

|           |     |        |     |        |         |
|-----------|-----|--------|-----|--------|---------|
| 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 | 16,000,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 86,000 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

|             |                 |           |                 |         |                                 |                             |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|---------------------------------|-----------------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 2 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 17 日 | (6) 路線価 | [ 令和 2 年1月 ]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円 / m <sup>2</sup><br>1.2 倍 |
| (2) 実地調査日   | 令和 2 年 6 月 27 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)<br><br>(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<br>法令 1 低専 (50,100)<br>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  | 86,000 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。需要者は自用目的の市内居住者が中心で、圏外からの転入者も一部見られる。居住環境が良好で付近で商業施設が整備予定であり、自用の居住需要は高まってきた。土地 2 0 0 m <sup>2</sup> 程度で 1 , 7 0 0 万円前後が需要の中心だがやや幅がある。なおコロナ禍で取引は滞りが地元向け市場の為、値下は現時点で見られない。ただし今後の影響に留意を要する。 |   |                           |                |  |  |  |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 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。比準価格は典型的需要者の観点である居住の快適性、利便性に留意して適切に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 交通 環境 画地 行政 その他                       |         |
|                             | 公示価格 円 / m <sup>2</sup>   | [ ]<br>100  | 100<br>[ ]                | 100<br>[ ]     | [ ]<br>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 交通 環境 画地 行政 その他                       |         |
|                             | 南風原(県) - 2<br>前年指定基準地の価格 81,300 円 / m <sup>2</sup>  | [105.5]<br>100  | 100<br>[101.0]            | 100<br>[100.0] | [102.0]<br>100   | 86,600   | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>+1.0<br>0.0<br>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<br>継続 新規<br>前年標準価格 78,100 円 / m <sup>2</sup>   |   | 価格変動形成要因                  | 一般的要因          | 好調な県内景気はコロナ禍により 4 月以降下向きに。不動産取引は激減し、価格への顕在化は市場により程度が異なるが今後予測される。 |  |  |         |
|                             | - 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円 / m <sup>2</sup>  |   |                           |                | 地域要因   | 周辺では傾斜地部分の宅地造成の他、ミニ分譲も見られる。地価水準はこれら影響を受け押し上げられてきたがコロナ禍により横ばいに。 |  |         |
| 変動率 年間 +10.1 % 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 | 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 | 18,600,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 70,000 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

|             |                 |           |                 |         |                                 |                             |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|---------------------------------|-----------------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 2 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 17 日 | (6) 路線価 | [ 令和 2 年1月 ]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円 / m <sup>2</sup><br>1.2 倍 |
| (2) 実地調査日   | 令和 2 年 6 月 27 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前原 1 8 6 番  |                           |           |  | 地積 ( m <sup>2</sup> )                                   | 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 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ整形   |                           |           |  |   |                          |                     |
|                             | 地域的特性  | 特記事項   | 特になし。                     | 街路        | 標準方位北、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、取壊しやリフォーム後でも概ね同用途で利用されている。ただし規模小口化傾向が一部認められる。空地は見られず旧来からの集落地域として成熟する。地域は今後も現状を維持し推移すると予測。 |                           |           |  |   |                          |                     |
| (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   | 70,000 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も認められる。近年住宅需要の高まりが値頃な既存集落にも波及し、業者仕入れ含め需要は高まってきた。土地は 2 5 0 m <sup>2</sup> 程度で 1 , 7 5 0 万円前後が需要の中心だがやや幅がある。なおコロナ禍で取引は滞りが地元向け市場の為、値下は現時点で見られない。ただし今後の影響に留意を要する。 |  |                           |           |  |   |                          |                     |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 賃貸需要は低位に認められるが、近年建築費が高騰、また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。比準価格は典型的な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 / m <sup>2</sup> )                       | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他  |                     |
|                             | 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 その他  |                     |
|                             | 南風原(県) - 2   | [105.5]  | 100                       | 100       | [102.0]  | 70,800  | 0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0 |                     |
|                             | 前年指定基準地の価格 81,300 円 / m <sup>2</sup>   | 100  | [101.0]                   | [122.4]   | 100  |   | 0.0 0.0 0.0              |                     |
| (10) 対年象標の基準価格の等前か          | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 63,000 円 / m <sup>2</sup>  |  | 価格変動形状要因                  | 一般的要因     | 好調な県内景気はコロナ禍により 4 月以降下向きに。不動産取引は激減し、価格への顕在化は市場により程度が異なるが今後予測される。 |   |                          |                     |
|                             | - 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 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>  |  |                           |           | 地域要因   | 近時では集落辺縁部や周辺の農地地域でミニ分譲開発が増加中。地価水準は上昇傾向だったが、コロナ禍の影響で横ばい。 |                          |                     |
|                             | 変動率  | 年間 +11.1 %   | 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 | 所属分会名 | 業者名 | 株式会社   | あい総合研究所 |
| 西原 ( 県 ) - 3 | 沖縄県 | 沖縄    | 氏名  | 不動産鑑定士 | 竹内 優志 印 |

|       |              |                         |                            |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 20,800,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 109,000 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|

1 基本的事項

|             |                 |           |                 |         |                           |                    |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|---------------------------|--------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 2 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 17 日 | (6) 路線価 | [ 令和 2 年 1 月 ]<br>路線価又は倍率 | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 2 年 6 月 27 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   | 中頭郡西原町上原 2 丁目 2 0 番 1 3  |                              |           |              | 地積 ( m <sup>2</sup> )             | ( 191 )  | 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                    |  | 1 中専 ( 60,200 )        |
|                             | 1.5 : 1  | 住宅 L S 2   | 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 6 m 町道  | 水道、ガス        | 会営薬局前停 200 m                      |  | ( その他 )                |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 130 m、西 50 m、南 160 m、北 40 m  |                              |           | 標準的使用        | 戸建住宅地                             |  |                        |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口 約 16 m、奥行 約 12 m、規模 190 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形  |                              |           |              |                                   |  |                        |
|                             | 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        | 標準方位北、6 m 町道 | 交通施設                              | 会営薬局前停北西方 200 m  | 法令規制                   |
| (2) 近隣地域                    | 地域要因の将来予測  | 空地はほぼ認められず地域は熟成。家屋は比較的新しく、取壊や用途変更等認め難い。近時では眺望を重視したマンションの新築なども認められる。地域は今後も良好な住環境を維持しつつ、推移するものと予測する。 |                              |           |              |                                   |  |                        |
| (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 +3.0  |                        |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格   | 109,000 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                   | 同一需給圏は町内、及び隣接村に亘る住宅地域。特に上原、南上原等の区画整然としたエリアとの代替競争関係が強い。需要者は自用目的の本島中南部居住者が中心で町外や県外からの転入者も多く見られる。町内で人気のエリアに位置し隣接の南上原からの代替需要も強まり、需要は高まってきた。土地 2 0 0 m <sup>2</sup> 程度で 2, 2 0 0 万円前後が需要の中心。なおコロナ禍で取引は滞りが地元向け市場の為、値下は現時点で見られない。ただし今後の影響に留意を要する。 |  |                              |           |              |                                   |  |                        |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 賃貸需要は認められるが、近年建築費が高騰、かつ画地規模を考慮の上、経済合理性を有する賃貸住宅経営が不可能と判断され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である居住の快適性等に留意して適切に各種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。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  | 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 <sup>2</sup> )                                | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他 |
|                             | 公示価格   |  | [ ]                          | 100       | 100          | [ ]                               |  |                        |
| (9) 指か定ら基の準地討               | 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   |                        |
|                             | 宜野湾 ( 県 ) - 8  |  |                              |           |              |                                   |  |                        |
| (9) 指か定ら基の準地討               | 前年指定基準地の価格   | [ 106.1 ]  | 100                          | 100       | [ 103.0 ]    | 110,000                           | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他   |                        |
|                             | 115,000 円 / m <sup>2</sup>   | 100  | [ 101.0 ]                    | [ 113.3 ] | 100          |                                   |  |                        |
| (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 前年標準価格 94,600 円 / m <sup>2</sup>  |  |                              | 価格変動要因の   | 変動状況         | 要因                                | 好調な県内景気はコロナ禍により 4 月以降下向きに。不動産取引は激減し、価格への顕在化は市場により程度が異なるが今後予測される。 |                        |
|                             | - 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 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>  |  |                              |           |              |                                   |  |                        |
| (10) 対年象標の基準地格の等前か          | 変動率  | 年間 +15.2 %   | 半年間 %                        |           |              |                                   |  |                        |
|                             |  |  |                              |           |              |                                   |  |                        |

|           |     |        |     |                |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社沖縄不動産総合鑑定所 |
| 西原(県) - 4 | 沖縄県 | 沖縄     | 氏名  | 不動産鑑定士 島袋 寛盛 印 |

|       |              |          |            |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 17,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 62,500 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

|            |             |          |             |         |           |       |
|------------|-------------|----------|-------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点    | 令和 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 4日 | (6)路線価  | [令和 2年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 2年 5月 7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   | 中頭郡西原町字安室安室原 5 1 番                      |                      |              |  | 地積 (㎡)           | 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 RC 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 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 |                      |              |  |                  |  |                   |
|                            | 地域的特性  | 特記事項                                    | 特にない                 | 街路           | 標準方位北5m町道  | 交通施設             | 安室入口停南西方250 m                              | 法令「調区」(60,200) 規制 |
| (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                                    | 62,500 円/㎡           |              |  | 二方路              | +1.0                                       |                   |
|                            | 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                   | 同一需要圏は、西原町内の調整区域内の住宅地域である。需要者は西原町の居住者で地縁関係者が大半を占め、隣接周辺市町村からの転入は少ない。西原町マリンタウンや与那原町マリンタウン、上原棚原土地区画整理地域等からの宅地大量供給による既存住宅地域の土地需要の減少も一段落し、相対的割安感から需要は増加している。土地は1,700万から1,900万円程度、土地建物で2,800万から3,200万円程度である。 |   |                      |              |  |                  |  |                   |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 同一需給圏内の類似地域における取引事例を採用した。比準価格は不動産市場の実勢を反映した実証的な価格であり、説得力のある価格といえる。自己使用目的の戸建住宅の取引が中心の既成集落地域で、収益性のある建物は殆ど見られない。そのため、賃貸市場の熟成度の低い状況や地域の特性等を考慮して、収益還元法は採用しなかった。従って、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  |                  |  |                   |
| (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 環境 補画地 正行政 その他                  |                   |
|                            | 中城(県) - 3  | [101.2]                                 | 100                  | 100          | [103.0]  | 62,200           | 0.0 0.0 0.0 +2.0 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 58,100 円/㎡   |   | 価格変動形状要因の            | 一般的な要因       | 景気は回復基調にあり、不動産市況にも令和2年2月以前は需給の回復が見られるが以降は横這基調となっている。 |                  |  |                   |
|                            | - 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/㎡   |   |                      |              | 変動率 年間 +7.6 % 半年間 %                                  | 地域要因             | 住環境の充実に伴い、地価は2年2月以前は上昇傾向となり、以降は横這基調となっている。 |                   |
|                            |  |   |                      | 個別的要因        |  |                  | 特にない                                       |                   |

|             |     |       |     |        |         |
|-------------|-----|-------|-----|--------|---------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分会名 | 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 | 55,900,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 118,000 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|

1 基本的事項

|             |                 |           |                 |         |                                 |                             |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|---------------------------------|-----------------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 2 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 17 日 | (6) 路線価 | [ 令和 2 年1月 ]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円 / m <sup>2</sup><br>1.4 倍 |
| (2) 実地調査日   | 令和 2 年 6 月 27 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  | 中頭郡西原町字翁長坂田升 5 9 3 番外                                |   |                 |  | 地積 ( m <sup>2</sup> )   | 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 )<br><br>( その他 )<br>( 90,200 )   |                                     |
| (2) 近隣地域                    | 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   |  |                                     |
|                             | 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 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ整形 |   |                 |  |   |  |                                     |
|                             | 地域的特性   | 特記事項   | 特になし。                                       | 街路              | 1 6 m 県道   | 交通施設  | 棚原入口停南東方 130 m                               | 法令規制<br>近商 ( 90,200 )               |
| 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う地域整備が進捗中。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つつ、立地特性を生かした有形的利用が進んでゆくものと予測。  |  |   |                 |  |   |  |                                     |
| (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   | 118,000 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、県外事業者も多く見られる。ただこ浦西駅昨秋開業や周辺整備計画により、繁華性向上期待に伴う需要は高まってきた。土地は 4 5 0 m <sup>2</sup> 程度で 5 3 0 0 万円前後が需要の中心。なおコロナ禍で取引は滞りが地元向け市場の為、値下は現時点で見られない。ただし今後の影響に留意を要する。 |  |   |                 |  |   |  |                                     |
| (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で賃貸需要は認められるが、近年建築費が高騰し賃貸事業収支の観点において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、比準価格は典型的需要者が重視する要因に留意して適切な事例選択、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<br>標準 交通<br>化 環境<br>補 画地<br>正 行政<br>その他 | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境<br>因 行政<br>その他 |
|                             | 公示価格  | [ ]<br>100   | 100<br>[ ]                                  | 100<br>[ ]      | [ ]<br>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<br>標準 交通<br>化 環境<br>補 画地<br>正 行政<br>その他 | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境<br>因 行政<br>その他 |
|                             | 宜野湾(県) 5 - 1  | [ 104.9 ]<br>100                                     | 100<br>[ 103.0 ]                            | 100<br>[ 87.2 ] | [ 100.0 ]<br>100   | 119,000   | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>+3.0<br>0.0<br>0.0      | 0.0<br>0.0<br>-10.0<br>+2.0<br>-5.0 |
| (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<br>継続 新規<br>前年標準価格 110,000 円 / m <sup>2</sup>  |  | 価 変<br>格 動<br>形 状<br>成 形<br>成 状<br>要 因<br>の | 〔 一 般 的 的 要 因 〕 | 好調な県内景気はコロナ禍により 4 月以降下向きに。不動産取引は激減し、価格への顕在化は市場により程度が異なるが今後予測される。 |   |  |                                     |
|                             | - 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円 / m <sup>2</sup>  |  |   |                 | 〔 地 域 的 要 因 〕  | 昨秋のてだこ浦西駅開業により、町内でも周辺整備や幸地 I C 整備が進捗中。地価水準は上昇傾向だったが、コロナ禍により横ばい。 |  |                                     |
| 変動率 年間 +7.3 % 半年間 %         |   |  |   | 〔 個 別 的 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 | 株式会社沖縄不動産総合鑑定所 |   |
| 西原(県) 5 - 2 | 沖縄県 | 沖縄     | 氏名  | 不動産鑑定士 島袋 寛盛   | 印 |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 19,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 104,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

|            |             |          |             |        |           |       |
|------------|-------------|----------|-------------|--------|-----------|-------|
| (1)価格時点    | 令和 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 4日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 2年 5月 7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  | 中頭郡西原町字嘉手苅儀間 1 0 8 番 2      |                                |                     |  | 地積 (㎡)  | 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               | 低層店舗兼共同住宅地                                       |   |                                  |         |
|                            | 標準的画地の形状等   | 間口 約 15 m、奥行 約 12.5 m、      |                                | 規模 200 ㎡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 北東方 100 m 法令 近商 (80,200) 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                        | 104,000 円/㎡                    |                     |  |   |                                  |         |
|                            | 収益還元法   | 収益価格                        | 76,100 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                   | 同一需要圏は概ね西原町及び浦添市における幹線道路及び準幹線道路沿いの商業的地域である。需要者は中小規模の法人や小売店を営む個人事業者が中心である。隣接市町村の競合する郊外型大型店舗の影響により、既存商業用地の需要は減退傾向にあるが、役場跡地の開発が契機となり、沿線の店舗化の進展が期待される。  |                             |                                |                     |  |   |                                  |         |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は町内の幹線道路沿いの代替性等が認められる取引事例より比準したもので、実証的である。収益価格は賃貸市場の状況、地域の特性等を総合的に検討の上、導き出されたものであるが、元本に見合った賃料水準が形成されておらず、低位になったものと判断される。従って、市場性を反映した比準価格を重視して、収益価格を参酌し、指定基準地との検討も踏まえ、総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 其他           |         |
|                            | 公示価格  | [ ]                         | 100                            | 100                 | [ ]  |   |                                  |         |
| (9)指か定ら基の準地討               | 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 其他           |         |
|                            | 宜野湾(県) 5 - 1  | [104.9]                     | 100                            | 100                 | [100.0]  | 104,000   | 0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0         |         |
| (10)対年ら象標の基準地格の等前か         | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 96,900 円/㎡  |                             | 価格変動状況 要因                      | 一般的 要因              | 県内の景気の拡大等により地価は令和 2年 2月以前は上昇傾向となり、以降は横這基調となっている。 |   |                                  |         |
|                            | - 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 公示価格 円/㎡  |                             |                                |                     | 地域 要因  | 役場跡地の開発により店舗化の進展が期待され需要増が見込まれ、地価は令和 2年 2月以前は上昇傾向となり以降は横這となっている。 |                                  |         |
| 変動率 年間 +7.3 % 半年間 %        |   |                             |                                | 個別的要因               |  | 特になし。   |                                  |         |

|             |     |        |     |                |
|-------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社沖縄不動産総合鑑定所 |
| 西原(県) 9 - 1 | 沖縄県 | 沖縄     | 氏名  | 不動産鑑定士 島袋 寛盛 印 |

|       |               |                         |                           |
|-------|---------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 107,000,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 32,700 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|---------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

|             |                |           |                |         |                         |                    |
|-------------|----------------|-----------|----------------|---------|-------------------------|--------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 4 日 | (6) 路線価 | [ 令和 2 年1月 ]<br>路線価又は倍率 | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 2 年 5 月 7 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 <sup>2</sup> )   | 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)                               |         |
|                             | 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  |   |         |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口 約 48 m、奥行 約 72 m、            |                           |               | 規模   | 3,000 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            | 8 m 道路   | 交通施設  | 大典寺阿弥陀堂前停南 東方 1.2 km<br>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                            | 32,700 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                   | 同一需要圏は、西原町及び浦添市を中心とした隣接市町村の工業地である。需要者は個人事業所及び県内大手又は中小企業等が中心である。流通倉庫用地の活況に比し、製造関連の工場用地の需要は令和 2 年 2 月まではやや上昇しており以降は新型コロナウイルスの影響により横這基調となっている。取引される規模や価格帯に特性がある。 |                                 |                           |               |  |   |   |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 同一需給圏内の類似地域における取引事例を採用した。比準価格は市場を反映する価格として精度高く求められたものと思慮される。一方、収益価格は、賃貸工業等がほとんどない地域の現状から、適正な賃料水準を判断する資料収集が困難なため非適用とした。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 / m <sup>2</sup> )                                 | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他                 |         |
|                             | 公示価格  | [ ]<br>100                      | 100<br>[ ]                | 100<br>[ ]    | [ ]<br>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   | 対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )                                 | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他                 |         |
|                             | 前年指定基準地の価格  | [ ]<br>100                      | 100<br>[ ]                | 100<br>[ ]    | [ ]<br>100   |   | 地 街路 域 交通 要 環境 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 30,500 円 / m <sup>2</sup>   |                                 | 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の       | 〔 一 般 的 要 因 〕 | 経済は回復基調にあり、不動産市況にも令和 2 年 2 月以前は需給の回復が見られるが以降は横這基調となっている。 |   |   |         |
|                             | - 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円 / m <sup>2</sup>  |                                 |                           |               | 〔 地 域 要 因 〕  | 地域内においては当町における工業地の相対的希少性により地価は令和 2 年 2 月以前は上昇傾向となり、以降は横這基調となっている。 |   |         |
| 変動率 年間 +7.2 % 半年間 %         |   |                                 |                           | 〔 個 別 的 要 因 〕 |  | 特に個別的要因はない。   |   |         |