

鑑定評価書（平成 30 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, 20,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 60,000 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, [平成30年1月] 46,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1-10) detailing land characteristics, comparison methods, and price adjustments. Includes sub-tables for (3)最有効使用の判定, (5)鑑定評価の手法の適用, (8)公規価示準格, (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（平成 30 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) - 2, 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, 13,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,300 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, [平成30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, うるま市字昆布長尾原1832番484, 形状 正方形1:1, 敷地の利用の現況 住宅RC1, 周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅のほか空地も見られる住宅地域, 接面道路の状況 南西5.4m市道, 供給処理施設状況 水道, 主要な交通施設との接近の状況 いずみ病院入口停1.8km, 法令上の規制等 (都)(60,200). (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, 法令規制 (都)(60,200), 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、好調な県内景況を背景に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 +1.0, (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法 比準価格 22,300 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。好調な県内景気や低金利政策による宅地需要の増加等から当該地域周辺では中小宅建業者の小規模分譲住宅の開発分譲が多く見られ、需給は強含みで推移している。土地は500㎡程度で1,000~1,300万円程度、新築戸建住宅で2,000~2,800万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) 公規価示標準格と格しをた: 代表標準地 標準地, 標準地番号 -, 時点修正 [ ], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [ ], 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 22,200, 内訳 標準化補正 100, 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) - 11, 前年指定基準地の価格 24,900 円/㎡, 時点修正 [104.4], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [101.0], 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 22,200, 内訳 標準化補正 100, 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 20,400 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 +9.3%, 半年間 %, 変動状況 要因 (一般的) 幹線街路の整備や区画整理事業の進捗に加え、好調な県内景況に伴う不動産需要の増加により地価は上昇基調で推移している。 (地域) 地域要因に特に変動はないが、周辺では値頃感から小規模分譲宅地の開発が多く見られ、宅地需要は高まっている。 (個別的) 個別的要因の変動はない。

鑑定評価書（平成 30 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) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 松永 力也 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 7,120,000 円, 1㎡当たりの価格, 38,900 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, [平成30年1月] 30,000 円/㎡, 倍

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 land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for (3)判定, (5)手法, (8)公示価格, and (10)対年象標.

鑑定評価書（平成 30 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) - 4, 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, 12,300,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 43,500 円/m<sup>2</sup>

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, [平成30年1月], 33,000 円/m<sup>2</sup>, 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: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤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) 公規価示標準格価と格しをた. (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 detailed text and numerical data.

鑑定評価書（平成 30 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) - 5, 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, 8,180,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,800 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. Includes dates like 平成 30 年 7 月 1 日 and values like 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, 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 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 33,800 円/㎡, etc. (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。 (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。 (8) 公称価表示価格と格しをた: 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, 前年指定基準地の価格, etc. (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, etc.

鑑定評価書（平成 30 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, 14,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 57,800 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, [平成30年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 44,000 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. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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含まれる. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象基準地は戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域に存し. (8) 公称価示準格: 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, 前年標準価格, 代表標準地, 標準地, 変動率.

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) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀 印

鑑定評価額	4,520,000 円	1㎡当たりの価格	34,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6)路線価	[平成30年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 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)				
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 150m、南 120m、北 150m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 10.5m、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(60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	地域内における土地利用に大きな変化は認められず、今後も現状の住環境を維持していくものと予測する。近年の景気動向の影響もあり、景況を反映し地価水準は上昇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	0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,000 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。主な市場参加者は市内の給与取得者が中心である。沖縄市に比較的近い赤道地区や区画整然とした住宅地域への宅地需要は旺盛となってきたが、近年、既存住宅地への需要も高まりつつある。中心となる価格帯は、土地500~800万円程度、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	対象基準地に関する需要者は自ら居住することを目的に、居住の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。周辺において自ら賃貸事業を行うために土地を取得する需要者は殆ど見られず、収益価格は市場特性に適合しないと判断し、収益還元法を非適用とした。比準価格は市場参加者の意思決定を反映した説得力のある価格と判断する。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)公称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) - 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	40,400 円/㎡	[107.7] 100	100 [100.0]	100 [128.1]	[100.0] 100	34,000			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+1.0 +5.0 +22.0 -1.0 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 32,500 円/㎡		価格変動形状要因	変動率	年間	+4.6 %	半年間	%	要因	観光関連、建設関連、個人消費等が堅調に推移し、県内景況も拡大しており、市内の不動産市況は安定的に推移している。	
	- 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/㎡									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認められず当面は現状で推移すると予測する。	

鑑定評価書（平成 30 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) - 8, 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, 8,720,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,900 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, [平成30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 evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤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（平成 30 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) - 9, 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, 7,630,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,900 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, [平成30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 table with multiple rows (1-10) and columns detailing land characteristics, valuation methods, and reasons for the final price. 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（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 9 日提出  
うるま(県) - 10 宅地-1

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) - 10, 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, 10,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 37,100 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)路線価又は倍率. Includes dates like 平成 30 年 7 月 1 日 and 平成 30 年 6 月 30 日.

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 location (うるま市石川東山1丁目15番4外), area (292㎡), and various valuation methods like 取引事例比較法 and 試算価格の調整.

鑑定評価書（平成 30 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, 有限会社田村総合鑑定事務所. Row 1: うるま(県) - 11, 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, 7,460,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 26,000 円 / m<sup>2</sup>

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 平成 30 年 7 月 1 日 and 平成 30 年 7 月 6 日.

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. (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、うるま市と勝半島地区の住宅地域と判断した. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 戸建住宅が中心である自己使用不動産市場にあり. (8) 公称価額と格しをた: 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. (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) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 前年標準価格, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間, 半年間.

# 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社田村総合鑑定事務所
うるま(県) - 12	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操 印

鑑定評価額	10,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	19,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	平成 30 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	うるま市勝連平敷屋平敷屋 1 1 2 番				地積 (m <sup>2</sup> )	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)	
	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	(その他) (70,200)	
(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 m 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特にない。		街 基準方位北 6 m 市道	交通 平敷屋停 南西方 350 m	法令 (都) (60,200)		
	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される。地価は、与勝半島地区の道路整備事業の進捗により、交通利便性が増したことを反映し、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 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	19,300 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、うるま市と勝半島地区の住宅地域と判断した。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。与勝半島地区の住宅地域において、景気は上昇基調にあり、又、道路整備事業が進み、交通利便性が増した事等から需要は高まりつつある。土地は総額 8 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 2 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	戸建住宅が中心である自己使用不動産市場にあり、アパート等の収益物件が殆ど見られず、適正な賃料水準の把握が困難であったため、収益価格は試算せず、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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	うるま(県) - 11	[104.4]	100	100	[102.0]	19,200		-4.0 +4.0 +38.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 24,900 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[137.8]	100			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 18,500 円 / m <sup>2</sup>		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	{ 一般的 要因 }	建設関連、個人消費等が堅調に推移し、県内景況も拡大しており、市内の不動産市況にも期待が高まる。			
	- 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 }	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。			
	変動率	年間 +4.3 %	半年間 %	{ 個別的 要因 }	個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（平成 30 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, 有限会社田村総合鑑定事務所. Row 1: うるま(県) - 14, 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, 1,170,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 7,110 円 / m<sup>2</sup>

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 平成 30 年 7 月 1 日 and 平成 30 年 7 月 6 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows (1) through (10). Includes details on site characteristics, market conditions, and price adjustments. For example, (1) 所在地: うるま市与那城平安座東村内 2 5 4 番. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、うるま市与那城の平安座島、宮城島、伊計島やうるま市勝連の浜比嘉島の住宅地域と判断した.

鑑定評価書 (平成 30 年地価調査)

平成 30 年 7 月 9 日提出  
うるま(県) - 15 宅地-1

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, 16,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,700 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)路線価又は倍率. Includes dates like 平成 30 年 7 月 1 日 and 平成 30 年 6 月 30 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 指か定ら基準地, (10) 対年ら象標の基準地. Contains various numerical values and descriptive text.

鑑定評価書（平成 30 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, 23,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 78,200 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, [平成30年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 60,000 円/㎡, 倍

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, 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. (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（平成 30 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) 5 - 2, 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, 8,310,000 円, 1㎡当たりの価格, 57,300 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, [平成30年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 44,000 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 environment, and market characteristics.



# 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 9 日提出  
うるま(県) 5 - 3 宅地-1

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 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅 印

鑑定評価額	13,300,000 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	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	平成 30 年 5 月 30 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	①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20番5「石川白浜1-3-7」				②地積(m <sup>2</sup> )	234	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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 RC 4	国道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	北西18 m 国道	水道、下水	石川市場前停近接	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 60 m、南 50 m、北 180 m		②標準的使用	低層の店舗兼住宅			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模 225 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	18 m 国道	交通施設	石川市場前停南東方近接	
	⑤地域要因の将来予測	自動車利用客の増加に伴い、土地利用状況は今後、駐車場付きの低層店舗が中心となると予測する。県内の好調な景気に後押しされ、不動産の引き合いは強まっている。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(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	56,700 円/m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	20,600 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、うるま市内の商業地である。需要者の中心は、地縁性のある中小法人若しくは個人事業者が主で、自営目的が中心である。県外からの進出は殆ど見られない。背後地人口の増加等によって、商業地需要も徐々に強まっている。中心となる価格帯は、取引規模や個性によりまちまちで、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、市内の商業地の事例を採用しており、実証的な価格が得られたものと判断する。本来自営業が中心となる商業地であり、賃貸市場の熟成の程度が低いと判断したため、収益価格の規範性は相対的に低いものと判断した。両価格の相対的な信頼性を総合的に判断すると比準価格の信頼性がより高いことから、比準価格を中心に収益価格を比較考量して指定基準地との均衡も踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	① □代表標準地 □標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格(円/m <sup>2</sup> )	⑦ 内訳	標準街路 0.0 地 街路 0.0
	公示価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		準 交通 0.0 域 交通 +18.0	
							化 環境 0.0 要 環境 +40.0	
							補 画地 0.0 因 行政 +4.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
							その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	⑦ 内訳	標準街路 0.0 地 街路 0.0
	沖縄(県) 5 - 2						準 交通 0.0 域 交通 +18.0	
	前年指定基準地の価格	[105.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [171.8]	[100.0] / 100	56,300	化 環境 0.0 要 環境 +40.0	
	92,000 円/m <sup>2</sup>						補 画地 0.0 因 行政 +4.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
							その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 55,600 円/m <sup>2</sup>		③ 価格変動形状要因	④ 一般的要因 好調な県内景気によって、住宅取得意欲の高まりは当市にも及んでおり、不動産の引き合いも強まっている。				
	①-2 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>		形状	④ 地域要因 郊外型商業地と比べ、相対的な引き合いはやや弱いものの、景況の拡大に伴い地価は上昇傾向にある。				
			形成	④ 個別的要因 駐車場付き店舗としてはやや狭小である。個別的要因に変動はない。				
			要因					
	② 変動率	年間 +2.0 %	半年間 %					

鑑定評価書（平成 30 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, 有限会社田村総合鑑定事務所. Row 1: うるま(県) 5 - 5, 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, 4,220,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 28,700 円 / m<sup>2</sup>

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 平成 30 年 7 月 1 日 and 平成 30 年 6 月 29 日.

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: 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 28,700 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、うるま市と勝半島地区の商業地域と判断した。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は規範性の高い事例を中心に試算しており、市場の実勢を反映した実証的な価格が求められたものと思考される。... (8) 公規価示準格: 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 / m<sup>2</sup>), 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 28,700 円 / m<sup>2</sup>, - 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>, 変動率 年間 0.0 % 半年間 % の 変動状況要因