

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
西原(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広 印

鑑定評価額	13,600,000 円	1㎡当たりの価格	73,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 8 日	(6)路線価	[平成30年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 6 月 15 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 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		
	1:1	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		
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 170 m、北 110 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 13.5 m、			規模	200 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 6 m 町道	交通 施設	西原町役場前停360 m 法令 1 低専 (50,100)		
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする住宅地域である。地域内に特段の変動要因はなく当面は現状を維持すると予測するが、住宅地需要が高まっており、地価は上昇傾向となっている。						
(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 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,000 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	同一需給圏は西原町及び那原町の住宅地域である。需要者の中心は自己所有目的の個人である。西原町役場などの公共施設や大型商業施設からも近い為、土地需要は堅調な地域であり、地価も上昇傾向が続いている。市場の中心となる価格帯は土地 2 0 0 ㎡程度で 1, 4 0 0 万 ~ 1, 5 0 0 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	比準価格は代替競争関係が認められる取引事例を選択して比準して求めたもので、取引市場の実態を反映した規範性の高い価格が求められた。収益価格については、自己使用目的の戸建住宅地の需要が多く、投資採算性の観点からも賃貸物件の想定は合理性にかけるため試算しなかった。よって、比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ、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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	補正 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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	南風原(県) - 2	[]	100	100	[]	72,300	標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[104.5]	100	100	[102.0]		0.0 0.0 0.0 +1.0 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 69,500 円/㎡		価格変動状況 要因	観光業を中心に県内景気は好調に推移している。不動産市況も堅調であり、住宅地の地価は上昇傾向が続いている。				
	- 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/㎡			既成の住宅地域で地域内に特段の変動要因はないが、県内景気や不動産市況の好調さも影響し、地価は上昇傾向で推移している。				
変動率		年間 +5.0 %	半年間 %	個別的要因に変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
西原(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広 印

鑑定評価額	15,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	60,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 8 日	(6)路線価	[平成30年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	平成 30 年 6 月 15 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 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前原 1 8 6 番				地積 (m ²)	265	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	住宅 RC 2	木造住宅が混在する既成住宅地域	南東 4 m 町道	水道、下水	我謝入口停 400 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 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 15 m、奥行 約 17 m、規模 250 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 4 m 町道	交通 我謝入口停北西方 400 m	法令 1 低専 (50,100)		
	地域要因の将来予測	旧来からの熟成した住宅地域である。地域内に特段の変動要因はなく当面は現状を維持すると予測するが、住宅地需要が高まっており、地価は上昇傾向となっている。						
(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 +2.0		
(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 / 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及び那原町の住宅地域である。需要者の中心は自己所有目的の個人である。西原町役場などの公共施設や大型商業施設からも近い為、旧来からの住宅地域であるが、地価は上昇傾向となっている。市場の中心となる価格帯は土地 2 0 0 m ² 程度で 1 , 2 0 0 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	比準価格は代替競争関係が認められる取引事例を選択して比準して求めたもので、取引市場の実態を反映した規範性の高い価格が求められた。収益価格については、自己使用目的の戸建住宅地の需要が多く、投資採算性の観点からも賃貸物件の想定は合理性にかけるため試算しなかった。よって、比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ、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 画地 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 行政 その他	
	円 / m ²	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 画地 行政 その他	
	南風原(県) - 2							
	前年指定基準地の価格	[104.5]	100	100	[102.0]	60,100	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	73,400 円 / m ²	100	[101.0]	[128.8]	100		+3.0 0.0 +25.0 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 58,400 円 / m ²			価格変動状況	要因	観光業を中心に県内景気は好調に推移している。不動産市況も堅調であり、住宅地の地価は上昇傾向が続いている。		
	- 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 ²					要因	既成の住宅地域で地域内に特段の変動要因はないが、県内景気や不動産市況の好調さも影響し、地価は上昇傾向となっている。	
	変動率	年間 +2.7 %	半年間 %	要因	個別的要因に変動はない。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
西原（県） - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広 印

鑑定評価額	16,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	88,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 15 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ほか空地も見られる新興住宅地域	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 100 m、西 80 m、南 120 m、北 60 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 16.5 m、奥行 約 17 m、規模 200 m程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	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
	地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域である。地域内に特段の変動要因はなく当面は現状を維持すると予測するが、住環境が良好な住宅地域であり、地価は上昇傾向で推移すると予測する。						
(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	88,000 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及び周辺市町村の住宅地域である。需要者の中心は自己所有目的の個人である。新興の住宅地域で区画整然としており、住環境が良好で、モノレール延伸による交通利便性の向上も期待されるため、地価は上昇傾向となっている。市場の中心となる価格帯は土地 2 0 0 m ² 程度で 1, 7 0 0 万 ~ 1, 8 0 0 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	比準価格は代替競争関係が認められる取引事例を選択して比準して求めたもので、取引市場の実態を反映した規範性の高い価格が求められた。収益価格については、自己使用目的の戸建住宅地の需要が多く、投資採算性の観点からも賃貸物件の想定は合理性にかけるため試算しなかった。よって、比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8) 公称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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	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 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	宜野湾（県） - 8	[]	100	100	[]	87,800		
(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	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 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	83,900 円 / m ²	[108.0]	100	100	[103.0]	87,800		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 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	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 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	代表標準地 標準地 標準地番号	[100.0]	100	100	[115.5]	100		
(10) 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 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	-	[]	100	100	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	公示価格	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	-	[]	100	100	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	変動率	年間	半年間	変動率	変動率	変動率	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	+4.9 %	%	%	%	%	%		

〔一般的要因〕 観光業を中心に県内景気は好調に推移している。不動産市況も堅調であり、住宅地の地価は上昇傾向が続いている。

〔地域要因〕 既成の住宅地域で地域内に特段の変動要因はないが、県内景気や不動産市況の好調さも影響し、地価は上昇傾向で推移している。

〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。

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） - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 島袋 寛盛 印

鑑定評価額	15,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	55,300 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 1 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	中頭郡西原町字安室安室原 5 1 番				地積 (m ²)	278	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	「調区」(60,200)		
	1:1.2	住宅 RC 2	一般住宅と農家住宅が混在する既成住宅地域	南東 5 m 町道、背面道	水道	安室入口停 250 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 60 m、南 200 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 15 m、奥行 約 18 m、規模 270 m ² 程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5 m 町道	交通施設	安室入口停南西方 250 m	法令「調区」(60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅や農家住宅が混在する旧来からの住宅地域で、今後も閑静な住環境を維持するものと思慮される。町役場の移転による公共施設の充実により、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測される。							
(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	+2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,300 円 / m ²			二方路	+1.0		
	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 1,300 万から 1,400 万円程度、土地建物で 2,500 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成集落地域で、収益性のある建物は殆ど見られない。そのため、賃貸市場の成熟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 / m ²)	内 街路 標準 交通 準 化 環 境 補 正 行政 画地 その他	
		公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 準 化 環 境 補 正 行政 画地 その他	
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 52,600 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	景気は回復基調にあり、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 / m ²				(地域 要因)	住環境の充実に伴い、地価は上昇傾向。			
	変動率	年間	+5.1 %	半年間	%	(個別的 要因)	特にない		

鑑定評価書（平成 30 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, 一般財団法人日本不動産研究所. Row 1: 西原(県) 5 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 桶田 邦広 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 48,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 103,000 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, [平成30年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows (1) through (10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods.

鑑定評価書（平成 30 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) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 島袋 寛盛	印

鑑定評価額	17,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	93,100 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 1 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	中頭郡西原町字嘉手苅儀間 1 0 8 番 2				地積 (m ²)	188	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 1.2 : 1	店舗兼住宅 RC 2	低層の店舗、事務所兼住宅、銀行等が建ち並び国道沿いの商業地域	北西 18 m 国道	水道	小那覇停 100 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 60 m、北 50 m			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 15 m、奥行 約 13 m、			規模 200 m ² 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	1 8 m 国道	交通施設	小那覇停 北東方 100 m 法令 近商 (80,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	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	93,100 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	48,600 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	同一需要圏は概ね西原町における幹線道路及び準幹線道路沿いの商業的地域である。需要者は中小規模の法人や小売店を営む個人事業者が中心である。隣接市町村の競合する郊外型大型店舗の影響により、既存商業用地の需要は減退傾向にあるが、役場跡地の開発が契機となり、沿線の店舗化の進展が期待される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は町内の幹線道路沿いの代替性等が認められる取引事例より比準したもので、実証的である。収益価格は賃貸市場の状況、地域の特性等を総合的に検討の上、導き出されたものであるが、元本に見合った賃料水準が形成されておらず、低位になったものと判断される。従って、市場性を反映した比準価格を重視して、収益価格を参酌し、指定基準地との検討も踏まえ、総鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準地	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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準地討	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	宜野湾(県) 5 - 1	[102.6]	100	100	[100.0]	92,900	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 90,000 円 / m ²		価格変動形状要因	一般的 要因 県内の景気の拡大等により地価は上昇傾向となっている。				
	- 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 ²			地域 要因 役場跡地の開発により店舗化の進展が期待され需要増が見込まれ、地価は上昇傾向となっている。				
変動率		年間 +3.4 %	半年間 %	個別的要因 特になし。				

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	95,400,000 円	1㎡当たりの価格	29,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6)路線価	[平成30年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 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 1 3 0 0 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 S 3	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 8 m 道路	水道	大典寺阿弥陀堂前停 1.2 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 400 m、西 250 m、南 350 m、北 200 m			標準的使用	事務所兼倉庫		
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 60 m、			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	8 m 道路	交通施設	大典寺阿弥陀堂前停 南東方 1.2 km	
	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	29,200 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 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	対象基準地の規準価格 (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 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 28,000 円/㎡		価 変 格 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少性により地価は上昇傾向となっている。				
変動率 年間 +4.3 % 半年間 %		〔個別的要因〕 特に個別的要因はない。						