

鑑定評価書（令和 5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, 26,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 76,000 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 5年 7月 1日 and values like 58,000 円/㎡.

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 (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), (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 valuation).

Table (8) 公規価示標準地: Comparison of standard land prices. Columns include 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 (Street, Traffic, Environment, etc.), 地域要因, 行政.

Table (9) 指か定ら基の準検地討: Comparison of designated standard land prices. Columns include 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, 対象基準地の規準価格, 内訳, 地域要因, 行政.

Table (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: Analysis of price changes and factors. Includes columns for 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か, 変動率, 年間, 半年間, 要因 (General, Regional, Individual).

鑑定評価書（令和 5 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,000 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 5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 (1-10) 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 subject 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) 公規価示標準格しをた (Standardization of public valuation), (9) 指か定ら基の準検地討 (Index determination and standardization), (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か (Annual comparison of standard valuation and ground price change).

鑑定評価書（令和 5 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, 8,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,000 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 5 年 7 月 1 日 and values like 35,000 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: 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, 収益還元法, etc. (6) 市場の特性: 同一需給圏は旧具志川市中央及びその周辺の既成住宅地域一円. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 周辺には家賃補助付共同住宅も混在するが昨今の建築費高騰の下. (8) 代表標準地: 標準地, 時点修正, 標準化補正, etc. (9) 指定基準地番号: うるま(県) - 4, 前年指定基準地の価格, etc. (10) 対年対象標準地格の等前か: 対年対象標準地格の等前か, 変動率, etc.

鑑定評価書（令和 5 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) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	15,100,000 円	1㎡当たりの価格	53,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6)路線価 [令和 5年1月]	41,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 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

(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	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270m	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地域特性に影響を及ぼすような変化はみられないが、周辺では木造の小規模戸建分譲が増加傾向にあるため、この影響により、地価水準は強含み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 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,600 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内の既成住宅地域の圏域と判断した。需要者は市内居住者のほか、周辺市町村等からの転入者もみられる。当該地域は安慶名土地区画整理地区に近接した比較的利便性の良好な地域であり、堅調な住宅需要が認められ、一部では戸建分譲開発用地など活発な取引がみられる。取引の中心となる価格帯は、250㎡程度の標準的な土地で総額1千3百万円程度、木造の新築戸建住宅は総額3千5百万円前後が中心となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺類似地域より自己利用目的等で取引された取引事例に基づいた実証的、かつ、市場性を反映した価格であり、高い説得力を有する。一方、周辺には共同住宅も散見されるが、投下資本に見合う合理的な賃料水準が形成されておらず、市場参加者も収益性を重視しない傾向が強いため、収益還元法の適用を見送った。よって、本件では市場性を反映した説得力の高い比準価格を採用し、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 標準化 環境 補正 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円/㎡	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 標準化 環境 補正 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	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 51,200 円/㎡			価格変動 形成 状況 要因	変 動 形 状 成 況 要 因	市 内 の 人 口 は 増 加 し て お り 、 木 造 戸 建 住 宅 の 開 発 ・ 分 譲 が 多 く 見 ら れ 、 不 動 産 市 場 は 活 発 な 動 き 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 つるま - 4 公示価格 51,900 円/㎡							
	変動率	年間 +4.7%	半年間 +3.3%			個 別 的 要 因	個別的要因に変動はない。	

鑑定評価書（令和 5 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	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	42,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 27 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)	
	1:2	住宅 R C 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する。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。						
(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	42,200 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。近隣地域は、既成住宅地域であるが、近年店舗の集積度が高まっている前原地区の商業地域へのアクセスが比較的良好な地域であるため、利便性が高く、需要は堅調である。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 環境 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	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [65.6]	[103.0] 100	41,700	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 40,200 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	県内経済はコロナ禍の影響による景気の落ち込みから回復基調にあり、市内の不動産市況も回復基調にある。		
	- 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〕	地域要因に格別の変動はない。	
	変動率	年間 +5.0 %	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 5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) - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額	19,800,000 円	1㎡当たりの価格	81,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5年1月]	63,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 27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	うるま市みどり町3丁目11番12「みどり町3-11-22」				地積(㎡)	245	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)	
	1:1.5	住宅RC2	中規模一般住宅が多く見られる区画整然とした住宅地域	南西6m市道	水道、下水	赤野停280m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 19m、規模 250㎡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 赤野停 南東方280m	法令 (都) 1低専(50,100)	規制	
	地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測する。地価は良好な住環境を有し、供給も少ないことから、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 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,000 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、うるま市内及び隣接市町村の住宅地域であるが、特に区画整然とした住宅地域や分譲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。近隣地域は、みどり町地区内の住環境が良好な区画整然とした住宅地域で、需要は高い。土地は250㎡程度で総額1500~2000万円程度、新築戸建住宅は総額3000~4000万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	近隣地域にはアパート等の賃貸住宅も見られるが、戸建住宅が中心で、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 環境 補画地 正行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		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/㎡)	内 街路 交通 環境 補画地 正行政 その他	
	うるま(県) - 4	[104.7]	100	100 [67.0]	[101.0]	80,000	0.0 域 交通 要 環境 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 51,200 円/㎡	100	[101.0]		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 76,500 円/㎡			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	県内経済はコロナ禍の影響による景気の落ち込みから回復基調にあり、市内の不動産市況も回復基調にある。		
	- 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					〔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	〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			
	標準地番号	[]	100					
	公示価格 円/㎡	[]	[]					
	変動率 年間 +5.9% 半年間 %							

鑑定評価書（令和 5 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) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人

鑑定評価額	5,450,000 円	1㎡当たりの価格	41,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 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	1.1 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)							
	1.2:1	住宅RC2	小規模住宅が密集している既成住宅地域	北西4.5m市道	水道、下水	南栄入口停250m	(その他) (60,180)							
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 80m、南 30m、北 70m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 11m、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、4.5m市道	交通施設	南栄入口停 北西方250m	法令(都) 1住居(60,180) 規制						
	地域要因の将来予測	当該地域は、市立城前小学校北側に位置する低層住宅地地域として熟成し、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。旧石川市中心部で住宅需要の引き合いは根強く地価は上昇傾向にある。												
(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	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の旧石川市内に位置する既成住宅地地域一円。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。歴史的に血縁・親族等が多く、所有権異動は相続・贈与等が支配的で第三者間取引は機動的で年数件程度と少ないが近年、周辺核施設出店等により旧市街地内の既成住宅地地域では熟成度進展等が認められる。土地130㎡前後で550万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	周辺は戸建住宅の多い中に共同住宅も点在するが昨今の建築費高騰期の下、元本価格に見合う賃料水準では賃貸経営は困難であり収益還元法の適用は現実的でなく、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。本件では、指定基準地との検討を踏まえ、市場の実態を反映する客観的な比準価格をもっ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/㎡)	内訳	街路	地	街路			
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		標準化補正	交通	域	交通			
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100		画地	環境	要	環境			
								行政	行政	因	行政			
								その他	その他		その他			
(9)指か定ら基の準地討	指定基準地番号	うるま(県) - 4	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	0.0	地	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	51,200 円/㎡	[104.7]	100	100	[100.0]	40,800		行政	交通	0.0	域	交通	0.0
								画地	環境	0.0	要	環境	+30.0	
								行政	行政	0.0	因	行政	0.0	
								その他	その他	0.0		その他	0.0	
(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		価格変動形状要因	人口約12.6万人、沖縄本島中部の都市として発展してきたが将来所得等に対する不安から購入希望者の慎重な姿勢も見受けられる。	(- 要因)							
	前年標準価格		36,100 円/㎡					(- 地域)	地域要因に格別の変動はない					
- 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		(- 個別的要因)	接面方位(北西)0%							
標準地番号		-												
公示価格		円/㎡												
変動率		年間	+13.6%	半年間	%									

鑑定評価書 (令和 5 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) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額	10,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	38,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 27 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	うるま市石川曙 3 丁目 2 6 5 1 番 7 「石川曙 3 - 7 - 1 2」				地積 (m ²)	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 R C 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	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 m 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 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	既存住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測する。地価は大型商業施設の進出により利便性が高まっており、また、供給も少ないことから、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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,000 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、うるま市内の住宅地域であるが、特に石川地区の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。近隣地域は、石川地区内の既存住宅地域で、大型商業施設の進出で利便性が高まっており、値頃感もあることから、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 0 0 0 ~ 3 0 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	近隣地域にはアパート等の賃貸住宅も見られるが、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年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 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	100	
	公示価格	円 / m ²	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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	うるま(県) - 4	[]	100	100	[]	100	100	
	前年指定基準地の価格	[104.7]	100	100	[100.0]	37,800	100	
	51,200 円 / m ²	100	[101.0]	[140.4]	100	37,800	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 37,300 円 / m ²			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	県内経済はコロナ禍の影響による景気の落ち込みから回復基調にあり、市内の不動産市況も回復基調にある。		
	- 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					〔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	標準地番号	-	〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			
	公示価格	円 / m ²	-					
	変動率	年間 +1.9 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和 5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, 9,320,000 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 5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, market characteristics, and comparison with standard land prices.

鑑定評価書（令和 5 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 54,000 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 5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)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 5 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) - 11, 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, 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 5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 price. Includes sub-tables for (1) Basic Land, (2) Neighboring Area, (3) Most Effective Use, (4) Individual Factors, (5) Valuation Methods, (6) Market Characteristics, (7) Adjustment of Trial Price, (8) Public Reference Price, (9) Designated Standard Land, (10) Annual Change Rate.

鑑定評価書（令和 5 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 5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)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. Includes detailed text and numerical data for each item.

鑑定評価書（令和 5 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 2 columns: 鑑定評価額, 1,490,000 円, 1㎡当たりの価格, 9,060 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 5年1月], 円/㎡, 1.3 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, 地積(㎡), 165, 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: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位, 二方路, セットバック. (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... (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... (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, 8,300 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, 代表標準地 標準地, 標準地番号, 公示価格, 変動率, 年間 +9.2 %, 半年間 %

鑑定評価書（令和 5 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

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 24,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 91,000 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 5年1月], 71,000 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. Includes detailed data on land characteristics, valuation methods, and market analysis.

鑑定評価書（令和 5 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, 24,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 83,300 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. Includes dates like 令和 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 7 月 3 日.

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 sections for 'Basic Information', 'Neighboring Area', 'Market Characteristics', 'Adjustment of Valuation', and 'Annual Change in Valuation'. Contains various data points like '東 90 m, 西 90 m, 南 70 m, 北 50 m' and '83,300 円/㎡'.

鑑定評価書（令和 5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) 5 - 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, 8,850,000 円, 1㎡当たりの価格, 61,000 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 5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 location, surrounding area, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 5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	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	60,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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 特にない。		街路 1.8m県道	交通 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	60,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	44,600 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る。コロナ禍による影響は縮小しており、不動産需要も徐々に高まっていくことが期待される。中心価格帯は規模などに差があり見出しにくい。200~250m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、収益価格は賃貸用不動産の建築、運用を想定して試算したが、投下資本に見合う賃料が見込めず低位に求められた。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標準とし、収益価格を参考にとどめ、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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 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 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	コロナ禍の影響は弱まっており、商業背後地の宅地開発等もあり、商況には改善の兆しがみえはじめている。			
	- 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)	地元顧客中心の店舗等が多い地域であり、地域特性に特段の変化はないが、背後地の宅地需要の強まりや物価高騰の影響がみられる。			
変動率 年間 +0.8% 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 5 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 5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, 地積(㎡), 147, 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。近年の郊外型店舗の進出などによる顧客の流失により、商業繁華性は低迷する中、新型コロナ禍による先行き不透明感などにより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、住宅や自用店舗も多く空店舗や閉鎖店舗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/㎡, - 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 % の, 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回復の動きが強まっている。当市の旧与那城地区・旧勝連地区の人口は微減傾向にある。(地域要因) 旧来の商業地域であり、消費者二・ズの変化に伴い郊外型店舗への顧客流出やスーパーの閉店等、商業繁華性は低調で推移している。(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。