令和 5 年 7 月 5 日提出 南風原(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイザルタックスラボ(株)
南風原(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

 鑑定評価額
 34,500,000 円
 1 m²当たりの価格
 96,400 円 / m²

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 1日	(6)	[令和 5年1月]	73,000 円/㎡
(2)空地河本口	ATI 5 T 0 D 10 D	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工 党 /压-按	T路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 5年 6月 16日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基												
	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 島尻郡南	風原町字	宮平宮平原 1	6番				地和 (m²)	-	358	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用 況	の現況	周辺の土地の利	川用の状	接面道题	烙の状況	兄 供給 処理施 設状況	接近	を な交通施 で で が 記	设との	1 低専 (50,100)
1	1.2:1	住宅 R C 2		規模一般住宅が 住宅地域		北西6.6 m 町道、 背面道	1	水道、下水	当間原停250 m			(その他) (60,100)
(2)		東 300 m、	西 150	m、南 100 n	n、北	100 m	標準的	 使田 低層	」 皆住宅地			
近	 標準的画地の形状		<u>口 :00</u>] 約		約	17 m.	規模		360 m ²		形状	まぼ長方形
隣 地 域	地域的特性		·· べき事項に		街	方位 北 6 m市道		通」当間		克方250 m	_	1 低専
1-3X		事項			路		施	設			規制	
	地域要因の将 来予測											による影響も限定的 ものと予測する。
. ,	有効使用の判定					(4)対象基 の個別 因	的要	i位 方路 !ットバッ [,]	7	0.0 +2.0 -1.0		
. ,	定評価の手法 適用	取引事例比較		基価格	96	<u> </u>	/ m²					1.0
0)	地力	収益還元法		益価格 			/ m²					
		原価法 開発法	13231	፤価格 ────────────────────────────────────			/ m²					
(6)市	場の特性	同一需給圏は 接する那覇市 的発展的に推	南風原町からの転移してお	宮平地区を中心 入者も比較的多り、コロナ禍で	らい。小で でも需要し	丁内住宅地 中学校や大 は底固く地	——─── 域であ 型商業 価は上	施設に比較 昇傾向にな	交的近接 ある。市	も	は民間分 マ心価格	「内居住者が中心で隣 う譲住宅も見られ比較 各帯は、土地で200 が取引の中心である。
` 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	価格に見合うことから自己	賃料水準 使用目的	が形成されてい	いないたる 又引価格の	か、収益還 D水準を指	元法は	非適用とし 格が決定る	った。 よ されるこ	って快適性	まを重視	N。収益価格は、土地 見する住宅地域である りられるので比準価格
示準権	代表標準地 面標準地番号 各	標準地	時点 修正		地域要 因の比 較) の	象基準地 規準価格 円/㎡)	標 内 課 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100] 100	100	[]	-		補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較) の	象基準地 比準価格 円/㎡)	標 内 部 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格	ſ] 100	100	[]			補	画地		因 行政
準検 地討		円/m²	100	[]	[]	-			正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標の	ります。	価 変 格 動	要 医	1 1 - 4 - 1						南風原町の不動産市況 多している。		
基準相 準価記	- 2 基準地が共 大 である場合の検討 対 代表標準地	一 ^{地点)} 形 状 成 况	(地 均要 因	\ \rac{1}{2}	要因に特 多数見ら		ないが、	集落外緣で	では小規	見模分譲宅地の開発が		
地格 の等 前か	D等 公示価格 93,600 円 / ㎡ 因					個別的	的要因の	の変動はな	l 1 ₀			

令和 5 年 7 月 5 日提出 南風原(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
南風原(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額19,400,000 円1 ㎡当たりの価格107,000 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 1日	(6)	[令和 5年1月]	81,000 円/m²
(2) 中地田本口	A10 5 7 0 0 00 0	/ F \ / T + D O 1 = # =	工业/正1 5	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 5年 6月 20日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 §	監定評価額の決定	ツ连田	ツ安日														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに島原	元郡南風	原町字本語	部仕増原 4	6 1番	2 5) (m	也積 ㎡)	(181	法	(令上の規	制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	犬 持	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接		な交通施設 の状況	日との	`	, 150)	
,	l : 1	住宅 R C 2			莫一般住宅だ 画整然とした					水道、 ガス、 下水	印刷	ll団‡	也前停500	m	(その他)		
(2)	範囲	東 5	i0 m、西	130 m、	南 140	m、北	100 ו	m 標	準的使	用低層	住宅	地		l			
近 7*	標準的画地の形料	犬等	間口	約 13	m、 奥行	亍 約	14	m,	規模	'	180 r	m²程	度、	形状工	E方Ŧ	形	
隣 地 域	地域的特性	特記:特記:特記:	持記すべる	き事項はな	:61		準方位 町道	江北(6 交i 施i	鱼 印刷[500 n		前停	南東方	法令規制	(60	式専 ,150)	
	地域要因の将 来予測				 宅地域で、 ぬられ、 ^は	地域要			変動は	ー 見られな			7景況回復	1	1	る中、相	対的値
(3)最	有効使用の判定	低層住	宅地						(4)対象基 の個別 因	準地 的要	方位	Ì				+3.0
` '	定評価の手法 適用	取引事何 収益還	例比較法 元法	比準価収益価			07,00 27,80			Д							
		原価法		積算価	格		/	円/	m²								
		開発法		開発法	による価格	i .	/	円/	m²								
(6)市	場の特性	住者を	中心とす 要は堅調	る一次取行	及び隣接市 导者層であ 土地は総額 る。	る。県内]灵景[回復に伴	よう 不動	産市況回	回復感	が強	盆まる中、	相対的	な値	植頃感がみ	りわ、
· · · 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	貸を想用的の	定し収益 需要が中	価格を試算 心となる ^は	する取引事 算したが、 地域で、需 西格は参考	投下資本 要者の意	マ 気 気 気 気 思 え	合う賃料 定にあた	ネ水準か こっては	が形成され は比準価格	れてお Bが重	らすれる	「低位とな されるもの	こった。)と判断	近隣 fされ	^{‡地域は自} いる。以上	己使用
示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準	= 地	時点 修正	標準化補正	地域 因の	比	個別的 要因の 比較	の規	基準地 建価格]/㎡)	内	標 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	[] 100	100	100] [100				補 正 で	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番南風原(県)	号	- 2	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比	個別的 要因の 比較	の比	基準地 定準価格 子 ㎡)	内 訳 1	標 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 0.0 -7.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,400 円		104.3]	100 [101.0]	100	— I —	103.0]	1	09,000		補 正 で	画地 行政 その他	+1.0 0.0 0.0	因	行政 その他	-1.0 0.0
(10) 対象基準価格等 の等	□ 門午標準価格 D - 2基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代	,	00 円/㎡ 等と同一地 - 円/㎡	価格形成要因	要	因	復傾向 地域要 的値頃	が継続 因に特 感から	し土地需	要の ^国 はない は堅記	堅調 い。こ	加傾向が終さは強まり 不動産市がある。	迷続して) つつあ	5る。		
前か	変動率 年間	+3.9	% 半年		M の	要	因丿										

令和 5 年 7 月 5 日提出 南風原(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
南風原(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額17,700,000 円1 ㎡当たりの価格101,000 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 1日	(6)	[令和 5年1月]	78,000 円/㎡
(2)党业资本口	A11 5 T 0 D 00 D	/ C) /正+2 の15*5	工尚 /压格		路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 5年 6月 20日	(5)価格の種類 	正常価格	価	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	この理由	の要旨																	
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに島原	元郡南風	原町字	宮平内	原43	0番	8						地 (㎡	積	(175	ž	去令上の規	制等
地	形状	敷地	の利用の	現別況	周辺の	土地の	利用の	の状	接面	面道路 1000年	各の北		供給 処理施 設状況			な交通施設 で受通施設 では で で で で で で で で で で で で の で の で の で	足との		氐専),100)	
	1:1.2	住宅 R C 2				般住宅/ 宅地域	が建ち	_	——— 南西6 町道	m		7	水道、 がス、 下水	新川	 営業	新停700	m		その他) 沙災害警戒	这域
(2)	範囲	東 1	5 m、西	20 r	n、库	j 50	m、:	北	50 m	ħ.	票準的	内使用	低層	住宅均	也		l			
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約	12 m.	、 奥征	亍 約)	14 m	١,	規模	莫		170 n	rì程.	度、	形状!	長方	形	
地域	地域的特性	特記	寺記すべる	き事項は	はない		街 路	基準 m町	方位 道	北		交通 施設	 新川宮 700 m		停	南東方	法令規制	¦(50	低専 0,100) 砂災害警用	找区域
-	地域要因の将 来予測	戸建住に伴う	宅を中心 地域性の	とする)向上や	住宅均值頃	地域で、 惑から	· 地均	或要ほよ 軽記	因の大 調で、	きな 地価	 変動	は見り	」 られな 調で推	い。! 移する	県内るも	景気回復 のと予測	夏を背景 関する。	景に	、街路事	業進捗
, ,	最有効使用の判定	低層住											対象基準 D個別的		方位	Ī				+1.0
` ′	監定評価の手法 D適用		例比較法	比準				101	1,000			-	_							
U.) 旭 円	収益還:	元法	収益					/	円										
		原価法開発法		積算·		る価格	,		/	円/										
(6) ਜ	5場の特性	住者を	中心とす	る一次I 上や相対	取得者 对的値	層であ 頃感か	る。! ら、:	是内景 宅地語	景気回 需要は!	復に係堅調で	半う ^え である	不動産 る。土	市況回地は総]復感:	が強	まる中、	町内往	璐	及び周辺市 事業の進捗 00万円程	に伴う
`´柞	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	水準と	建築費を 目的の需	勘案する 要が中心	ると、 ひとな	経済合 る地域	理的なで、記	は賃貸 需要を	登住宅	の経営	営が想 定にる	想定で あたっ	きずりては比	マス	格の格か	 試算は行 重視され	わなか るもσ	^っ た	収受可能 た。近隣地 判断される 西額を決定	域は自 。以上
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	≛地 -	時点 修正		標準化補正		地域要 国の日 対	上 要	別的 因の 次較	(対象基 の規準 (円 /	価格	内省訳(Ē	街路 交通 環境		地域要	交通	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100] 1	00	10	00	_ <u>[</u>	0				和口口	Ē	画地 行政 : の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	南風原(県)	号	- 2	時点 修正	;	 標準化 補正		地域要 図の比 交	上 要	 別的 因の 対較	(対象基 の比準 (円 /	価格	村 内 部 訳 们	Ē	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	交通	-2.0 0.0 -7.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,400 円	_	[104.3 100	<u>-</u> -	00 01.0]	[9	0 3.9]	-	1.0] 0		103	3,000	祖	E	画地 行政 fの他	+1.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+3.0 0.0
(10) 年標準価格等	らのの ・2 基準価格 ・2 基準合の検討 ・2 表標準地検討 代表標準地標準番号			00 円/r 等と同- - 円/r	-地点)	価格形成要品]	复傾向 南風原 から宅	可が終 見バイ 号地需	継続し: イパス€ 需要は!	土地需要	要の堅 整備の ある。	調る	さは強まり	りつつま	5る。	る。県内景 上、相対的	
の等 前か		+4.7	% 半年		%	因 の	₹	更因												

令和 5年 7月 5日提出 南風原(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイザルタックスラボ(株)
南風原(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

鑑定評価額16,900,000 円1 ㎡当たりの価格78,000 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 1日	(6)	[令和 5年1月]	62,000 円/m²
(2)党业等人	ATI 5 T 0 D 10 D	/ F \ / T + 2 A I F + 5	工	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 5年 6月 16日	(5)価格の種類 	正常価格	価	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	この理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに島尻郡南風	原町字喜原	屋武仲里原	44番				地積 (㎡)	·	217	ìź	き 令上の 麸	規制等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	ロの土地のマ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	`	,100)	
	1.2:1	住宅 R C 1	中規模成住宅	東一般住宅か 記地域		南西4.5 m 町道、 背面道		水道	照屋停	60 m		(その他)		
(2)	範囲	東 40 m、西	30 m、	南 40 i	m、北	80 m 標	準的使用	用 低層	住宅地					
近隣	標準的画地の形物	大等 間口	約 16	m、 奥行	5 約 1	3.5 m、	規模		210 m³₹	呈度、	形状(まぼ・	長方形	
地域	地域的特性	特記,南風原町中成住宅地地		接する既		方位 北 5 m町道	交通施設		東方	60 m	法令規制	(50	氐専 (,100)	
	地域要因の将 来予測	旧来からの既成 町内では既成住												南風原
	最有効使用の判定	低層住宅地	11.84-75	L 400			``	対象基準 の個別的 因	内要 二	位 方路 ットバッ	ク			+1.0 +2.0 -4.0
1 ' '	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価権	-	78	3,000 円/								
`	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	収益還元法 原価法	根益価格 積算価格			/ 円/								
		^哈 こよる価格		/ 円/										
(6) ī	市場の特性	開発法 同一需給圏は喜 那覇市等隣接市 的良いため需要 0 ㎡程度の土地	屋武地区を 町からの車 は根強く、	を中心とする 大者も比り アフター:	る町内既原 餃的多い。 コロナで ^は	成住宅地域全 町役場に比 地価は引き続		接する既 頃向で推	版住宅 移して	地域で各種 いる。市均	重施設等 易取引 <i>の</i>	デヘの)中心	アクセス	スも比較 は、20
` ´ネ	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 価 高いと判断する て快適性を重視 が一般的と認め	、収益価権 する住宅 ^は	各は、土地(地域である。	価格に見る ことから B	合う賃料水準 自己使用目的	が形成って取引っ	されてい され、取	ないた	め、収益i の水準を i	還元法に 指標に値	ままり 5格 <i>た</i>	9用とし <i>1</i> が決定され	た。よっ れること
(8) 公規 示準	格	標準地 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	, 公示価格 ,	円/㎡	100	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指が 定ら		号 - 2	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+2.0 -1.0 +20.0
基の 準検 地討	制牛指疋基準	地の価格 ,400 円/㎡	[104.3] 100	100 [101.0]	100 [121.2]	[98.9]	7	77,900	補正	画地 行政 その他	+1.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標準	終続 新規 前年標準価格 ・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	75,90 通地点(代表標準地	の 円/㎡ 等と同一地	形状	一般的要因,也均	。」 におい [【] 】 地域要	ても地位	固まは同	──↓ 景気は回 く引き続	復傾向に き上昇傾 周辺では	向で推移	多して	こいる。	
準価地格の新力	標準地番号 公示価格	標準地 +2.8 % 半年	- 円 / ㎡ 間	成 況 要 因 % の	個別的要因	1 個別的	要因の変	変動はない	, I _o					

令和 5 年 7 月 5 日提出 南風原(県) 3 - 1 宅地見込地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
南風原(県) 3 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	48,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	32,600 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 1日	(6)	[令和 5年1月]	円 / m²					
				線	路線価又は倍率	倍					
(2)実地調査日	令和 5 年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	比準					
(3)鑑定評価の条件	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1										

2	鑑定評価額の決定	Eの理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番	島尻郡南風原町	三与那覇御山	武原 4	18番				地	積(㎡)	1,	491	法令上の規制等
準地	形状	土地の利用の野沢	周辺の出	上地の利	用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	そとの	1 低専 (50,100)
	台形 1:1.2	原野	低層住宅地が開発され			_			-	第一与規	那覇停350	m	(その他)
(2) 近	範囲	東 50 m、西	10 m、南	0 m	、北	0 m	標準	的使用	用原野				
隣	標準的画地の形	大等 間口 約	35 m、	奥行	約	42 m、	規模	莫	1,5	i00 ㎡程	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	形状に	まぼ整形
地域	地域的特性	特記 特記すべき	事項はない		1	道路なし	J		350 m	那覇停	南東方		¦ 1 低専 ¦ (50,100)
	地域要因の将 来予測	事項 周辺は漸次宅地1 、宅地開発市況		熟成度					景況回				」 宅地需要波及により
(3)量	最有効使用の判定	転換後・造成後	の低層住宅地	b				(4)	対象基準 の個別的	集地 ない	1		
	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価格			2,600 l			因	17			
		控除法	控除後価格			4,000 l							
(6) ī	市場の特性	る需要者は、県内	で宅地開発 中、宅地開発	・分譲を ě市況は	手掛ける 竪調され	る県内外 が広がり	の開発	業者	である。	熟成度点	が高く、県	内景気	成の存する圏域。主た 1回復に伴う不動産市 ≒等によりばらつきが
<u> </u>	式算価格の調整 及び鑑定評価額 D決定の理由	よる価格は開発業	者による宅域 販売費等の費	地開発の 費用や計	投資採拿 画期間等	算性に着 等の想定	目した 要素を	価格 多く6	で、需要 含んでま	者の意思 り、相対	思決定のプ 対的に信頼	ロセス 性に劣	E的である。控除法に なを反映する価格であ る。よって、本件で こ。
(8) 公示 価た	,	時点修正	標準化補正		域要の比	個別的 要因の 比較	i 文 · fí	西格	準地の 円 / ㎡	内	標準 画地化 補 行政		地域 交通 環境 宅造
格を規準	i	円/m ² [100	<u>100</u>		0]	[100	1				その他		行政 その他
(9) 対標 象準	対象基準地の相 関 前年基準地	食討 新規		価 動格 状	一般的要						加傾向が組合は強まり		 [11る。県内景気の回 5る。
	前年標準価格	32,00	0 円 / ㎡	形成要因の	1	或 〉 景	況回復	感や宅	地需要	の波及か	ら、宅地開	発市況	己は堅調である。
司	1	変動率		变	(個別的)	内 個	別的要	因に変	動はな	, I _o			
	年間	+1.9 %											
Щ_													

令和 5 年 7 月 5 日提出 南風原(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイザルタックスラボ(株)
南風原(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

| 鑑定評価額 152,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 177,000 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 1日	(6)	[令和 5年1月]	140,000 円/㎡
(2)应此资本口	A10 5 / 0 0 40 0	/ F \ / T + D O 1 = # =	工业 /正45		路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 5年 6月 16日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 i	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 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
準 地	形状	敷地の犯況	削用の現	周辺(況	の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		を な交通施記 で な状況	ひとの	近商 (80,200)
	台形 1.5:1	店舗兼共同	目住宅		浦、事務月 各線商業 ^士		南東18	m		水道、下水	印刷团]地前停180	m	(その他) (90,200)
(2)	 範囲	東 150 r	 n、西	130 m、	車 50	m、北	15 m	標準	動動	 用 低層	」 店舗兼	住宅地		
近		1	間口 約	•		· ·-	26 m		!模		900 m ²		形状(まぼ長方形
隣 地 域	地域的特性	特記:町戸場	9中心部の)国道沿線	商業地	街 18	m国道		交通施設	180 m		3 北東方	法令規制	·近商 ¦(90,200)
	地域要因の将 来予測					uuu 成してお			 在の環	── 環境を維		ものと予測 移している	」 則する。	」 , 繁華性の比較的高
(3)聶	貴有効使用の判定	低層店舗	兼住宅地	1						対象基準 の個別的 因		:11		
` '	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価格		17	7,000	円/m	Ì					
O.)適用	収益還元法	-	収益価格		9	4,800	円/m	-					
		原価法		積算価格			/	円/m	_					
	開発法 開発法による価格 開発法による価格 同一需給圏は、国道329号兼城3					-	/	円/m					ر <u>جات ا ا ۲</u>	**** **** *****
(6)∄	5場の特性	の中心はサ	也元の個。 Dの街路	人事業者 [·] 整備もほ	や県内中 ぼ完了し	小法人等; 新規店舗:	が主です も見受け	5る。国 けられ、	国道沿線 アフ・	線の旧来 ターコロ	からの けによ	路線商業地 る県経済回	で交通]復によ	- 認められる。需要者 通量は比較的多く兼城 - る不動産市況改善に が需要の中心である。
植	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	めており、	規範性、 きが形成る	類似性だされている	が高く実 ない事等	証性は高いからやや	ハものと 低位に算	≥判断さ	される。 いた。。	。収益個 よって鋰	i格は、 定評価	近年高騰す i額は、規範	る建築	○類似した事例から求 終費や土地価格に見合 高く市場性を反映した
(8) 公規· 示準·	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規		標内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		1	1	100	100	ſ	1			補	画地		因 行政
格し をた		円/	n 1	00]	[]	100)			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号		時点修正	標準化補正	地域翌 因の比 較	更 個 要 比	別的 因の 較	の比		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / I	m ² [1	00 [100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	の 別午標準価格	,	72,000		価 変、格 動									□ 有風原町の不動産市況 多している。
基準 準価 地格	・ 2 奉年地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準地	標準地等。	:: 同一地点 -	形成 宏	要 5	[]	需要は	安定的	りである。		周辺では商	商業施 記	设も増加し交通量も多
の等前か	公示価格 変動率 年間	+2.9 %	半年間	円 / ㎡ %	因	要是		別的要	因の変	の動はない	, I _o			

令和 5 年 7 月 5 日提出 南風原(県) 5 - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
南風原(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額 40,800,000 円 1 ㎡当たりの価格 172,000 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	1日	(6)	[令和 5年1月]		円 / ㎡
(2)党业资本口	A10 F/T	0 0 00 0	/ F) / T + 2 O 1 = 4 =	工 告 / 王 + 47			路線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和 5年	6月 20日	(5)価格の種類 	正常価格			価	倍率種別	個別評価	
(3)鑑定評価の条件	更地としての	の鑑定評価								

2_	鑑定評価額の決定	の埋田の安百													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 島尻郡南風原 (112街区			原149	9番49	'			地 (m³		237	ìź	き令上の規	制等
準地	形状	敷地の利用の現 況	周迈 況]の土地の利	利用の状	接面	道路の料		供給 処理施 設状況	接	要な交通施記 近の状況	分との	準防	,200) 5	
	1:1	店舗兼共同住宅 RC 5		店舗兼共同		北東20 国道	m		水道、 下水	翔南	製糖前停70m	n	(その他) 地区計画等 (100,200)		
(2)	範囲	東 50 m、西	30 m、	南 240 r	n、北	200 m	標準	的使用	中層	店舗弟	共同住宅地	b			
近	標準的画地の形料	大等 間口 約	勺 15	m、 奥行	ī 約	16 m、	規模	莫		240 m	程度、	形状 ፤	E方:	形	
) 地 域	地域的特性	特記 特記すべき	事項はな	l I	街 20	m国道		交通	翔南 m	製糖前	亭 南方70	法令		0,200)	
		事項			路			施設	İ			規制	地	7. 区計画等	
	地域要因の将 来予測	中小規模の店舗等 しており、景況[)向上;	から	需要超過	が継続
	最有効使用の判定	中層店舗兼共同	主宅地					` (対象基準 の個別的 因		111				
` ′	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価村	各	17:	2,000	円/㎡	, ,	=1						
'	の適用	収益還元法	収益価材	各	59		円/㎡								
		原価法	積算価村				円/㎡								
		開発法		こよる価格	F		円/㎡		E/±-05 77		- 1- X+-X - 4			- NK 14.1-1	
ī (6) Ī	市場の特性	同一需給圏は南風 圏域。主たる需要 成等、地域性の向 から総額面の価格	者は県内	3外の法人/ 5業床需要!	及び個人 は堅調でで	事業者で ある。供	ある。! 給が少:	県内景 なく	表況の回 立地。]復感か 商環境	の区画整理の 第一業種等に	進捗等	手に住	^ド う周辺 ^は Dきが大き	地域の熟
` ´ネ	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、商業 と思料され、市場 合う賃料水準に至 価格は参考に止め	の実態を っていな	E反映し実記 Nことから	証的である 5低位とな	る。収益 なった。	価格は 以上よ	賃貸用 り、取	月店舗兼 収引の実	共同信息	i宅を想定し え映し実証的	/試算し	たたた	バ、投下資	資本に見
(8) 公規 示準		標準地	時点 修正	標準化 補正	地域 因のb 較		団の	対象基 の規準 (円 /	を 格	標 内 準 訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	, 公示価格 ,	<u>[</u>	100	100	100	[100]			補正			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 5 - 1	時点 修正	 標準化 補正	地域要 因の比 較		園の□	対象基 の比準 (円 /	≢価格 / ㎡~	内 準 訳 化	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 0.0 +5.0
基の 準検	前年指定基準	[-	102.9]	100	100	[100.	0]	167	7,000	補正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討		, , , , , , ,	100	[100.0]	[106.1]						その他	0.0			
(10) 対年 象標	送ら 継続 新規 前年標準価格	の検討 162,000 通地点(代表標準地等		価 変 格 動	要因	復	風原町の 傾向が約	D人口 継続し	及び世代 土地需要	帯数は 要の堅	増加傾向が約調さは強まり	継続して)つつま	ている ある。	る 。県内景	気の回
基準 準価 地格	検 である場合の検討 代表標準地	通地点(1)农保华地等 標準地	· C PJ 「地) -	形状成況要	地域要因	自					の向上や景況 要超過が継続			彡響から、	収益性
の等前か	公示価格	+6.2 % 半年	円/㎡ 引	五 因 % の	(個別的 要 因		別的要因	因に変	動はなり	, I _°					

令和 5 年 7 月 5 日提出 南風原(県) 9 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所	ř <u> </u>	
南風原(県) 9 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大坂	直哉	
张宁 顿 (西 		F2 000 00	00 1 1 2	当たりの価格		60 600 III / m²

|鑑定評価額 53,900,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 68,600 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 5年1月] 54,000 円/m² (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 1日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 5年 6月 20日 (5)価格の種類 正常価格 価 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	ì									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 島尻郡南原	虱原町字津	嘉山川下原	₹1690	番1			地積 (㎡)	(786)	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用(況	D現 周 況	辺の土地の	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	みとの	工業 (60,200)
	台形 1:1.5	倉庫兼事務所 RC2		所や事務所類 生する工業は		南東4 m 町道、 北側道		水道、下水	川下原的	亭230 m		(その他)
(2)	 範囲	東 100 m、i		、南 30	m、北	120 m 材	票準的使	用 低層・	事務所 事務所兼	東倉庫地		
近	標準的画地の形状	大等 間口	約 23	B m、 奥	· 約	35 m、	規模		300 ㎡程		形状(まぼ長方形
隣 地	地域的特性	特記「特記すべ	で事項はな	111	街 4 m	n町道	交通	川下原	停 南	方230 m	法令	「工業」 「(60,200)
域		事項 !			路 !		施設	} }			規制	i '
	地域要因の将	作業所、倉庫			しての需		る地域で	で、隣接	区画整理	里区域の事	1	」 捗に伴う強含みな周
	来予測	辺宅地需要の		け、地価は	上昇傾向	で推移する						
(3)뒼	景有効使用の判定	低層事務所兼	倉庫地				(4)	対象基準 の個別的		也		0.0
(5)釒	監定評価の手法	取引事例比較流	去 比準価	格	6	8,600 円/	′ m²	因				
0.)適用	収益還元法	収益価	格		/ 円/	′ m²					
		原価法	積算価	格		/ 円/	′ m²					
		開発法		による価格	-	/ 円/						
(6)市	万場の特性	業地は、南部地	也区西海岸 見られる。	側を中心に 供給が低位	需要超過で取引が	が継続し、3	を通イン	フラ整備	の進捗	こ伴い、エ	業利用	事業者である。県内工 目が可能な周辺地域へ 5あり、需要の中心と
ìź	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	もので、市場	生を反映し: 背市場が未	実証的で規 成熟である	範性が認っことから	められる。原 収益還元法に	周辺は自 は適用し	用目的の なかった	小規模な 。 したか	は工場のほ がって、取	か、信	写例に基づき試算した 注宅等も見られ、工業 民態を反映し実証的な
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の規		標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点修正	標準化補正	地域 因のb 較		の比		標 標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	削牛指疋基準 	地の価格 円 / ㎡	[]	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
地 (10) 対象基準価	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討	の検討 65, 通地点(代表標準	600 円 / ㎡	価 変	要短	为 南風原 有風原 有傾向 表述 工業地	可が継続し 也としての	ン土地需要 の環境は多	- 「 帯数は増 要の堅調 考るが、	加傾向が組合は強まり	うつつま うちょう	D接近性や周辺宅地需
地格 の等 前か	公示価格	+4.6 % 半	- 円 / ㎡ 年間	要 因 % の	個別的要。因		対要因に変	変動はない	· 1 _°			