

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	14,500,000 円	1㎡当たりの価格	78,100 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 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	中頭郡西原町字我謝我謝 8番 1 2 3				地積 (㎡)	186	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 (50,100)
	1:1	住宅 RC 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		(その他)
(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	法令 1 低専 (50,100) 規制
(2)近隣地域	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。築30年前後の家屋が建並ぶが、建替、用途変更等は認められない。地域特性は、今後も閑静な住宅地域として現状を維持しつつ推移すると予測。						
(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	78,100 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内に亘る住宅地域。特に西原ハイツ、坂田ハイツ等の区画整然とした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。居住環境が町内では比較的良好で、かつ新西原町役場に程近く位置し、需要は堅調な一方、供給は低位。土地200㎡程度で1,600万円前後が需要の中心だが、近時では水準を上回る取引も散見される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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)公称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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 要 因 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 行政 画地 その他	地 街路 域 要 因 行政 その他
	南風原(県) - 2	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格	[106.0]	100	100	[102.0]	78,300	補正 行政 画地 その他	+1.0 0.0 0.0 0.0
	76,700 円/㎡	100	[101.0]	[104.9]	100			
(10)対年象標の基準価の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 73,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 要 因 の	一 般 的 要 因	町内人口は横這いで近年高齢者数の増加が顕著に。坂田交差点周辺の西原西地区土地区画整理事業等、優良な宅地供給が今後見込まれる。			
	- 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	特段の変動要因は認め難い。付近への町役場移転から5年経過し、利便性、熟成度は高まり、地価水準は上昇傾向で推移。		
変動率 年間 +7.0 % 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。		

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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	18,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	94,600 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 5 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 27 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	中頭郡西原町上原 2 丁目 2 0 番 1 3				地積 (m ²)	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			
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 12 m、規模 190 m ² 程度、形状 ほぼ長方形							
(2) 近隣地域	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	基準方位北、6 m 町道	交通施設	会営薬局前停北西方200 m	法令 1 中専 (60,200) 規制	
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	以前多く見られた空地は近時の新築によりほぼ認められず、地域は熟成。比較的家屋は新しく、取壊や用途変更等認め難い。地域は今後も居住環境の良好な住宅地域として現状を維持しつつ、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	94,600 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、隣接中城村に亘る住宅地域。特に上原、南上原等の区画整然とした住宅地域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。町外や県外からの転入者も多く見られる。文教エリアとして整備されてきた町内で人気の上原棚原地区に位置し、居住環境や利便性の高まりに伴い需要も高まる。一方、供給は低位。土地 2 0 0 m ² 程度で 1, 9 0 0 万円前後が需要の中心だが、近時では水準を上回る取引も散見される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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 ²)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 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 / m ²)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
宜野湾(県) - 8		[]	100	100	[]	94,900			
(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 88,000 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 要 因 の	要 因	要 因	要 因	要 因	要 因	
- 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		[116.8]							100
変動率 年間 +7.5 % 半年間 %		[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	
				(一般的)	町内人口は横這いで近年高齢者数の増加が顕著に。坂田交差点周辺の西原西地区土地区画整理事業等、優良な宅地供給が今後見込まれる。				
				(地域)	付近の南上原地区に諸店舗が進出し利便性が高まっている。現時点で琉大医学移転計画の影響は認め難い。地価水準は上昇傾向で推移。				
				(個別的)	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。				

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, 株式会社沖縄不動産総合鑑定所. Row 1: 西原(県) - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 島袋 寛盛 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 58,100 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, 円/㎡, 1.2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: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位, 二方路. (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, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (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1,600万から1,800万円程度、土地建物で2,600万から3,000万円程度である。 (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存集落地域で、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, 対象基準地の規準価格(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, 中城(県) - 3, 前年指定基準地の価格, 40,100 円/㎡, 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/㎡), 57,700, 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, 継続 新規, 前年標準価格, 55,300 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 +5.1%, 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	52,100,000 円	1㎡当たりの価格	110,000 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 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27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	中頭郡西原町字翁長坂田升593番外				地積(㎡)	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)	
	2.5:1	事務所、店舗兼住宅 RC4	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16m 県道	水道、下水	棚原入口停130m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 40m、南 60m、北 30m			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 m、奥行 約 m、規模 m程度、形状						
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	16m 県道	交通施設	棚原入口停南東方130m 法令 近商(80,200) 規制	
	地域要因の将来予測	旧来からの商業地域として熟成。周辺ではモノレール駅新設に伴う地域整備が計画され、今後地域は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	110,000 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	同一需給圏は町内全域及び周辺市町村に亘る商業地域。特に坂田交差点とその周辺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な他、県外事業者も多く見られる。ただこ浦西駅の今秋開業やその後の整備計画により、当地域への繁華性向上期待は高まっており、需要は高まる。一方、供給は低位。土地は450㎡程度で5000万円前後が需要の中心だが、水準を上回る取引も近時に散見される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	低層RC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。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)公称価示準格	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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
価と格しをた	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 補正 画地 行政 その他	
	宜野湾(県) 5 - 1							
	前年指定基準地の価格	[104.1]	100	100	[100.0]	110,000	標準 街路 0.0 地域 交通 0.0 要 環境 -5.0 因 行政 0.0 その他 -5.0	
	98,000 円/㎡	100	[103.0]	[90.3]	100		補 画地 +3.0 正 行政 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 103,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕		県内景況は依然拡大基調だが、町内人口は横ばい。沖縄都市モノレール浦西駅周辺開発計画や、町役場跡地への大型SCの拡張に留意。		
	- 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〕		今秋沖縄モノレールでただこ浦西駅が付近で開業。町内でも周辺整備や幸地IC整備が計画され繁華性向上期待が高まり、地価は上昇傾向。		
	変動率	年間 +6.8%	半年間 %	〔個別的要因〕		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。		

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, 株式会社沖縄不動産総合鑑定所. Row 1: 西原(県) 5 - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 島袋 寛盛 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 96,900 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, 円/㎡, 1.2倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of valuation methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices and reasons for determination), (8) 公規価示準格と格しをた (Public valuation standards and adjustments), (9) 指か定ら基の準検地討 (Designation and valuation of the subject land), (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か (Annual change in valuation standards and reasons).

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	99,600,000 円	1㎡当たりの価格	30,500 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 4日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.4 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1300番				地積(㎡)	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 S3	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8m道路	水道	大典寺阿弥陀堂前停1.2km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 400m、西 250m、南 350m、北 200m			標準的使用	事務所兼倉庫		
	標準的画地の形状等	間口 約 50m、奥行 約 60m、			規模	3,000㎡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	8m道路	交通施設	大典寺阿弥陀堂前停南東方1.2km	
	地域要因の将来予測	当該地域は、中小規模の工場及び倉庫が多く建ち並び工業地域である。県内景気の拡大等に伴い、地価は緩やかな上昇傾向で推移していくものと予測される。						
(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	30,500 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やや上昇している。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 画地 行政 補正 その他	
	公示価格	[]	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 画地 行政 補正 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	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 継続 新規 前年標準価格 29,200 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	経済は回復基調にあり、不動産市況にも需給の回復が見られる。			
	- 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)	地域内においては、当町における工業地の相対的希索性により地価は上昇傾向となっている。			
変動率 年間 +4.5 % 半年間 %				(個別的要因)	特に個別的要因はない。			