

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社	あい総合研究所
西原 ( 県 ) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	竹内 優志 印

鑑定評価額	16,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	89,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 2 日	(6) 路線価	[ 令和 3 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 3 年 6 月 28 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	中頭郡西原町字我謝我謝 8 番 1 2 3				地積 ( m <sup>2</sup> )	186	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		1 低専 ( 50, 100 )  ( その他 )
	1 : 1	住宅 R C 2	低層の一般住宅が多い区画整然とした分譲住宅地域	南東 6 m 町道	水道、下水	西原町役場前停 360 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 140 m、南 90 m、北 130 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 14 m、規模 190 m 程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	区画整然とした西原ハイツ内の住宅地域。	街路	標準方位北、6 m 町道	交通施設	西原町役場前停南西方 360 m	法令 1 低専 ( 50, 100 ) 規制
	地域要因の将来予測	空地は無く、地域は戸建住宅地域として概ね成熟。経年家屋が多いがリフォーム等見られ、建替、用途変更等は認められない。特段の変動要因も認められず、地域は今後も閑静な住環境を維持しつつ推移すると予測。						
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ戸建住宅地					(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	89,000 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	同一需給圏は西原町内に亘る住宅地域。特に区画整然とした分譲住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は自居目的の市内居住者が中心で、圏外からの転入者も多く見られる。付近の役場近くでは商業施設うんたま市場が昨年 1 2 月に開業し利便性は高まり、コロナ禍下でも自居の居住需要は依然堅調。土地 2 0 0 m <sup>2</sup> 程度で 1 , 8 0 0 万円前後が需要の中心。なお周辺では近時で従来水準を上回るミニ分譲取引も認められ、長期的な影響については留意を要する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に開発された西原ハイツに存し、指定容積率が低く、規模の面からも経済合理性を有する賃貸住宅経営が不可能と判断された為、収益還元法は非適用とした。比準価格は典型的な需要者の観点である居住の利便性等に留意し、適切な事例選択を経て補修正及び要因比較を行い試算され市場特性との適合性及び説得力は高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 要 因 行政 その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>	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 行政 画地 その他	地 街路 域 要 因 行政 その他
	南風原 ( 県 ) - 2							
	前年指定基準地の価格	[ 103.7 ]	100	100	[ 102.0 ]	89,900		
	85,800 円 / m <sup>2</sup>	100	[ 101.0 ]	[ 100.0 ]	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 86,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	( 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	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> )	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>							
	変動率	年間 +3.5 %	半年間 %					
					( 個別的 )	対象標準地が属する地域のほぼ標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社	あい総合研究所
西原(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	竹内 優志 印

鑑定評価額	20,400,000 円	1㎡当たりの価格	77,000 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 2 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 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	中頭郡西原町字我謝前原 1 8 6 番				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	1 低専 (50,100)	
	1 : 1	住宅 R C 2	木造住宅が混在する既成住宅地域	南東 4 m 町道	水道、下水	我謝入口停 400 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 20 m、南 50 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 17 m、奥行 約 17 m、規模 270 ㎡程度、形状 ほぼ整形						
	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 m 町道	交通施設	我謝入口停北西方 400 m	法令 1 低専 (50,100) 規制
	地域要因の将来予測	経年木造住宅が多いが、取壊やリフォーム後でも概ね同用途で利用されている。集落地域として成熟し、地域は今後も概ね現状を維持し推移すると予測。但し一部規模小口化傾向が見られ、今後の影響につき留意を要する。						
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ戸建住宅地				(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	77,000 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	同一需給圏は町内に亘る住宅地域。特に我謝、与那城等の既成集落との代替競争関係が強い。需要者は圏内居住の一次取得者が中心だが、近年地縁の選考性が薄らぎ圏外転入者や不動産業者も認められる。近時の値頃な住宅需要への高まりが既存集落にも波及し、業者引合が強まる他、地元需要は堅調であり、総合的に見て需要は高まってきた。土地は 250 ㎡程度で 1,900 万円前後が需要の中心だが、近時では従来水準を上回るミニ分譲取引も周辺で認められる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸需要は低位で、かつ近年建築費が高止まり傾向にあり、加えて指定容積率が低位で、経済合理性を有する賃貸住宅経営が不可能と判断されるため収益還元法は非適用とした。比準価格は典型的需要者の観点により、適切に事例選択、各種補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。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、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 街路 標準 交通 補正 行政 その他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 補正 行政 0.0 その他 0.0	
	南風原(県) - 2	[103.7]	100	100	[102.0]	76,600	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 補正 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[103.7]	100	100	[102.0]	76,600	補正 行政 0.0 その他 0.0	
	85,800 円 / ㎡	100	[101.0]	[117.3]	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 70,000 円 / ㎡			価格変動形状要因の	(一般的要因)	昨年の町内不動産取引面積、件数は共に過去 3 年間で最大。特に件数は大きく伸びた。今年も好調だが、小口化傾向が見られつつある。		
	- 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)	近時に集落辺縁部等で多かったミニ分譲開発が、集落内でも見られ始めた。地価水準はコロナ禍下でも依然上昇傾向が継続している。		
	変動率	年間 +10.0 %	半年間 %	(個別的要因)	対象標準地が属する地域のほぼ標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。			



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
西原(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀 印

鑑定評価額	18,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	66,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	中頭郡西原町字安室安室原 5 1 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	278	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	「調区」(60,200)			
	1 : 1.2	住宅 R C 2	一般住宅と農家住宅が混在する既成住宅地域	南東 5 m 町道、背面道	水道	安室入口停 250 m	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 60 m、南 200 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 18 m、規模 270 m <sup>2</sup> 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 町道	交通施設	安室入口停南西方 250 m	法令「調区」(60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅が建ち並び既成住宅地域であり、現状を維持して推移すると予測する。新型コロナウイルスの影響は小さく、那覇市近郊に位置し利便性の高さもあり、値頃感から地価は上昇傾向にあると予測する。								
(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	+2.0			
						二方路	+1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,300 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	同一需給圏は町内の住宅地域を中心に隣接市町村の住宅地域も含まれる。需要者は町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。新型コロナにより不動産取引に慎重姿勢は感じられるものの、町内は那覇市のベッドタウンとして交通利便性が良好で値頃感も残り、需給動向は未だ強含み傾向にある。土地は総額 2 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 5 0 0 0 万 ~ 6 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	主な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と予想する。画地規模による駐車場確保の困難性や行政的條件による制約、建築費高騰の影響もあり、純収益が極端に低位となることから、収益還元法を非適用とした。比準価格は市場の実勢を踏まえ、新型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	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 其他		
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	中城(県) - 3	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		
	前年指定基準地の価格	41,600 円 / m <sup>2</sup>	[100.0]	100	100	[103.0]	65,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 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 62,500 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況		変動率 年間 +6.1 % 半年間 %	要因	要因	要因		
	- 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>		要因						新型コロナにより経済活動の停滞感が増しており、不動産取引にも慎重姿勢が続いている。今後の動向に注視する必要がある。	
			要因		要因			コロナ禍により住宅地取引に慎重さが見られるものの、値頃感や売手の強気姿勢が残り、既存住宅地への需要は未だ根強い。		
			要因		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。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社	あい総合研究所
西原(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	竹内 優志 印

鑑定評価額	56,900,000 円	1㎡当たりの価格	120,000 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 2日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 28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	中頭郡西原町字翁長坂田升5 9 3番外				地積(㎡)	474	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	近商(80,200)	
	2.5:1	事務所、店舗兼住宅 R C 4	小売店舗、飲食店舗のほか銀行等が見られる既存商業地域	南西16 m 県道	水道、下水	棚原入口停130 m	(その他) (90,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 40 m、南 60 m、北 30 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 33 m、奥行 約 15 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	坂田交差点付近のエリア。	街路	1 6 m 県道	交通施設	棚原入口停南東方130 m	法令 近商(90,200) 規制
	地域要因の将来予測	旧来からの商業地域として成熟。周辺ではモノレール駅新設に伴い、県道拡幅等地域整備が進捗中。地域は今後、当面現状を維持するも長期的には敷地集約化等を伴い、立地特性を生かした有形的利用が進むものと予測。						
(3)最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ低層店舗兼共同住宅地				(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	120,000 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	同一需給圏は町内全域及び周辺市町村に亘る商業地域。特に坂田交差点周辺の県道沿線との代替競争関係が強い。需要者は小売業、サービス業等を営む自用目的の県内事業者が主で、県外事業者も見られる。ただこ浦西駅開業や周辺整備計画による繁華性向上を見込んだ取引も顕在化し、コロナ禍下でも需要は底堅い。土地は4 5 0 ㎡程度で5 4 0 0 万円前後が需要の中心。なお地元向け市場であるもコロナ禍で商業系取引は鈍化しつつあり今後の動向に留意を要する。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	低層 R C 造店舗兼共同住宅等が建並ぶ県道沿いの商業地域に位置し、賃貸需要は認められるが、近年建築費が高止まり、賃貸物件の新築想定は経済合理性に欠く為、収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は典型的な需要者が重視する事業収益性に関する要因に留意し適切な事例選択、要因比較等を経て試算され、説得力は高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、指定基準地との比較による検討を踏まえて、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 補正 画地 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 補正 画地 行政 その他	
	宜野湾(県) 5 - 1	[104.7]	100	100	[100.0]	121,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[104.7]	100	100	[100.0]	121,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
	107,000 円/㎡	100	[103.0]	[ 90.0]	100		0.0 0.0 0.0 +3.0 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 118,000 円/㎡		価格変動状況要因	一般的要因	町内の商業地域は地元客向けが大半の為、コロナ禍の影響は限定的。ただし事業系融資の厳格化等により、取引の動きが鈍りつつある。			
	- 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	近時のただこ浦西駅開業に伴い、町内でも周辺整備や幸地 I C 整備が進捗中。地価水準はコロナ禍等により上昇傾向がやや緩やかに。		
	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 その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	変動率	年間 +1.7 %	半年間 %					
				個別的要因	対象標準地が属する地域の標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。			

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
西原(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀 印

鑑定評価額	19,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	104,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 ] 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 3 年 7 月 1 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	中頭郡西原町字嘉手苅儀間 1 0 8 番 2				地積 ( m <sup>2</sup> )	188	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	近商 (80,200)	
	台形 1.2 : 1	店舗兼住宅 RC 2	低層の店舗、事務所兼住宅、銀行等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域	北西 18 m 国道	水道	小那覇停 100 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 60 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 12.5 m、			規模	200 m <sup>2</sup> 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 国道	交通施設	小那覇停 100 m 法令 近商 (80,200) 規制	
	地域要因の将来予測	国道沿いの既存商業地域であり、今後も現状を維持して推移すると予測する。新型コロナウイルスの影響はあるが、国道沿線で交通量が多く、背後地の住宅需要も根強く残り、地価は概ね横ばい傾向で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所地				(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	106,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	46,500 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	同一需給圏は町内の幹線道路沿いの商業地域が中心で、隣接市町村の幹線道路沿いも包含される。主な需要者は、町内外の小売業を営む法人事業者が中心である。コロナ禍においては客足が減少し十分な事業収益が期待できず、以前程の積極的な不動産投資意欲も感じられず、既存商業地需要は弱含みになりつつある。敷地規模や個別的要因により価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	需要者の多くは自己の業務用として土地を取得する法人が中心である。近年の建築費高騰の影響もあり、投下資本に見合う賃料収入が得られず経済合理的な賃貸用建物の想定が難しいため、収益価格は低位に求められた。比準価格はコロナ禍の影響を反映し、各種補修正も適切に行われており、十分な説得力を有すると判断する。本件では比準価格を重視し、収益価格を参酌して、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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>	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 要 因 行政 其他
	宜野湾(県) 5 - 1							
	前年指定基準地の価格	[104.7]	100	100	[100.0]	99,700		
	107,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[103.0]	[109.1]	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 104,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況要因	( 一般的 )	新型コロナにより経済活動の停滞感が増しており、不動産取引にも慎重姿勢が続いている。今後の動向に注視する必要がある。			
	- 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 )	コロナ禍による自粛等により、客足は激減し、既存商業地需要に陰りが見られる。ただし商環境は当面、現状を維持するものと予想する。			
	代表標準地 標準地			( 個別的 )	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。			
	標準地番号							
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>						
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					

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
西原(県) 9 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀 印

鑑定評価額	121,000,000 円	1㎡当たりの価格	36,900 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 1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	中頭郡西原町字小那覇古茶川原 1 3 0 0 番				地積 (㎡)	3,266	法令上の規制等
(1)基準地	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	工専 (60,200)	
	1:1.5	倉庫兼事務所 S 3	中小規模の工場、倉庫のほか空地等も見られる工業地域	南東8 m 道路	水道	大典寺阿弥陀堂前停 1.2 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 400 m、西 250 m、南 350 m、北 200 m		標準的使用	事務所兼倉庫			
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 48 m、奥行 約 72 m、		規模	3,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
(2)近隣地域	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	8 m道路	交通施設	大典寺阿弥陀堂前停南 東方 1.2 km 法令 工専 (60,200) 規制	
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	中小規模の工場や事業所が多く建ち並ぶ工業地域であり、今後も現状を維持して推移すると予測する。新型コロナの影響は小さく、物流関係は堅調に推移しており、工業地需要は根強く地価は上昇傾向で推移すると予測。						
(3)最有効使用の判定	事務所兼倉庫				(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	36,900 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	同一需給圏は、西原町内のほか県内中南部に存する工業地を含む広域的な圏域に及ぶと判定する。需要者は県内の事業者が中心であり、物流拠点の立地、労働力確保の難易等、費用性や利便性を重視して取引の意思決定を行う傾向にある。県内では工業地の供給が少なく稀少性が高いため、新型コロナウイルスの影響下でも、需要は底堅く、強含みで推移している。規模や個別的要因により価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実勢を反映した実証的な価格である。近隣地域内において、賃貸に供される工場施設は殆ど見られず、賃料水準等の把握が困難であるため、収益還元法を非適用とした。需要者の意思決定基準を把握すると、比準価格は市場特性に適合した十分な説得力を有する価格と判断し、本件では比準価格を採用し、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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 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	対象基準地の標準価格 (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 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 32,700 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	新型コロナウイルスにより経済活動の停滞感が増しており、不動産取引にも慎重姿勢が続いている。今後の動向に注視する必要がある。			
	- 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〕	工業地の相対的稀少性のほか、国道329号西原バイパスの事業化が進み、利便性・費用性の向上を期待し、更なる需要増が見込まれる。		
変動率 年間 +12.8 % 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。		