

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセツツ・コンサルティング株式会社
西原(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	17,300,000 円	1㎡当たりの価格	93,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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	1.3 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	中頭郡西原町字我謝我謝 8 番 1 2 3				地積 (㎡)	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 RC 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 195 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北、6 m 町道	交通 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	戸建住宅地として熟成しており、地域内に特段の変動要因がないことから、当面の間、現状を維持すると予測する。西原町役場の移転など地域の利便性は増しており、需要は堅調であることから地価は上昇傾向にある。						
(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 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	93,000 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	同一需給圏は西原町及びその周辺市町村の住宅地域であり、需要者は地縁の選考性を有する地元住民が中心である。新型コロナウイルスの影響を受ける地域ではなく、また、那覇市などと比較して相対的な割安感や利便性の高い地域の需要は堅調で地価は上昇している。そのほか、西原町役場の移転や商業施設などのオープンにより利便性はより高まっている状況にある。この地域における土地価格水準は200㎡程度の土地で約1800万円から2000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は西原町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、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。この地域の共同住宅は散見される程度であり、投資目的での取引は少なく、昨今の建築費高騰により収益性を見出せないことから収益還元法は適用しなかった。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、指定基準地からの検討も考慮のうえ、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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	南風原(県) - 2	[103.8]	100	100 [101.0]	[102.0]	92,400	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 89,000 円/㎡	100	[101.0]	[101.0]	100		0.0 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 89,000 円/㎡			価格変動形状要因の	(一般的要因)	県内景気は厳しい状況にあるが、インバウンド回復への期待感や公共事業、地域開発などにより土地需要が回復する傾向がみられる。		
	- 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)	地域に格別の変動要因はないが、需要は底堅いものがある一方で供給は少ないことから、地価は上昇傾向で推移している。		
	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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	変動率 年間 +4.5 % 半年間 %							
					(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。		

鑑定評価書（令和 4 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・アセッツ・コンサルティング株式会社

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 22,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 85,000 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

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, usage, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 4 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
西原(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	23,100,000 円	1㎡当たりの価格	121,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 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	1.3 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	中頭郡西原町上原2丁目20番13				地積(㎡)	191	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 中専(60,200)(その他)	
	1.5:1	住宅LS2	中規模一般住宅、アパートが建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南6m町道	水道、ガス	会営薬局前停200m		
(2)近隣地域	範囲	東 130m、西 50m、南 160m、北 40m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 12m、規模 190㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	区画整然とした上原棚原土地区画整理区域内の住宅地域	街路	基準方位北、6m町道	交通施設	会営薬局前停北西方200m	法令 1 中専(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	土地区画整理事業地内の住宅地域で、地域内に特段の変動要因がないことから、当面の間、現状を維持すると予測する。住環境が良好な地域で新型コロナの影響下でも需要は高く、地価は上昇傾向で推移している。						
(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	121,000 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	同一需給圏は西原町及びその周辺市町村の住宅地域であるが、特に土地区画整理事業地における住宅地との代替競争関係が強い。需要者は地縁的選好性を有する地元住民や本島南部居住者が中心であるが、県外からの転入者も認められ、需要者層は幅広い。住環境が良好で利便性が高い地域であることから人気が高く、コロナ禍においても需要は堅調である。土地価格水準は200㎡程度の土地で約2300万円から2500万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内における対象不動産と類似した住宅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。この地域は共同住宅が散見されるが、昨今の建築費高騰により収益性を見出せないことから収益還元法は適用しなかった。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、指定基準地からの検討も考慮のうえ、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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		地 街路 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 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	宜野湾(県) - 8 前年指定基準地の価格 124,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [101.0]	100 [105.8]	[103.0] 100	120,000	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0 地 街路 域 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 115,000 円/㎡			価格変動形成要因	〔一般的要因〕	県内景気は厳しい状況にあるが、インバウンド回復への期待感や公共事業、地域開発などにより土地需要が回復する傾向がみられる。		
	- 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 代表標準地 標準地 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	住環境が良好で利便性が高い地域であることから需要は堅調である一方供給は少ないことから、地価は上昇傾向で推移している。	
	変動率	年間 +5.2 %	半年間 %		〔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。	

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

鑑定評価額	19,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	69,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 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	中頭郡西原町字安室安室原 5 1 番				地積 (m ²)	(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) (その他)			
	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	(70,200)			
(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 ² 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	法令規制	「調区」(60,200)	
	地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ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		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	69,500 円 / m ²		二方路		+1.0			
	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。新型コロナによる不動産取引に対する慎重姿勢は薄れつつあり、町内是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あり、需給動向は強含み傾向にある。土地は総額 2 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 4 0 0 0 万 ~ 4 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	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史料する。画地規模による駐車場確保の困難性や行政的条件による制約、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他		
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 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	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 ²)	内 街路 交通 補正 画地 行政 其他		
	前年指定基準地の価格	41,600 円 / m ²	[101.9]	100	100	[103.0]	68,200	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 66,300 円 / m ²		価格変動形状要因	変動率	年間	+4.8 %	半年間	%	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	新型コロナの影響が和らぎ持ち直しの動きはあるが、ウクライナ危機の世界経済への影響が懸念され、今後の動向に注視する必要がある。 地域要因に大きな変動は認められない。 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。
	- 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 ²									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセツツ・コンサルティング株式会社
西原(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	62,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	131,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	中頭郡西原町字翁長坂田升 5 9 3 番外				地積 (m ²)	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) (その他)	
	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	(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 30 m、奥行 約 15 m、			規模	450 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 6 m 県道	交通施設	棚原入口停南東方 130 m 法令 (90,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	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	131,000 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	同一需給圏は西原町内及びその周辺市町村における幹線道路沿いの商業地域である。主たる需要者は県内の地元法人事業者及び個人事業者が中心となるが、県外需要者もみられる。利便性及び繁華性が高い地域で、県道の拡幅工事が進捗しており、将来的に発展することが期待されていることから需要は非常に高い。同一需給圏内での土地取引は面積規模などの条件によって異なるが 5 0 0 m ² 程度の土地で約 7 0 0 0 万円から 1 億万円程度と史料する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は西原町内の類似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。昨今の建築費高騰により地域の標準的な賃料を前提とすると、投資採算性を見出せないことから、収益還元法は適用しなかった。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、指定基準地からの検討も考慮のうえ、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	宜野湾(県) 5 - 1	[105.4]	100	100	[100.0]	129,000	0.0 地 街路 +2.0 0.0 域 交通 +1.0 0.0 要 環境 -14.0 +3.0 因 行政 +2.0 0.0 其他 -2.0 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 120,000 円 / m ²			価格変動形状要因	(一般的)	県内景気は厳しい状況にあるが、インバウンド回復への期待感や公共事業、地域開発などにより土地需要が回復する傾向がみられる。		
	- 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)	前面道路の拡幅工事中であり、商業地として発展が期待される地域であることから需要が高く、地価は上昇している。		
	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 / m ²)	(個別的)	
	公示価格	[]	100	100	[]		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史料する。	
	変動率	年間 +9.2 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	20,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	107,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 4 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 ²)	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) (その他)	
	台形 1.2 : 1	店舗兼住宅 RC 2	低層の店舗、事務所兼住宅、銀行等が建ち並び国道沿いの商業地域	北西 18 m 国道	水道	小那覇停 100 m	(90,200)	
(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 ² 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 法令規制 近商 (90,200)	
(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	107,000 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。コロナ禍で客足の回復は十分ではなく、以前程の積極的な不動産投資意欲は感じられないが、新型コロナの回復期待も感じられつつあり、既存商業地に対する需要にも若干の改善の兆しが見られる。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、収益還元法を非適用とした。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	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 ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	宜野湾(県) 5 - 1	[105.4] 100	100 [103.0]	100 [109.1]	[100.0] 100	105,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 0.0 +1.0 +8.0 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 104,000 円 / m ²			価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的 要因〕	新型コロナの影響が和らぎ持ち直しの動きはあるが、ウクライナ危機の世界経済への影響が懸念され、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 / m ²					〔地域 要因〕	地域要因に大きな変動は認められない。	
変動率 年間 +2.9 % 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。	

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

鑑定評価額	133,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	40,600 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 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	中頭郡西原町字小那覇古茶川原 1 3 0 0 番				地積 (m ²)	3,266	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	工専 (60,200) (その他)	
	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		
(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			
	標準的画地の形状等	間口 約 48 m、奥行 約 72 m、		規模	3,000 m ² 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	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	
(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	40,600 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、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 ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 36,900 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	新型コロナウイルスの影響が和らぎ持ち直しの動きはあるが、ウクライナ危機の世界経済への影響が懸念され、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 / m ²				〔 地 域 要 因 〕	工業地の相対的稀少性のほか、国道 3 2 9 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 +10.0 % 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。		