

鑑定評価書（令和 3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 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 3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 location, characteristics, and comparative analysis.

鑑定評価書（令和 3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 印

Table with 4 columns: 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

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 3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, including location, area, market characteristics, and price adjustments. Includes sub-tables for (2) 近隣地域 and (8) 公規価示標準格.

鑑定評価書（令和 3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 3年1月], 34,000 円/㎡, 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: 低層住宅地としての使用, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏, 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、1000万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, 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, 対象基準地の比準価格(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/㎡, - 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 0.0%, 半年間 %

鑑定評価書（令和 3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 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 3年1月] 40,000 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)公規価示準格, (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 text and numerical data regarding land valuation.

鑑定評価書 (令和 3 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 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,600,000 円, 1 m²当たりの価格, 71,800 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 3年1月] 53,000 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 land characteristics, comparison methods, and market analysis.

鑑定評価書（令和 3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) - 7, 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, 4,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,100 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 3年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.1 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: 低層住宅地としての使用, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、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(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格, 36,100 円/㎡, 価格変動形成要因, (一般的要因) うるま市の地価は、概ね値下げ感はないものの、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。(地域要因) 近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。(個別的要因) 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 3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 4 columns: 鑑定評価額, 9,780,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,900 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 3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 land characteristics, valuation methods, and reasons for the appraisal. Includes sub-tables for (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, (8) 公価表示価格, (9) 指か定ら基の準検地討, and (10) 対年象標の基準検準価討.

鑑定評価書（令和 3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 3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 multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and reasons for the final valuation. Includes sub-tables for (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, (8) 公規価示標準格しをた, (9) 指か定ら基の準検地討, and (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 3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) - 10, 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, 14,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 50,000 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 3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)公価表示価格と格しをた, (9)指か定ら基の準検地討, (10)対年ら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 3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. Includes address information forうるま(県) and 沖縄県.

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, (7)倍率.

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. (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: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位, 三方路, セットバックを要する. (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, 原価法, 開発法. (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. (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. (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. (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. (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, 代表標準地, 標準地, 変動率.

鑑定評価書（令和 3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) - 12, 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, 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 3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 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes information on land characteristics, comparison methods, market characteristics, and price adjustments. (1) includes land location, shape, and surrounding conditions. (2) details the standard plot and regional characteristics. (3) discusses the most effective use. (4) lists individual factors. (5) compares valuation methods. (6) describes market characteristics. (7) explains price adjustment reasons. (8) shows standard price comparison. (9) shows the final valuation. (10) discusses annual price change factors.

鑑定評価書（令和 3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. Row 1: うるま(県) - 14, 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, 1,250,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,600 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 3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)公規価示準格と格しをた, (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 text and numerical data regarding land valuation.

鑑定評価書（令和 3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) - 15, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 徹 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 22,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 86,000 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 3年1月], 66,000 円/㎡, 倍, 正常価格, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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, 地積(㎡), 264, 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 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 86,000 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。区画整理地区等の良質な住宅地においては新型コロナウイルスの影響は小さく、小規模な分譲地や中古物件の取引が見られる。市場の中心価格帯は、土地250㎡程度で総額2,200万円程度、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、新築戸建住宅の販売は、高値感から木造住宅を中心に低調である。 (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, うるま(県) - 4, 前年指定基準地の価格, 50,800 円/㎡, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 85,400, 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 81,900 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 +5.0 %, 半年間 %

鑑定評価書（令和 3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 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 82,600 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 3年1月], 660,000 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, area, surrounding land use, and market characteristics.

鑑定評価書（令和 3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) 5 - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 半場 吉朗 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,630,000 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 3年1月], 46,000 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 analysis, and comparison with standard land prices.

鑑定評価書（令和 3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) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	高平 光一	印

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 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 2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205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)				
1:1	店舗兼住宅RC4	県道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	北西18m県道	水道、下水	石川市場前停近接	(その他)	(90,200)				
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 60m、南 50m、北 180m			標準的使用	低層店舗兼住宅					
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 15m、規模 225㎡程度、形状 正方形			地域的特性	特記事項	特にない。				
	地域的要因の将来予測	低層店舗や店舗兼住宅が多い県道沿いの商業地域で、格別の地域変動要因はないことから現状を維持すると予測する。地域の土地需要は高まっていたが、新型コロナの影響により今後の地価動向は不透明である。									
(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	27,600 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	同一需給圏はうるま市の商業地が中心となるが隣接市町村の幹線道路沿線の商業地も同一需給圏となる。需要者の中心は地縁性のある地元中小企業や個人事業者が中心であり、県外からの出店は多くはない。隣接する沖縄市の地価上昇の影響を受けて、徐々にではあるが石川エリアにも需要が流入している。新型コロナの影響は明確には認められないが、今後の地価動向は不透明感が増している。中心となる価格帯は面積規模などにより差があり見出しにくい。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格はうるま市を中心とした商業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。収益性が重視される商業地に対象不動産は存するため、収益価格は重要な指標となるが、昨今の建築費高騰の影響を受けて、収益価格は低位に試算されている。以上の検討により、本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、収益価格を参考とし、指定基準地からの検討を考慮のうえ、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	街路交通環境行政その他	
	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	沖縄(県) 5 - 2	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	標準街路交通環境画地行政その他	0.0	
	前年指定基準地の価格	116,000 円/㎡	[103.4]	100	[100.0]	100	58,800	標準街路交通環境画地行政その他	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		価格変動要因	形状	形成	要因	の		
	前年標準価格		59,500 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		標準地			
公示価格		円/㎡		-		-		-			
変動率	年間	0.0 %	半年間	%							
<p>〔一般的要因〕 新型コロナウイルス感染症の影響によって、先行き不透明感が高まっており、土地取引や不動産市場に大きな影響を与えている。</p> <p>〔地域要因〕 地域に格別の変動要因はなく、また、需要と供給にも大きな変動はないが、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。</p> <p>〔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。</p>											

鑑定評価書（令和 3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, 4,120,000 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 3年1月], 円/㎡, 1.0 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 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, 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, 主要な交通施設との接近の状況, (都) 近商 (80,200), (その他). (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