

鑑定評価書（令和 6 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, 株式会社国土鑑定センター. Row 1: 南風原（県） - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 桶田 邦広

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 37,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 105,000 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 6年1月], 78,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (㎡), ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (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. (8) 公規価示標準格価と格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

# 鑑定評価書（令和 6 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 沖縄地所鑑定
南風原(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 西川 英之

鑑定評価額	19,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	110,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価 [ 令和 6 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	86,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 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	島尻郡南風原町字本部仕増原 4 6 1 番 2 5				地積 ( m <sup>2</sup> )	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)	
	1 : 1	住宅 R C 2	中規模一般住宅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、下水	印刷団地前停500 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 130 m、南 140 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 13 m、奥行 約 14 m、規模 180 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ正方形							
	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 6 m 町道	交通施設	印刷団地前停 南東方 500 m	法令 1 低専 (60,150) 規制	
	地域要因の将来予測	区画整然とした居住環境良好な住宅地域である。地域要因に格別の変動がないので、当分の間現状を維持すると予測する。県内景気は回復基調にあり、根強い需要に支えられ地価は緩やかに上昇すると予測する。							
(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	110,000 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	同一需給圏は南風原町及び隣接する市町の住宅地域一円である。典型的需要者は、ファミリー層等の自己使用目的の取得者が中心である。古くからの分譲住宅地域であるが、那覇市に隣接し、生活環境及び利便性が高いため需要は堅調である。土地は 1 8 0 m <sup>2</sup> 程度で 2 0 0 0 万円程度、中古住宅付きで総額 3 5 0 0 万円から 4 0 0 0 万円程度が取引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	地域の特性及び個別的要因の状況のほか、市場参加者の属性を踏まえると、自己の居住用の戸建住宅取得を目的とする取引が大半であり、賃貸市場は未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地からの検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格しをた	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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他
		公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
(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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	96,400 円 / m <sup>2</sup>	[108.9]	100	100	[103.0]	110,000	補 画地 +1.0 正 行政 0.0 其他 0.0	-3.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 其他 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 <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕 県内景気は新型コロナウイルス感染症からの回復の動きが強まっており、南風原町においても、不動産市場は徐々に活発化している。				
	- 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 / m <sup>2</sup>				〔 地 域 要 因 〕 地域要因に格別の変動はないが、供給が少ない既成住宅地域である一方、住宅地需要は根強いことから、地価は上昇傾向を維持している。				
	変動率	年間 +2.8 %	半年間 %		〔 個 別 的 要 因 〕 個別的要因に変動はない				

鑑定評価書（令和 6 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, 株式会社国土鑑定センター. Row 1: 南風原（県） - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 桶田 邦広

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 107,000 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 6年1月], 83,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public reference prices.

# 鑑定評価書 (令和 6 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 沖縄地所鑑定
南風原(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 西川 英之

鑑定評価額	17,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	81,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[ 令和 6 年1月 ] 路線価又は倍率	65,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 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	島尻郡南風原町字喜屋武仲里原 4 4 番				地積 (m <sup>2</sup> )	( 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 R C 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 m <sup>2</sup> 程度、形状 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 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	古くからの既存住宅地域として熟成しており、地域要因に格別の変動がないので、当分の間現状を維持すると予測する。県内景気は回復基調にあるため地価は緩やかに上昇すると予測する。													
(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	81,000 円 / m <sup>2</sup>			二方路	+2.0								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>			セットバック	-4.0								
	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	同一需給圏は南風原町及び隣接する市町の住宅地域一円である。典型的需要者は、ファミリー層等の自己使用目的の取得者が中心である。古くからの分譲住宅地域であるが、那覇市に隣接し、生活環境及び利便性が高いため需要は堅調である。土地は 210 m <sup>2</sup> 程度で 1700 万円程度、中古住宅付きで総額 3000 万円から 3500 万円程度が取引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	地域の特性及び個別的要因の状況のほか、市場参加者の属性を踏まえると、自己の居住用の戸建住宅取得を目的とする取引が大半であり、賃貸市場は未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地からの検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公規価示準格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	-	時点修正		標準化補正	100	地域要因の比較	100	個別的要因の比較	[ ]	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )		内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 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	南風原(県)	- 2	時点修正		標準化補正	100	地域要因の比較	100	個別的要因の比較	[ 98.9 ]	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	81,300	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	96,400 円 / m <sup>2</sup>		[ 108.9 ]	100	[ 101.0 ]	100	[ 126.5 ]	100					0.0	+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 78,000 円 / m <sup>2</sup>		- 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>	変動率	年間 +3.8 %	半年間 %	〔一般的要因〕 県内景気は新型コロナウイルス感染症からの回復の動きが強まっており、うるま市においても、不動産市場は徐々に活発化している。 〔地域要因〕 地域要因に格別の変動はないが、供給が少ない既存住宅地域である一方、住宅地需要は根強いことから、地価は上昇傾向を維持している。 〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない		

# 鑑定評価書（令和 6 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 パード不動産鑑定所
南風原(県) 3 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人

鑑定評価額	49,900,000 円	1㎡当たりの価格	33,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 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	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 4 1 8 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350 m	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 10 m、南 0 m、北 0 m			標準的使用	原野				
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 42 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 ほぼ整形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	道 接面道路なし	交通 第一与那覇停 南東方 350 m	施設	法令 1 低専 (50,100) 規制			
地域要因の将来予測	当該地域は国道 3 2 9 号から南方へ奥まった道路事情、地勢等が劣る宅地見込地地域である。西側隣接地は周辺街路より進入路確保した宅地開発が行われ、直接及び間接的な宅地化の影響より地価は上方調整過程にある。									
(3)最有効使用の判定	宅地転換後の低層住宅地				(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		33,500 円/㎡						
	控除法	控除後価格		35,300 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は南風原町及び隣接市等の宅地見込地地域一円。市街地連続性が遮断・分断された地域であるが、周辺道路へのアクセス道路開設後はファミリー層等地元民を対象とした分割利用の戸建住宅地として利用することが可能である。買手としての典型的な市場参加者は、知名度に劣る幹線道路背後の地域特性に精通した地元法人、デベロッパー等と考えられる。1筆の規模が1,500㎡程度で5,100万円程度の物件が需要の中心である。									
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は都市の外延的發展等により虫食的に宅地化の進展が認められる。しかし、道路事情及び地勢等の自然的環境に劣り進入路・擁壁・階段・スロープ設置等の造成工事費が高む場所柄から宅地予備軍としての供給は局部的・限定的で、市場性はやや劣る。開発計画は需要者の力関係等により異なるため想定要素の多い控除法は参考程度と位置づけ、本件では市場の実態を反映した実証的かつ客観的な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)	人口約4.1万人、土地区画整理事業区域の地域開発や幹線道路網の再編等に伴う地域経済の活性化、雇用情勢の改善等が期待される。				
	前年基準地	新規			(地域要因)	単独利用が困難な無道路地の多い地域であるが西側隣接地及び周辺画地と一体利用の可能性を有し、段階的な市街化の進展が認められる。				
	前年標準価格	32,600 円/㎡			(個別的要因)	ない				
	変動率									
	年間	+2.8 %								

# 鑑定評価書（令和 6 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 沖縄地所鑑定
南風原(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 西川 英之

鑑定評価額	159,000,000 円	1㎡当たりの価格	185,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6年1月]	145,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 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 6 0 4 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 RC 3	各種店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	南東 18 m 国道	水道、下水	印刷団地前停 180 m	(その他) (90,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 130 m、南 50 m、北 15 m			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 35 m、奥行 約 26 m、			規模	900 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	1 8 m 国道	交通施設	印刷団地前停 北東方 180 m	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	185,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	122,000 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、主要幹線道路沿いの比較的繁華な路線商業地域で、隣接する那覇市や与那原町に及び、需要者の中心は、路面店舗及び共同住宅を建築して賃貸に供する投資用不動産市場に参入する県内事業法人や、ロードサイドビジネス店舗を誘致して地代を収受する不動産業者等で、昨今の投資需要の回復傾向を受け需要は旺盛である。地積 9 0 0 ㎡程度の標準的画地の場合、総額 1 . 7 億円程度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、同一需給圏内の類似地域に所在する主要幹線道路沿いの商業地の事例を採用したもので、類似性及び規範性が高く実証性の高い価格である。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料を収受することが困難で、昨今の建設コストの影響も受け低位に求められた。本件では、市場参加者の属性を踏まえ、代替競争関係が認められ信頼性の高い商業地の取引事例から求めた比準価格を採用し、収益価格は参考として、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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			
(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 177,000 円/㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	新型コロナウイルスの5類移行に伴い県内景気は回復しており、幹線道路沿いの繁華性の高い商業地については、根強い需要が認められる。		
	- 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 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	地域要因に格別の変動はないが、徐々に商業施設も増加し需要は根強いものがある。	
変動率 年間 +4.5 % 半年間 %				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない			

# 鑑定評価書（令和 6 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 パード不動産鑑定所
南風原(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人

鑑定評価額	43,400,000 円	1㎡当たりの価格	183,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 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	島尻郡南風原町字津嘉山志良堂原1499番4外 (112街区4、9)				地積(㎡)	237	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)準防  (その他)地区計画等(100,200)	
	1:1	店舗兼共同住宅RC5	店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並び路線商業地域	北東20m国道	水道、下水	翔南製糖前停70m		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 240m、北 200m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 16m、規模 240㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路 2.0m 国道	交通施設	翔南製糖前停 南方70m	法令 近商(100,200)準防 規制 地区計画等	
	地域要因の将来予測	当該地域は、沖縄本島南部圏から県都那覇市に伸びる国道507号沿いの路線商業地域である。区画整理事業に係る地域開発は進捗中で店舗兼共同住宅、沿道サービス施設等の床需要は底堅く、地価は上方調整過程にある。						
(3)最有効使用の判定	中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	183,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	49,700 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	同一需給圏は当町及び隣接市等の幹線道路沿線等の商業地域。需要者は自己の業務用不動産市場及び投資用不動産市場に参入する店舗兼共同住宅等を営む資金調達に優る個人事業者、地元法人、不動産業者等が想定される。区画整理事業区域内で画地規模等の統一性はなく、凸凹感のある街路周景を形成しており、昨今の景気動向を反映した需要者の開発機運、行動等は様子見の状況にある。土地は240㎡前後で4,400万円程度の物件が需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近年、県都那覇市への交通アクセスの改善等から用途の多様性が認められ既存建物取壊後、店舗兼共同住宅等の開発が虫食いの進捗している。他方、物価高等を反映した消費者の厳しい台所事情や代替競争関係にある県内核施設への客足シフトに係るテナント入れ替え等を反映し収益価格は保守的なものとなっている。本件では市場の実態を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考程度に止め、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/㎡)	内 街路 交通 環境 補画地 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	
	南風原(県) 5 - 1  前年指定基準地の価格 177,000 円/㎡	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	[100.0] 100	181,000	0.0 0.0 0.0 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 172,000 円/㎡			価格変動形状要因の	一般的な要因	昨今の景気動向を反映し、事業の継続可能性、資産デフレリスクに対する不安等から購入希望者の慎重な姿勢も見受けられる。		
	- 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 標準地番号 公示価格 円/㎡					地域要因	土地区画整理事業に係る地域開発の進捗や、国道507号の品等別等を反映した商住環境の向上が認められる。	
変動率 年間 +6.4 % 半年間 %				個別的要因	ない			

# 鑑定評価書（令和 6 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 パード不動産鑑定所
南風原(県) 9 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人

鑑定評価額	59,000,000 円	1㎡当たりの価格	75,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6年1月]	56,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 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	島尻郡南風原町字津嘉山川下原 1 6 9 0 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等が混在する工業地域	南東 4 m 町道、北側道	水道、下水	川下原停 230 m	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 120 m			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 23 m、奥行 約 35 m、			規模	800 ㎡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	4 m 町道	交通施設	川下原停 南方 230 m 法令 工業 (60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は、長堂川流域に近接する国道 5 0 7 号背後の工業地域である。隣接那覇市やその周辺の工業床需要等を相互補完する地域で近年、物流需要の増加等を反映した倉庫等床需要は底堅く、地価は上方調整過程にある。							
(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	75,000 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	同一需給圏は沖縄本島中南部の工業地域一円。需要者の中心は自己の業務用不動産市場及び投資用不動産市場に参入する地元法人のほか不動産業者等が想定される。国道 5 0 7 号背後裏地は、道路発達の未成熟な地域ではあるが、前記国道や主要交通結節点への接近性等は良好で、交通アクセスに優る場所柄から古くより物流倉庫・事務所・各種工場等が混在し、用途の多様性が認められる。土地は 8 0 0 ㎡前後で 6 , 0 0 0 万円程度の物件が需要の中心である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	円安等が継続する昨今の景気動向を見据えた事業の継続可能性、投資サイドの厳しい台所事情等を反映し、近隣地域及びその周辺における事務所兼倉庫等に係る開発は機会的で個別具体的である。建築費高騰期の下、元本価格に見合う賃料水準では賃貸経営は困難で収益還元法の適用は現実的でなく、適用しなかった。用途の多様性が認められる地域特性により市場の実態を反映する実証的かつ客観的な比準価格を妥当と判断し、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 交通 環境 画地 行政 その他		
	標準地番号	-	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 交通 環境 画地 行政 その他		
	-	100	100	100	[ ]				
(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		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	沖縄本島南部圏の物流中継基地等としての需要は根強く近年、個別・具体的に住宅移住地も見受けられ需要は多極化傾向にある。				
	継続 新規				〔地域要因〕	地域要因に格別の変動はない			
	前年標準価格 68,600 円/㎡					〔個別的要因〕	角地 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/㎡	-							
変動率		年間 +9.3 %	半年間 %						