受けて、地縁的選考性の高い集落においても需要は比較的堅調である。土地は 3 3 0 m <sup>2</sup> 程度で 1 千万円程度、中古住宅付きで総額 2 5 0 0 万円程度が取引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	地域の特性及び個別的要因の状況のほか、市場参加者の属性を踏まえると、自己の居住用の戸建住宅取得を目的とする取引が大半であり、賃貸市場は未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、規範性の高い比準価格を採用し、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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		域 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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	うるま(県) - 11	[101.5] / 100	100 [101.0]	100 [ 91.0]	[103.0] / 100	30,500	0.0 域 街路 交通 要 環境 行政 其他 0.0 -9.0 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 28,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形状要因	一般的要因	県内景気は新型コロナウイルス感染症からの回復の動きが強まっており、うるま市においても、不動産市場は徐々に活発化している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				個別的要因	旧来からの集落地域であるが、地価水準が低位にあり地縁的選好性の高い根強い需要を反映し地価は上昇傾向にある。		
変動率 年間 +8.9 % 半年間 %								

# 鑑定評価書 ( 令和 6 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

鑑定評価額	16,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	56,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[ 令和 6 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 25 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	うるま市石川東山1丁目15番4外				地積 ( m <sup>2</sup> )	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 R C 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 m <sup>2</sup> 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	戸建住宅を中心とする区画整然とした住宅地域として熟成し、今後も現状を維持するものと予測する。拡大基調が継続する景況の中、利便性を有する地域の需要は堅調で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	56,700 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、うるま市及び周辺市町村を含む住宅地域の存在する圏域で、特にうるま市石川地区内の住宅地域との代替性が強い。主たる需要者はうるま市及び周辺市町村の居住者を中心とする一次取得者層である。高速道路 I C や利便施設への接近性、良好な住環境から宅地需要は堅調である。土地は 3 0 0 m <sup>2</sup> 程度で 1 5 0 0 万円から 2 5 0 0 万円程度、新築戸建は 3 0 0 0 万円から 4 0 0 0 万円程度を中心に取引が行われている。							
(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、規範性を有する取引事例に基づき試算したもので、市場性を反映し実証的である。一方、收受可能な賃料水準や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ため収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は自己使用目的の需要が中心となる地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が重視されるものと判断される。以上より市場性を反映した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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]	100	
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100	100	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	うるま(県) - 4		100	100	[100.0]	54,900	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[108.0]	100	100	[104.4]	100	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	53,600 円 / m <sup>2</sup>	100	[101.0]	[104.4]	100		-4.0 +25.0 -13.0 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 54,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	( 一般的 )	うるま市の人口及び世帯数は増加傾向で推移。県内景気は拡大基調が継続し、市内宅地需要は堅調である。		
	- 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				( 地域 )	地域要因に格別の変動はない。		
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[ ]	100	[ ]	[ ]	100	
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100	100	
	変動率	年間 +5.0 %	半年間 %					

# 鑑定評価書（令和 6 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) - 11	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	7,810,000 円	1㎡当たりの価格	27,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 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成住宅地域	北西3.6m市道、三方路	水道、下水	平安名停160m	(その他) (70,160)	
(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町道	交通施設	平安名停北西方160m	法令(都) 1中専(70,160) 規制
	地域要因の将来予測	地縁の関係により形成された既成住宅地域であり、今後とも現状を維持するものと見込まれる。小区画の分譲地や高値の中古物件が見られるなど地価水準は強含み傾向になることが予測される。						
(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	27,200 円/㎡			三方路	+2.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			セットバック	-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	同一需給圏は、うるま市の旧と那城勝連地区及びその周辺地域における既成住宅地域を類似地域とする圏域。需要者の中心は、居住目的の個人である。市街地外縁部に位置した地縁の選好性の強い旧来からの住宅地域であり、地価水準は低く需給関係は比較的安定している。市場の中心価格帯は、300㎡程度で総額800万円程度(土地のみ)、中古の戸建物件を中心として総額2,500万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、周辺類似地域の信頼性の高い事例より求めたものである。一方、アパート等の賃貸市場は未成熟で収益価格の試算は見送った。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 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	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 26,800 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕	県内景気は、観光需要や個人消費の増加等、回復の動きが強まっている。当市の旧と那城、旧勝連地区の人口は微増傾向に転じている。		
	- 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〕	旧態依然とした既成住宅地域であるが、小区画の分譲地や高値の中古物件が見られるなど地価は強含み傾向にある。	
	変動率	年間	+1.5 %	半年間	〔個別的要因〕		三方路であるが、幅員が狭く利便性はやや低いと認められる為、相対的な競争力は総じて普通である。個別的な要因に変動はない。	

# 鑑定評価書（令和 6 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) - 12	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

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 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 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	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)	
(2)近隣地域	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		
	範囲	東 400 m、西 200 m、南 250 m、北 150 m		標準的使用	戸建住宅地			
(3)最有効使用の判定	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	基準方位北 6 m市道	交通施設	平敷屋停南西方350 m	法令 (都) (60,200) 規制
(4)対象基準地の個別的要因	地域要因の将来予測	地縁の関係により形成された既成住宅地域であり、今後とも現状を維持するものと見込まれる。地価を押し上げる様な特出する要因は認め難く、地価水準は横這いで推移するものと予測される。						
	戸建住宅地						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、うるま市の旧と那城勝連地区及びその周辺地域における既成住宅地域を類似地域とする圏域。需要者の中心は、居住目的の個人である。市街地外縁部に位置した地縁の嗜好性の強い旧来からの住宅地域であり、地価水準は低く需給関係は比較的安定している。市場の中心価格帯は、500㎡程度で総額1000万円程度(土地のみ)、中古の戸建物件を中心として総額2,500万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、周辺類似地域の信頼性の高い事例より求めたものである。一方、アパート等の賃貸市場は未成熟で収益価格の試算は見送った。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)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]	地 街路 域 交通 要 環境 因 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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	うるま(県) - 11	[101.5]	100	100	[102.0]	20,600	0.0 地 街路 -4.0 0.0 域 交通 +5.0 0.0 要 環境 +32.0 +1.0 因 行政 0.0 0.0 その他 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		価格変動形成要因	要因	要因	要因	
	前年標準価格	20,600 円/㎡						一般的
	- 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	-	地域	旧態依然とした既成住宅地域であり、積極的な需要はなく、供給も少ない為、地価はほぼ横ばいで推移している。		
	公示価格	円/㎡		個別的要因	適正規模の二方路画地であり、市場競争力はやや優る。個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%			

# 鑑定評価書（令和 6 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) - 14	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	1,580,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	9,600 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[ 令和 6 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 14 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	うるま市与那城平安座東村内 2 5 4 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	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 R C 2	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 2.2 m 道路、背面道	水道	西村商店前停 150 m	( その他 ) (70,160)		
(2) 近隣地域	範囲	東 220 m、西 170 m、南 130 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 13 m、規模 180 m 程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	架橋のある離島内の既成住宅地域 ( 平安座島 )	街路	基準方位北 2.2 m 道路	交通施設	西村商店前停北方 150 m 法令 ( 都 ) 1 中専 (60,160) 規制	
地域要因の将来予測	地縁の関係により形成された既成住宅地域であり、今後とも現状を維持するものと見込まれる。相対的割安感や自然環境が優ることから需要の高まりが見られる等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	9,600 円 / m <sup>2</sup>		二方路	+1.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>		セットバック	-1.0		
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、うるま市の平安座島及び周辺離島における既成住宅地域の圏域。需要者の中心は、居住目的の個人が中心であるが県外移住者等も僅かに見られる。地縁の嗜好性の比較的強い旧来からの住宅地域であり、地価水準は低位であるが島外需要者の取引は高値傾向にある。市場の中心価格帯は、1 8 0 m 程度で総額 1 9 0 万円程度 ( 土地のみ )、中古の戸建物件が中心となるが規模がまちまちで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	比準価格は、周辺類似地域より自用目的取引の信頼性の高い事例より求めたものである。一方、低層の一般住宅の多く形成された既成の住宅地域の為、アパート等の賃貸物件は少なく賃貸需要も極めて弱く、賃貸経営の想定に難があり、収益価格の試算は見送った。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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,060 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	県内景気は、観光需要や個人消費の増加等、回復の動きが強まっている。当市の旧与那城、旧勝連地区の人口は微増傾向に転じている。		
	- 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					〔 地 域 要 因 〕	狭隘道路の多い旧態依然とした住宅地域であるが、相対的割安感や自然環境が優ることから地価は上昇傾向で推移している。	
変動率 年間 +6.0 % 半年間 %				〔 個 別 的 要 因 〕	二方路であるが、幅員が狭く利便性はやや低いと認められる為、相対的な競争力は総じて普通である。個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和 6 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 94,200 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6年1月], 74,000 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)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. Contains detailed evaluation criteria and results.

# 鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
うるま(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	25,500,000 円	1㎡当たりの価格	85,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6年1月]	68,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 10 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	うるま市字赤道原上 2 番 1 6				地積 (㎡)	297	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)  (その他) (90,400)	
	1:2.5	店舗兼事務所 R C 5F 1B	小売店舗、事務所、飲食店等が建ち並ぶ県道沿いの商業地域	南東 19 m 県道	水道、下水	中部病院前停 120 m		
(2)近隣地域	範囲	東 90 m、西 90 m、南 70 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 27 m、			規模	300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	県道 7 5 号線沿線、赤道交差点近くの商業地域	街路	1 9 m 県道	交通施設	中部病院前停 南西方 120 m 法令 (都) 商業 (90,400) 規制	
	地域要因の将来予測	低・中層の小売店舗及び事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ県道 7 5 号線沿線の商業地域。観光関連産業等の景気回復基調が見られ、地価は緩やかな上昇傾向と判断した。						
(3)最有効使用の判定	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	85,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	41,600 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、隣接市の一部を含んだ市内の幹線道路沿線の商業地域である。市内外の法人が主な需要者と認められるが個人の場合も見られる。地域は市内中心部から沖縄市へ抜ける県道沿線に存することから交通量も比較的多いが、駐車場が広い郊外型店舗等を擁する商業地域との競合も激しく、駐車場整備等の環境条件面でやや劣る点は否めない。土地で 3,000 万円程度が取引の中心となる価格帯と判断される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域は中・小規模飲食店、事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、比準価格は類似する取引事例を適切に補・修正して試算した。収益価格は、地域の特性から土地価格に見合った賃料水準が形成されているとは言い難く、低位に試算された。郊外型大型店舗等の存する地域との競合の程度、将来の需要予測等も考慮した結果、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考とし、指定基準地との比較検討を行って鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0	
	沖縄(県) 5 - 2						標準 交通 0.0 域 交通 -0.5	
	前年指定基準地の価格	[106.5]	100	100	[100.0]	85,800	補 画地 0.0 要 環境 +82.5	
	139,000 円/㎡	100	[100.0]	[172.5]	100		正 行政 0.0 因 行政 -5.0	
							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 83,300 円/㎡			価格変動形成要因	〔一般的要因〕	市内人口は増加傾向、世帯数も増加傾向である。感染症終息後の好景気に期待感もある中、不動産関連経済指標は好転の兆しも見える。		
	- 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〕	郊外の郊外型店舗等との競合も見られ、客足の戻りが期待される。	
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 %		〔個別的要因〕		地域の標準的な画地で、個別的要因としての特段の変動及び優劣は認められない。	

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分会名, 業者名, 株式会社 沖縄地所鑑定. Row 1: うるま(県) 5 - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 西川 英之

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,990,000 円, 1㎡当たりの価格, 62,000 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 6 年 7 月 1 日 and values like 49,000 円/㎡.

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. Includes sections like (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) 公規価示価格, (9) 指か定ら基の準地討, (10) 対年象標の基準地格の等前か. Contains various numerical data and descriptive text.



鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社あおい不動産研究所. Row 1: うるま(県) 5 - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 宇久 信正

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 61,500 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 6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. Includes columns for location, shape, surrounding land use, road conditions, supply situation, main traffic facilities, and various valuation methods and market characteristics.

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) 5 - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

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

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 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6.7 m 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 50 m、西 180 m、南 40 m、北 30 m		標準的使用	低層店舗住宅併用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11.5 m、奥行 約 13 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	老朽化した建物の建ち並ぶ旧来の既存商業地域	街路	6.7 m 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
	地域要因の将来予測	近隣商業地域としての現状を維持するものと予測される。地価を押し上げる要因は見当たらず、商業繁華性は低調にあり、地価水準は横ばい傾向で推移していくものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(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	28,000 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、市内に於いて熟成度の低い同質的商業地域を類似地域とする圏域。需要者の中心は、県内で小売業やサ・ビス業を営む個人及び法人事業者が中心である。近年の郊外型店舗への顧客流出などにより店舗の連たん性や顧客通行量は少なく商業投資は足踏み状態にある。市場の中心価格帯は、取引が少なく規模がまちまちで取引事情が異なるため見出し難い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の信頼性の高い事例より求められたものである。一方、住宅や自用店舗が多く空店舗や閉鎖店舗が見られるなど商業投資需要が低く相対的地位の低下しつつある既存商業地域の現状からは、適正な賃料水準を見だし難く、収益価格の適用を見送った。従って、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 画地 行政 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 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 28,000 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	県内景気は、観光需要や個人消費の増加等、回復の動きが強まっている。当市の旧与那城、旧勝連地区の人口は微増傾向に転じている。			
	- 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〕	旧来の既商業地域であり、店舗の連たん性や顧客通行量は少なく商業繁華性は低調で推移している。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的 要因〕		概ね適正規模の整形地であり、最有効使用との関連においても適正配置が可能であり、競争力は普通である。個別的要因に変動はない。		