

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, ニライカナイ・アセツツ・コンサルティング株式会社

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 97,500 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 evaluation report table with 10 rows (1) to (10) detailing land characteristics, comparison methods, and price adjustments.

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) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	24,100,000 円	1㎡当たりの価格	91,000 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	[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	1.5 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 RC 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	特にない	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	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。取引総額を抑えるために面積が小口化する傾向があり、面積の大小による地価水準に留意が必要である。						
(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	91,000 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。那覇市などと比較して相対的な割安感があることや、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ことから需要は増している。周辺ではミニ開発による木造建売分譲も数多くみられ、圏外からの転入も認められる。この地域における土地価格水準は250㎡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 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	100	
	公示価格	円/㎡	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 画地 行政 その他	
	南風原(県) - 2		100	100	[102.0]	90,800	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[104.3]	100	100	[102.0]	90,800	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	92,400 円/㎡	100	[101.0]	[107.2]	100		0.0 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 85,000 円/㎡			価格変動形状形成要因の	〔一般的要因〕	観光業の回復や県内不動産投資環境が改善していることから土地需要の増加が認められ、その影響は離島などでも顕著である。		
	- 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/㎡)	〔個別的要因〕
	標準地番号	-	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思料する。	
	公示価格	円/㎡	[]	[]	[]			
	変動率	年間 +7.1 %	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, ニライカナイ・アセツツ・コンサルティング株式会社

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 128,000 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 for evaluation reasons with multiple rows and columns: (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

Table with 10 rows and multiple columns: (8)公価表示価格, (9)指定基準地番号, (10)対年対象標準地格の等前か

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	20,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	73,100 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] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 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	2 低専 (60, 150)		
	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) (70, 150)		
(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 2 低専 (60, 150) 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、今後もほぼ同様の現状を維持して推移すると予測する。那覇市近郊に位置し利便性が高く、値頃感から地価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 二方路	+2.0 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,100 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。物価高騰による家計への影響は懸念されるが、新型コロナの収束期待の高まりや、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 万円 ~ 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思料する。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 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	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 ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	42,400 円 / m ²	[108.5] 100	100 [99.9]	100 [65.5]	[103.0] 100	72,400	0.0 0.0 0.0 -0.1 0.0 0.0	0.0 -9.0 -28.0 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 69,500 円 / m ²		価格変動 形状 形成 要因 の	- 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		(一般的) 要因	物価高や世界情勢の動向に不安が残るが、新型コロナの収束期待が進み観光・消費も持ち直ししており、不動産市場は強含み傾向にある。		
	変動率	年間 +5.2 %		半年間 %	(地域) 要因	市街化区域への編入により用途規制が緩和され、街並みの変化が予想されるが、当面は居住環境に大きな変動は認められない。			
				(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	ニライカナイ・アセツ・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	68,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	145,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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 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) (90,200)	
	2.5 : 1	空地	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		
(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 近商 (90,200) 規制	
	地域要因の将来予測	旧来からの商業地域であるが、モノレール駅新設に伴い、県道拡幅工事が進捗しており、地域の発展が期待されている。そのため当該地域の土地需要は高く、また、その周辺取引も堅調であることから地価は上昇している。						
(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	145,000 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 億万円程度と思路する。							
(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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 その他
	公示価格	[] 100	100 []	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 ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 その他
	宜野湾(県) 5 - 1	[115.3] 100	100 [103.0]	100 [91.7]	[100.0] 100	144,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	+2.0 +1.0 -11.0 +2.0 -2.0
(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 前年標準価格 131,000 円 / m ²			価格変動状況要因の	一般的な要因	観光業の回復や県内不動産投資環境が改善していることから土地需要の増加が認められ、その影響は離島などでも顕著である。		
	- 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	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。	
変動率		年間 +10.7 %	半年間 %	個別的要因	現況は更地となっているが、立地条件や個別的要因を考慮すると相応の市場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) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	20,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	110,000 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] 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 5 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)	
	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) (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	110,000 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。新型コロナの収束期待も高まり、既存商業地に対する需要も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。比準価格は市場の実勢を反映し、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 円 / m ²	[] 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 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 前年指定基準地の価格 118,000 円 / m ²	[115.3] 100	100 [103.0]	100 [122.0]	[100.0] 100	108,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 0.0 +13.0 +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 107,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	物価高や世界情勢の動向に不安が残るが、新型コロナの収束期待が進み観光・消費も持ち直しており、不動産市場は強含み傾向にある。		
	- 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 / 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 +2.8 % 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。			

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	148,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	45,200 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] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.6 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)	
	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 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	45,200 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需要は底堅く、新型コロナウイルス収束期待も高まり、宅地需要は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 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 40,600 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔 一 般 的 的 要 因 〕	物価高や世界情勢の動向に不安が残るが、新型コロナウイルスの収束期待が進み観光・消費も持ち直しており、不動産市場は強含み傾向にある。			
	- 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 / m ²				〔 地 域 的 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 +11.3 % 半年間 %				〔 個 別 的 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。		