

鑑定評価書（令和 2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) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正 印

鑑定評価額	30,700,000 円	1㎡当たりの価格	85,800 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 20日	(6)路線価	[令和 2年1月]	65,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30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	島尻郡南風原町字宮平宮平原 1 6 番				地積 (㎡)	358	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)	
	1.2:1	住宅 RC 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北西6.6 m 町道、背面道	水道、下水	当間原停250 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 300 m、西 150 m、南 100 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 22 m、奥行 約 17 m、規模 360 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	国道 3 2 9 号背後、宮平保育所付近の住宅地域	街路	標準方位北 6 . 6 m 町道	交通施設	当間原停 南方250 m	法令 1 低専 (50,100) 規制
	地域要因の将来予測	国道 3 2 9 号南側背後の既存住宅地域であり、周辺代替競争関係にある地域内の更地及び建付地の取引価格水準、ミニ開発における分譲価格の取引水準の推移動向から相対的に上昇傾向と判断した。						
(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	0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	85,800 円/㎡			二方路	+2.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			セットバック	-1.0	
	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、町内全域に亘る既存住宅地域である。需要者の中心は町内居住者であり、通勤圏内である那覇市、豊見城市等からの転入者も見られる。周辺代替競争関係にある地域内の宅地価格（更地、建付地）の推移動向から、価格は底堅いが、直近のコロナ禍の影響を考慮すると先行きの不透明感が残る。土地で 3, 0 0 0 万円前後、中古建物込みで 4, 0 0 0 万円前後が取引の中心となる。							
(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。収益価格は、容積率の制限が厳しく、賃貸建物の建築想定は、投資採算性の観点から合理性が認められず試算しなかった。加えて直近のコロナ禍の影響による県内経済、不動産市場の動向等を考慮し、本件では、市場性を反映する比準価格を標準に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 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	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/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	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 81,300 円/㎡			価格変動形状形成要因	〔一般的要因〕	町内人口等は緩やかに増加している。コロナ禍の影響は様々な分野で大きな影響を与えており、不動産取引、需要も先行不透明感が漂う。		
	- 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 南風原 - 1 公示価格 85,800 円/㎡					〔地域要因〕	既存の住宅地域としての地域特性の大きな変化はない。類似地域での更地、建付地の需要は底堅く推移している。	
	変動率	年間 +5.5 %	半年間 0.0 %		〔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、個別的要因に変動はない。	

鑑定評価書（令和 2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	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正 印

鑑定評価額	17,500,000 円	1㎡当たりの価格	96,600 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 20日	(6)路線価	[令和 2年1月]	74,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30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			
	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) (その他)				
(2)近隣地域	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					
	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	180㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	印刷団地近くのおくからの分譲住宅地域	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 1低専(60,150) 規制			
地域要因の将来予測	古くからの分譲住宅であり、地域特性等大きな変動はない。那覇市のベッドタウンとして値頃感もあり、底堅い需要があり、コロナ禍の影響下にあっても緩やかな上昇傾向と判断した。										
(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	96,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	14,300 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的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1,700万円前後、中古建物込みで3,500万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	戸建住宅を主とする分譲住宅地域である。地域の画地規模、容積率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、居住系用途を中心とした賃料水準が低廉であり、建築高騰の影響もあって収益価格は低位に求められている。町内でも一定量の需要は見込めるものの直近のコロナ禍の影響も考慮すべきと判断される。よって、本件では比準価格を標準に、収益価格を参考とし、指定基準地との比較検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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/㎡)	内訳	街路	区域	街路
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		標準化補正	交通	環境	交通
(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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	区域
	前年指定基準地の価格	81,300 円/㎡	[105.5]	100	100	[103.0]	96,200	補正	交通	環境	交通
(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	町内人口等は緩やかに増加している。コロナ禍の影響は様々な分野で大きな影響を与えており、不動産取引、需要も先行不透明感が漂う。	内訳	標準化補正	街路	区域
	前年標準価格	92,000 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	[]		[]	[]		行政	行政	行政	行政
標準地番号		-	[]	100	100	[]		その他	その他	その他	その他
公示価格		円/㎡	100	[]	[]	100		その他	その他	その他	その他
変動率	年間	+5.0 %	半年間	%							

鑑定評価書 (令和 2 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) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	16,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	92,400 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 20 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	73,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 3 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	島尻郡南風原町字宮平内原 4 3 0 番 8				地積 (m ²)	175	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 : 1.2	住宅 R C 2	中規模一般住宅が建ち並び分譲住宅地域	南西 6 m 町道	水道、ガス、下水	新川営業所停 700 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 80 m、南 230 m、北 35 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 14 m、			規模 170 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	北丘ハイツ内の既成住宅地域	街路	基準方位北 6 m 町道	交通施設	新川営業所停南東方 700 m	法令 1 低専 (50,100) 規制	
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、閑静な住宅落地域として熟成しており今後とも現在の住環境を維持するものと予測する。南風原町内住宅地の需要には堅調なものがあり地価は上昇傾向にあるが、足元では先行き不透明感も見られる。							
(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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	92,400 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、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。区画整理事業や民間のミニ開発等で新規供給があり、コロナ禍にあって不透明感が高まっているが、那覇市への接近性や利便性等の優る地域を中心に堅調な需要がある。土地は 1 8 0 m ² 前後で 1 6 0 0 万円程度、新築戸建物件の取引は少ないがおよそ 4 0 0 0 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	近隣地域内にはアパート等の収益物件は少なく、取引も自用目的がほとんどであり賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は求め得なかった。比準価格は規範性の高い事例を中心に把握されており、補修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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訊	標 街路 0.0	地 街路 0.0
	標準地番号 南風原 - 3							準 交通 0.0	域 交通 +2.0
	公示価格 91,300 円 / m ²	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	92,200	化 環境 0.0	要 環境 -2.0	
							補 画地 0.0	因 行政 0.0	
							正 行政 0.0	その他 0.0	
							その他 0.0		
(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 訊	標 街路 0.0	地 街路 +0.5
	南風原(県) - 2							準 交通 0.0	域 交通 +1.0
	前年指定基準地の価格 81,300 円 / m ²	[105.5] 100	100 [101.0]	100 [93.4]	[101.0] 100	91,800	化 環境 0.0	要 環境 -8.0	
							補 画地 +1.0	因 行政 0.0	
							正 行政 0.0	その他 0.0	
							その他 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 88,800 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的)	県内経済は拡大傾向が続いていたが、新型コロナの影響により急速に悪化し厳しい状況に転じた。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				(地 域)	南風原バイパスの整備が進捗中であり交通利便性が向上している。			
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正		(個 別 的)	個別的要因に変化はない。			
	標準地番号								
	公示価格								
	変動率	年間 +4.1 %	半年間 %						

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	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	72,600 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 20日	(6)路線価	[令和 2年1月]	59,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3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	島尻郡南風原町字喜屋武仲里原4 4番				地積(㎡)	(217)	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(50,100)	
	1.2:1	住宅RC 1	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南西4.5 m 町道、背面道	水道	照屋停60 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 40 m、北 80 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 13.5 m、			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存集落地域	街路	標準方位北4.5 m町道	交通施設	照屋停東方60 m	法令 2低専(50,100) 規制
	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。南風原町内では既存住宅地域でも需要が高まっていたが、足元では先行き不透明感も見られる。						
(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	+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,600 円/㎡				二方路	+2.0
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				セットバック	-4.0
	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。区画整理事業や民間のミニ開発等で新規供給があり、コロナ禍にあって不透明感が高まっているが、那覇市への接近性や利便性等の優る地域を中心に堅調な需要がある。土地は180㎡前後で1600万円程度、新築戸建物件の取引は少ないがおよそ4000万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	近隣地域内にはアパート等の収益物件は少なく、取引も自用目的がほとんどであり賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は求め得なかった。比準価格は規範性の高い事例を中心に把握されており、補修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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 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	[100.0]	100	100	[98.9]	72,500		
	公示価格 78,500 円/㎡	100	[100.0]	[107.1]	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 -0.5 要 環境 +14.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	南風原(県) - 2	[105.5]	100	100	[98.9]	72,600		
	前年指定基準地の価格 81,300 円/㎡	100	[101.0]	[115.7]	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	〔一般的要因〕	県内経済は拡大傾向が続いていたが、新型コロナの影響により急速に悪化し厳しい状況に転じた。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〕	街路条件や居住環境がやや劣る既存住宅地域でも堅調な需要が見られたが、コロナ禍において先行き不透明感が強まっている。	
	変動率	年間 +3.7 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変化はない。	

鑑定評価書（令和 2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	46,800,000 円	1㎡当たりの価格	31,400 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 20日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30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	低層住宅地域として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。素地地価も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	31,400 円/㎡							
	控除法	控除後価格	34,000 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ぶものと判断される。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。直近のコロナ禍の影響により、宅地素地の動きはやや鈍った状態にある。造成コストの上昇傾向がやや懸念されるが、周辺宅地需要を背景に類似の土地の価格水準は緩やかな上昇傾向である。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、地価調査標準価格との均衡にも留意し、直近のコロナ禍の影響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	地域要因
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		行政	その他	交通環境 宅造 行政 その他
(9)対象基準地からの検討	対象基準地の検討			価格状況 要因の変	(一般的要因) 町内人口等は緩やかに増加している。コロナ禍の影響は様々な分野で大きな影響を与えており、不動産取引、需要も先行不透明感が漂う。 (地域要因) 那覇市との比較における価格割安感から、原野、畑等の宅地化が進む。コロナ禍の影響は未知数。 (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、個別的要因に変動はない。					
	前年基準地	新規								
	前年標準価格	30,200 円/㎡								
	変動率									
	年間	+4.0%								

鑑定評価書（令和 2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 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	146,000,000 円	1㎡当たりの価格	170,000 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 20日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 2年1月]	135,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格		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604番外				地積(㎡)	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 RC3	各種店舗、事務所等が建ち並び路線商業地域	南東18m 国道	水道、下水	印刷団地前停180m	(その他) (90,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 130m、南 50m、北 15m			標準的使用	低層店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 35m、奥行 約 26m、			規模	900㎡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	1.8m国道	交通施設	印刷団地前停北東180m 法令 近商(90,200) 規制	
(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	170,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	90,100 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。繁華性の高い地域を中心に町内商業用地の需要は高まっていたが、新型コロナの影響によりやや弱さも見られる状況に転じている。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)公称価示標準価格と格しをた	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 補正 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 南風原 5 - 2	[100.0]	100	100	[100.0]	170,000		
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 補正 行政 0.0 其他 0.0	
	-	[]	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 164,000 円/㎡		価格変動状況 要因	一般的 要因	県内経済は拡大傾向が続いていたが、新型コロナの影響により急速に悪化し厳しい状況に転じた。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/㎡				[]	100	[]	100
変動率	年間 +3.7 %	半年間 %						

鑑定評価書（令和 2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. Values include 南風原(県) 5 - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 宇久 信正.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 35,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 149,000 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, [令和 2年1月], 円/㎡, 倍, 個別方式.

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. Includes information on location (島尻郡南風原町), land area (237㎡), and various valuation methods and market characteristics.

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分会名	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	48,700,000 円	1㎡当たりの価格	62,000 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 20日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	50,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 30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 RC 2	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	62,000 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。那覇市とのアクセス状況及び希少性もあり需要は一定程度見込めるが、直近のコロナ禍の影響も考慮すると先行きは不透明さが残る。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、直近のコロナ禍の影響による県内経済への影響及び土地の需給動向等を考慮した結果、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 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 画地 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 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 60,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 要 因 の	(一般的 要因)	コロナ禍の影響は様々な分野で大きな影響を与えているが、流通関連業に与える影響及び類似不動産の需要への影響は不透明。			
	- 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)	コロナ禍による一部業態の売上減少懸念が残るものの、総じて県内における流通関連業務用地の供給は品薄状態が続く。			
変動率 年間 +3.3% 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、個別的な要因に変動はない。			