

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社あおい不動産研究所. Row 1: 南風原(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 宇久 信正 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 29,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 81,300 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31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 6月 25日, 令和元年 7月 6日, 正常価格, 62,000 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, 二方路, 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、町内に存する市街化区域内の既成住宅地域である。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、類似地域等に存する取引事例を採用し、各事例の特徴を吟味して適切に補修正し試算した。... (8) 公称価額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, 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, 前年指定基準地の価格, 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, 内訳, 標準化補正, 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, 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, 変動率, 年間 +6.0%, 半年間 +2.3%.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	BAN鑑定所
南風原(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	16,700,000 円	1㎡当たりの価格	92,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	70,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	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	島尻郡南風原町字本部仕増原461番25				地積(㎡)	181	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低専(60,150)		
	1:1	住宅RC2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南6m町道	水道、ガス、下水	印刷団地前停500m		(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 130m、南 140m、北 100m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 14m、			規模	180m程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	昭50年前後に公社により開発された戸建住宅団地	街路	標準方位北6m町道	交通施設	印刷団地前停南東方500m	法令規制	1低専(60,150)	
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	閑静な住宅地域として今後とも特に大きな変化はなく、現在の住環境を維持すると予測する。景気の拡大傾向が続くなか南風原町内住宅地域の需要は高まっており、地価は上昇傾向にある。								
(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 +3.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	92,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	16,900 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、概ね南風原町及び隣接する那覇市と与那原町の一部を含む住宅地域と判定した。需要者の中心は同町居住者のほか隣接市町村からの転入者も見られる。景気拡大傾向の下、住宅地需要も高まっている。区画整理事業や民間のミニ開発等で新規供給があるが、那覇市への接近性や利便性等の優る地域を中心に需要は強い。土地は180m前後で1500万円程度、新築戸建物件の取引は少ないがおよそ3800万円程度が需要の中心となっている。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	建築費高騰の中、画地条件等から合理的な賃貸住宅の想定は難しく収益価格は低廉に求められた。近隣地域内の取引は自用目的が中心で、また収益性よりも快適性が重視される住宅地域であるため収益価格は参考にとどめる。比準価格は規範性の高い事例を中心に把握されており、補正や要因比較も適切になされたと思料する。そこで指定基準地並びに類似地域内の地価公示標準地との検討を踏まえた上で比準価格を妥当と判断して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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 0.0	地域街路 -1.0
	南風原	- 4					92,000	標準交通 0.0	地域交通 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	南風原(県)	- 2				91,500	標準交通 0.0	地域交通 -1.5	
	前年指定基準地の価格	76,700 円/㎡						標準環境 0.0	地域環境 -8.0	
(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		価格変動形状要因	要 因	要 因	要 因	要 因	要 因
	前年標準価格		88,100 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	+4.4 %	半年間	%					

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社あおい不動産研究所. Row 1: 南風原(県) - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 宇久 信正 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 88,800 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31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 68,000 円/㎡, 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, 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: 戸建住宅地. (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 88,800 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、町内の概ね街区整然とした分譲住宅地域である。需要の中心は町内居住の一次取得者であるが、那覇市のベッドタウンの立地条件もあり圏外からの転入者も見られる。土地区画整理済みの比較的良好な宅地供給も徐々に増えているが、那覇市と比較すると割安感のある宅地需要は比較的旺盛である。土地で1,500万円前後、中古建物込みで3,000万円程度が取引の中心となる価格帯である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 低層の戸建住宅を中心とする住宅地域である。地域の画地規模、地域特性等を考慮すると、居住の快適性を志向して取引が行われる地域であり、自己所有地の遊休土地活用目的以外においては、賃貸建物の建築を目的とする不動産投資は現実的ではないと判断されるため収益価格は試算しなかった。類似地域の取引価格は比較的上昇傾向で推移しており、本件では、比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 (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/㎡), 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/㎡), 内訳, 標準化補正, 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: 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か, 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, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 変動率, 年間 +4.0%, 半年間 %

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	BAN鑑定所
南風原(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	15,200,000 円	1㎡当たりの価格	70,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月] 55,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	島尻郡南風原町字喜屋武仲里原44番				地積(㎡)	217	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		2低専(50,100)		
	1.2:1	住宅RC1	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南西4.5m町道、背面道	水道	照屋停60m		(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 30m、南 40m、北 80m			標準的使用	低層住宅地				
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 13.5m、規模			210㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	南風原町中心部に近接する既成集落地域	街路	標準方位北4.5m町道	交通施設	照屋停東方60m	法令規制	2低専(50,100)	
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、旧来からの集落地域として今後とも特に大きな変化はなく、現在の住環境を維持するものと予測する。南風原町内では既成住宅地域でも需要が高まってきており、地価は上昇傾向で推移している。								
(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 二方路 +2.0 セットバック -4.0			
(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/㎡							
	収益還元法	収益価格	12,200 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、概ね南風原町及び隣接する那覇市と与那原町の一部を含む住宅地域と判定した。需要者の中心は同町居住者のほか隣接市町村からの転入者も見られる。景気拡大傾向の下、住宅地需要も高まっている。区画整理事業や民間のミニ開発等で新規供給があるが、那覇市への接近性や利便性等の優る地域を中心に需要は強い。土地は180㎡前後で1500万円程度、新築戸建物件の取引は少ないがおよそ3800万円程度が需要の中心となっている。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	建築費高騰の中、画地条件等から合理的な賃貸住宅の想定は難しく収益価格は低廉に求められた。近隣地域内の取引は自用目的が中心で、また収益性よりも快適性が重視される住宅地域であるため収益価格は参考にとどめる。比準価格は規範性の高い事例を中心に把握されており、補正や要因比較も適切になされたと思料する。そこで指定基準地並びに類似地域内の地価公示標準地との検討を踏まえた上で比準価格を妥当と判断して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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 +1.0 要 環境 +5.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	南風原	- 2	[101.9] 100	100	100	[98.9] 100	69,800			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	南風原(県)	- 2	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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 -0.5 要 環境 +12.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格	76,700 円/㎡	[106.0] 100	100	100	[98.9] 100	70,000			
(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 65,700 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 県内経済は拡大傾向継続。観光関連が好調に推移し、個人消費や建設関連も比較的堅調、雇用情勢も良好。当町の人口は緩やかな増加傾向					
	- 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〕 南風原町内の住宅地需要は全般的に高まっており、既成集落地域でも需要は堅調である。 〔個別的要因〕 個別的要因に変化はない。					
変動率		年間	+6.5 %	半年間	%					

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
南風原(県) 3 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正 印

鑑定評価額	45,000,000 円	1㎡当たりの価格	30,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 6日	(6)路線価 倍率種別	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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	島尻郡南風原町字与那覇御山武原418番				地積(㎡)	1,491	法令上の規制等
	形状	土地の利用の現況	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)	
	台形 1:1.2	原野	周辺が開発されつつある地域			第一与那覇停350m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 10m、南 0m、北 0m		標準的使用	原野			
	標準的画地の形状等	間口 約 35m、奥行 約 42m、規模 1,500㎡程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	国道329号南側背後の宅地見込地地域	道	接面道路なし	交通施設	第一与那覇停 南東方 350m	法令 1低専(50,100) 規制
	地域要因の将来予測	国道329号南風原北交差点南東背後の小規模丘陵上の宅地見込地である。周辺では、住宅地への宅地化が徐々に進行しており、造成宅地の地価水準も堅調に推移している。地価は緩やかな上昇傾向と判断される。						
(3)最有効使用の判定	転換・造成後の低層住宅地				(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		30,200 円/㎡				
	控除法	控除後価格		30,300 円/㎡				
(6)市場の特性	同一需給圏は町内全域及び隣接市町の一部にも及びものと判断される。需要者の中心は、県内の宅地開発を行う目的で取引の意思を決定する宅地分譲業者と見込まれる。分譲宅地等の市場動向から、宅地素地の取引はやや強含みに推移している。造成コストの上昇傾向がやや懸念されるが、旺盛な宅地需要を背景に類似の土地の価格水準は上昇基調である。個々の物件の個性が強いため、取引価格帯にはバラツキがあり中心価格帯の把握は困難である。							
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域においては、道路取り付けの困難性から未開発である場合が多く、人的関係及び用地取得の優位性によっては造成コストのマイナス分をカバーすることが可能な場合も見られる。想定要素の精度により価格が左右される控除後価格はやや信頼性に劣る。よって、本件では、比準価格を標準に、控除後価格を参考として、周辺宅地の地価調査標準価格との均衡にも留意しつつ鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公示価格を標準	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 画地 行政 その他	
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		
(9)対象基準地からの検討	対象基準地の検討			価動状況 要因の変	(一般的要因)	町内人口、世帯数は微増傾向。観光入域客数が好調に推移し、県内経済も底堅い動向である。		
	前年基準地	新規			(地域要因)	那覇市との比較における価格割安感から、原野、畑等の宅地化が進み、都市化が外延的に発展しつつある。		
	前年標準価格	29,000 円/㎡			(個別的要因)	規模、形状ともに地域の標準的なものと判断される。		
	変動率							
	年間	+4.1%						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	B A N鑑定所
南風原(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	141,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	164,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 8 日	(6)路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	125,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		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	島尻郡南風原町字兼城下茂原 6 0 4 番外				地積 (m ²)	857	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 1.5 : 1	店舗兼共同住宅 R C 3	各種店舗、事務所等が建ち並び路線商業地域	南東 18 m 国道	水道、下水	印刷団地前停 180 m	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 130 m、南 50 m、北 15 m			標準の使用	低層店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 26 m、規模 900 m ² 程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	南風原町中心部の国道沿道商業地域	街路	1 8 m 国道	交通施設	印刷団地前停北東 180 m	法令規制	近商 (80,200)
(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	164,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	90,500 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	同一需給圏は概ね那覇市郊外部から南風原町にかけての商業地域と判定した。特に幹線道路沿道商業地域との関連性が強い。需要者は法人事業者が中心だが個人事業者も見られる。県内景気は拡大傾向にあり店舗用地等の需要も高まっているが、商業地の分散傾向も進んでおり商業環境の変化に対応できていない既存商業地域の需要には弱さも見られる。同一需給圏内の民間取引は少なく、価格帯もまちまちであるため需要の中心となる価格帯は見出せなかった。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は収益性に基づいて価格形成されるような純化した商業地域ではないため、収益価格の説得力は劣ると判断する。一方比準価格は、比較可能な事例が少数であったが、規範性の高い事例を中心に把握されており、補修正や要因比較も適切になされたものと思料する。従って比準価格を標準とし収益価格は参考程度にとどめ、また類似地域内の地価公示標準地との検討をも踏まえて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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +1.0
	南風原 5 - 2					164,000		準 交通 0.0	域 交通 -2.0
(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 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +1.0
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[]	100	100	[]			準 交通 0.0	域 交通 -2.0
(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 154,000 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	県内経済は拡大傾向継続。観光関連が好調に推移し、個人消費や建設関連も比較的堅調、雇用情勢も良好。当町の人口は緩やかな増加傾向			標準 街路 0.0	地 街路 +1.0
	- 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〕	沿道型の大型店舗や事務所が増加傾向にあり繁華性が高まっている。			
変動率 年間 +6.5 % 半年間 %								補 画地 +3.0	要 環境 -10.0
							正 行政 0.0	因 行政 +2.0	
							その他 0.0	その他 0.0	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
南風原(県) 9 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正 印

鑑定評価額	47,200,000 円	1㎡当たりの価格	60,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 6日	(6)路線価 倍率種別	[平成31年1月] 路線価又は倍率	46,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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	島尻郡南風原町字津嘉山川下原1690番1				地積(㎡)	786	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	工業(60,200)	
	台形 1:1.5	倉庫兼事務所 RC2	作業所や事務所兼倉庫が建ち並ぶほか住宅等も混在する工業地域	南東4m町道、北側道	水道、下水	川下原停230m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 30m、北 120m			標準的使用	低層事務所兼倉庫地		
	標準的画地の形状等	間口 約 23m、奥行 約 35m、			規模	800㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	国道507号南西背後の工業地域	街路	4m町道	交通施設	川下原停 南方230m 法令 工業(60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	低層事務所兼倉庫地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	60,000 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、近隣地域のほか豊見城市、糸満市、浦添市、西原町を含んで広域に亘る。需要者の中心は町内に限らず県内外の法人事業者である。街区及び街路配置が劣り、街路幅員も比較的狭いため工業地としての品等はやや低い。現在の景気動向、那覇市とのアクセスの良好さ及び町内における希少性もあり需要は一定程度見込める地域である。土地のみで5,000万円前後が取引の中心となる価格帯である。							
(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、需給圏を拡大し、数少ない類似の取引事例を適切に補・修正して試算した。収益価格は、工業地としての想定建物の建築及び想定賃料の査定が困難であることから試算を断念した。県内の他の工業地域との競合の程度、将来の需要予測等も考慮した結果、市場性を反映した比準価格を標準に、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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	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	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他
	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 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 57,100 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の 変 動 率	(一般的要因)	観光入域客数が好調に推移し、県内経済も底堅い動向であり、特に流通業務関連施設としての工業地の高騰が著しい。			
	- 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/㎡			(地域要因)	特段の地域要因の変動は認められない。			
変動率 年間 +5.1 % 半年間 %				(個別的要因)	規模、形状ともに地域の標準的なものと判断される。			