別記様式第６

鑑定評価書（平成　30年地価調査）

平成 30 年　7 月　9 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	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	27,500,000 円	１㎡当たりの価格	76,700 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　6日	(6)路線価	[平成30年1月]	59,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 30 年　6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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

(1)基準地	①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１６番			②地積(㎡)	358 ( )	⑨法令上の規制等
	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	１低専 (50,100) (その他)
	1.2：1	住宅 ＲＣ 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	北西6.6 m 町道、背面道	水道、下水	当間原停250 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　300 m、西　150 m、南　100 m、北　100 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③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						
	④地域的特性	特記事項	国道３２９号背後、宮平保育所付近の住宅地域	街路	基準方位北６．６m町道	交通施設	当間原停　南方250 m	法令規制 １低専 (50,100)
	⑤地域要因の将来予測	南風原町東部、国道３２９号背後の既成住宅地域であり、更地及び中古住宅付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 二方路 +2.0 セットバック -1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 76,700 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、町内に存する市街化区域内の既成住宅地域である。需要者の中心は町内居住者であるが圏外からの転入者も見られる。街区整備等がなされていない地域であり、街路も自然に配置されていることから、土地区画整理事業等により供給されている優良な宅地との比較においては競争力はやや劣る。土地で２，７００万円前後、中古建物込みで４，０００万円以内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	類似地域等に存する取引事例を採用した比準価格は、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、画地規模及び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不適と判断されるため試算しなかった。よって、本件では、市場性を反映する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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他 / 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他 / 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			

(10)対象基準地の前年標準価格等から価格形成要因の変動状況	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 73,400 円／㎡ ①－２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 南風原 － 1 公示価格 75,500 円／㎡ ②変動率 年間 +4.5 % 半年間 +1.6 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：町内人口、世帯数は微増傾向。観光入域客数が好調に推移し、県内経済も底堅い動向である。 地域要因：既成の住宅地域としての地域特性が継続しており、類似地域での更地、建付地の需要は比較的旺盛である。 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る。

別記様式第６

鑑定評価書（平成　30 年地価調査）

平成 30 年　7 月　9 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	ＢＡＮ鑑定所
南風原(県)　－ 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士　伴　清敬　印

鑑定評価額	15,900,000 円	1㎡当たりの価格	88,100 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　6日	(6)路線価	[平成30年1月]	67,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 30 年　7月　3日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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

(1)基準地	①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			②地積(㎡)	181 (　　)	⑨法令上の規制等
	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	１低専 (60,150) （その他）
	1：1	住宅 ＲＣ 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	①範囲	東　50ｍ、西　130ｍ、南　140ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 ｍ、奥行　約　14 ｍ、規模　180 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	昭和５０年前後に公社により開発された戸建住宅団地	街路	基準方位北 ６ｍ町道	交通施設	印刷団地前停南東方500 m	法令規制 １低専 (60,150)
	⑤地域要因の将来予測	閑静な住宅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と予測する。景気の拡大傾向が続くなか南風原町内住宅地域の需要は高まっており、地価は上昇傾向にある。						

(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　88,100　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、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。景気拡大傾向の下、住宅地需要も高まっている。区画整理事業や民間のミニ開発等で新規供給があるが、那覇市への接近性や利便性等の優る地域を中心に需要は強い。土地は１８０㎡前後で１４００万円程度、新築戸建物件の取引は少ないがおよそ３６００万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	標準地は画地規模が小さく経済合理性のある賃貸用建物の想定は困難であり、また、取引は自用目的がほとんどで収益性よりも快適性が重視される住宅地域であることから、収益価格は求めなかった。比準価格は、比較可能な事例が少数であったが適切に試算されたものと判断する。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も踏まえたうえ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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 南風原　－ 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 0.0、行政 0.0、その他 0.0	地域要因：街路 -1.0、交通 0.0、環境 -0.5、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格 82,000 円／㎡	[102.7]/100	100/[100.0]	100/[98.5]	[103.0]/100	88,100			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 南風原(県)　－ 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +1.0、行政 0.0、その他 0.0	地域要因：街路 0.0、交通 -1.5、環境 -10.0、行政 0.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格 73,400 円／㎡	[104.5]/100	100/[101.0]	100/[88.7]	[103.0]/100	88,200			

(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 84,700 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：県内経済は拡大傾向継続。観光関連が好調に推移し、個人消費や建設関連も比較的堅調、雇用情勢も良好。当町の人口は緩やかな増加傾向
	①－２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：南風原町内の住宅地需要は全般的に高まっている。
	②変動率　年間 +4.0 %　半年間 %		個別的要因：個別的要因に変化はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成　30年地価調査）

平成 30 年　7 月　9 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	株式会社あおい不動産研究所
南風原(県)　－ 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士　宇久　信正　印

鑑定評価額	14,900,000 円	１㎡当たりの価格	85,400 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　6日	(6)路線価	[平成30年1月]	68,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 30 年　6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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

(1)基準地	①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４３０番８			②地積(㎡)	175 ( )	⑨法令上の規制等
	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	１低専 (50,100) (その他)
	1：1.2	住宅 ＲＣ 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域	南西6 m 町道	水道、ガス、下水	当間原停1.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　200 m、西　80 m、南　230 m、北　35 m		②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　14 m、規模　170 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	「北丘ハイツ」内の住宅地域	街路	基準方位北、６m 町道	交通施設	当間原停　北方1.2 km
		法令規制	１低専 (50,100)				
	⑤地域要因の将来予測	分譲住宅地域「北丘ハイツ」内の戸建住宅地域であり、町内既成住宅地域の更地及び中古建物付建付地の取引価格水準、類似する新川地区、本部地区、兼城地区内の分譲住宅地域の取引水準の動向から上昇傾向と判断。					

(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　85,400 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、町内の概ね街区整然とした分譲住宅地域である。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１，５００万円前後、中古建物込みで３，０００万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	低層の戸建住宅を中心とする住宅地域である。地域の画地規模、標準的使用、最有効使用等を考慮すると、居住の快適性を志向して取引が行われる地域であり、自己所有地の遊休土地活用目的以外においては、賃貸建物の建築を目的とする不動産投資は現実的ではないと判断されるため収益価格は試算しなかった。類似地域の取引価格は比較的上昇傾向で推移しており、本件では、比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 / 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			
(9)指定基準地から検討した価格	①指定基準地番号 南風原(県) － 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +1.0、行政 0.0、その他 0.0 / 地域要因：街路 0.0、交通 +6.5、環境 -15.0、行政 0.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格 73,400 円／㎡	[104.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [90.5]	[101.0] / 100	84,800		

(10)対象基準地の前年標準価格等から検討した価格	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 83,000 円／㎡	②変動率 年間 +2.9 %	半年間 %
	①－２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／㎡		
③価格形成要因の変動状況	一般的要因：町内人口、世帯数は微増傾向。観光入域客数が好調に推移し、県内経済も底堅い動向である。		
	地域要因：比較的街区整然とした分譲住宅地の更地、中古建物付の建付地の需要は比較的旺盛で取引価格も高値安定的である。		
	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る。		

別記様式第６

鑑定評価書（平成　30 年地価調査）

平成 30 年　7 月　9 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	ＢＡＮ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	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	65,700 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　6日	(6)路線価	[平成30年1月]	51,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 30 年　7月　3日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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

(1)基準地	①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４４番			②地積(㎡)	217 ( )	⑨法令上の規制等
	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	２低専 (50,100) （その他）
	1.2：1	住宅 ＲＣ 1	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南西4.5 m 町道、背面道	水道	照屋停60 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　40m、西　30m、南　40m、北　80m			②標準的使用	戸建住宅地		
	③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						
	④地域的特性	特記事項	南風原町中心部に近接する既成集落地域	街路	基準方位北 4．5m町道	交通施設	照屋停東方60 m	法令規制 ２低専 (50,100)
	⑤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。南風原町内では既成住宅地域でも需要が高まってきており、地価は上昇傾向で推移している。						

(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 +1.0 二方路 +2.0 セットバック -4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　65,700 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、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。景気拡大傾向の下、住宅地需要も高まっている。区画整理事業や民間のミニ開発等で新規供給があるが、那覇市への接近性や利便性等の優る地域を中心に需要は強い。土地は１８０㎡前後で１４００万円程度、新築戸建物件の取引は少ないがおよそ３６００万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、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。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も踏まえたうえ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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 南風原 － 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 0.0、行政 0.0、その他 0.0	地域要因：街路 +1.0、交通 +1.0、環境 +8.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格 71,500 円／㎡	[102.3]/100	100/[100.0]	100/[110.2]	[98.9]/100	65,600			
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 南風原(県) － 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +1.0、行政 0.0、その他 0.0	地域要因：街路 +2.0、交通 -0.5、環境 +13.0、行政 0.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格 73,400 円／㎡	[104.5]/100	100/[101.0]	100/[114.7]	[98.9]/100	65,500			

(10)対象基準地の前年標準価格等	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 62,700 円／㎡ ①－２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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：県内経済は拡大傾向継続。観光関連が好調に推移し、個人消費や建設関連も比較的堅調、雇用情勢も良好。当町の人口は緩やかな増加傾向 地域要因：南風原町内の住宅地需要は全般的に高まっており、既成集落地域でも需要は堅調である。 個別的要因：個別的要因に変化はない。
	②変動率　年間 +4.8 %　半年間 %		

別記様式第７

鑑定評価書（平成　30年地価調査）

平成 30 年　7 月　9 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	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	43,200,000 円	1㎡当たりの価格	29,000 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　6日	(6)路線価	[平成30年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	平成 30 年　6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	市比準
(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	①所在及び地番	島尻郡南風原町字与那覇御山武原４１８番			②地積（㎡）	1,491	⑨法令上の規制等
	③形状	④土地の利用の現況	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	1低専 (50,100)
	台形 1：1.2	原野	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	①範囲	東　50 m、西　10 m、南　0 m、北　0 m			②標準的使用	原野		
	③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						
	④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	道路	接面道路なし	交通施設	第一与那覇停　南東方 350 m	法令規制 1低専 (50,100)
	⑤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。周辺では、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。地価は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　29,000 円／㎡		
	控除法　控除後価格　30,000 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。既存宅地の売れ行き状況を反映して、宅地素地の取引はやや強含みに推移している。造成コストの上昇傾向がやや懸念されるが、旺盛な宅地需要を背景に類似の土地の価格水準は上昇基調である。個々の物件の個別性が強いため、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ことから、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、控除後価格を関連付け、周辺宅地の基準地価格との均衡にも留意しつつ鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 画地 行政 その他	地域要因 交通 環境 宅造 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9)対象基準地の前年標準価格からの検討	①対象基準地の検討 ■前年基準地　□新規 前年標準価格　28,200 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：町内人口、世帯数は微増傾向。観光入域客数が好調に推移し、県内経済も底堅い動向である。
	②変動率 年間　+2.8 %		地域要因：那覇市との相対的比較における割安感から、原野、畑等の宅地化が進み外延的に発展しつつある。
			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る。

別記様式第６

鑑定評価書（平成　30 年地価調査）

平成 30 年　7 月　9 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	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	132,000,000 円	１㎡当たりの価格	154,000 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　6日	(６)路線価	[平成30年1月]	120,000 円／㎡
(２)実地調査日	平成 30 年　7月　3日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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

(1)基準地	①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			②地積(㎡)	857 ( )	⑨法令上の規制等
	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	近商 (80,200) （その他）
	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　130ｍ、南　50ｍ、北　15ｍ			②標準的使用	低層店舗兼住宅地	
	③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					
	④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	１８ｍ国道	交通施設	印刷団地前停北東180 m	法令規制	近商 (80,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は国道沿い商業地域として概ね熟成しており、今後も現在の環境を維持するものと予測する。景気拡大傾向の下、商業地需要は高まっており、地価は上昇傾向で推移している。					

(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　154,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　84,400 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。県内景気は拡大傾向にあり店舗用地等の需要も回復傾向にあるが、商業地の分散傾向も進んでおり、商業環境の変化に対応できていない既存商業地域の需要には弱さも見られる。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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 南風原　５ － ２	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +3.0、行政 0.0、その他 0.0	地域要因：街路 +1.0、交通 -3.0、環境 -13.0、行政 +2.0、その他 0.0
	公示価格 133,000 円／㎡	[103.2]/100	100/[103.0]	100/[86.9]	[100.0]/100	153,000			
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他	地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100				

(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 145,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：県内経済は拡大傾向継続。観光関連が好調に推移し、個人消費や建設関連も比較的堅調、雇用情勢も良好。当町の人口は緩やかな増加傾向
	①－２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：沿道型の大型店舗や事務所が増え、繁華性が高まっている。
	②変動率　年間 +6.2 %　半年間 %		個別的要因：個別的要因に変化はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成　30年地価調査）

平成 30 年　7 月　9 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	株式会社あおい不動産研究所
南風原(県)　5 － 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士　宇久　信正　印

鑑定評価額	30,800,000 円	1㎡当たりの価格	130,000 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　6日	(6)路線価	[平成30年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	平成 30 年　6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	個別方式
(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	①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）				②地積(㎡)	237 ( )	⑨法令上の規制等
	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		近商 (80,200) 準防 (その他)
	1：1	店舗兼共同住宅 ＲＣ 5	店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	北東20 m 国道	水道、下水	翔南製糖前停70 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　160 m、西　90 m、南　240 m、北　200 m		②標準的使用	店舗兼共同住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　16 m、規模　240 ㎡程度、形状 正方形				
	④地域的特性	特記事項	国道５０７号、サンエーつかざんシティー付近の路線商業地域	街路	２０m国道	交通施設 翔南製糖前停　南方70 m
		法令規制	近商 (80,200) 準防 地区計画等			
	⑤地域要因の将来予測	国道５０７号拡幅事業の進捗状況及びその後の店舗集積等の状況から地域の熟成度が向上しており、隣接する那覇市仲井真地区、国場地区との比較における相対的な割安感もあり、地価は上昇傾向と判断した。				

(3)最有効使用の判定	中・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　130,000 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、町内及び周辺那覇市の一部に及ぶ主要な幹線道路沿線の路線商業地域である。需要者は、県内法人のみならず県外の場合も含まれる。国道５０７号拡幅事業も進捗しており、店舗建て替え等により商業施設集積の程度が高まりつつある。隣接する那覇市仲井真地区、国場地区の店舗集積性及び集客力において競合する。画地及び建物の規模により取引の価格帯にはバラツキが多く、中心価格帯の把握は困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	国道沿線に店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域である。比準価格は、各事例の持つ特徴を吟味し、適切に補・修正し試算した。収益価格については、土地価格に見合った賃料形成がなされておらず、近時の建築費高騰の影響もあって採算性が低く試算しなかった。本件においては、求められた試算価格の特徴を再度吟味した結果、より市場性を反映した比準価格を標準に、指定基準地との比較検討を行って鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 / 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			
(9)指定基準地から検討した価格	①指定基準地番号 南風原(県)　5 － 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 0.0、行政 0.0、その他 0.0 / 地域要因：街路 0.0、交通 0.0、環境 +19.0、行政 0.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格　145,000 円／㎡	[106.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [119.0]	[100.0] / 100	129,000		

(10)対象基準地の前年標準価格等から検討した価格	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　122,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：町内人口、世帯数は微増傾向。観光入域客数が好調に推移し、県内経済も底堅い動向である。
	①－２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：近隣地域を含め類似する津嘉山バイパス、国道３２９号沿線の宅地の供給は品薄状態が継続している。
	②変動率　年間　+6.6 %　半年間　%		個別的要因：地域の標準的な画地で、個別的要因としての特段の変動及び優劣は認められない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成　30年地価調査）

平成 30 年　7 月　9 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	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	44,900,000 円	1㎡当たりの価格	57,100 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　6日	(6)路線価	[平成30年1月]	45,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 30 年　6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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

(1)基準地	①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				②地積(㎡)	786 ( )	⑨法令上の規制等
	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		工業 (60,200) (その他)
	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4 m 町道、北側道	水道、下水	川下原停230 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　50 m、南　30 m、北　120 m			②標準的使用	低層事務所兼倉庫地		
	③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						
	④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230 m	法令規制 工業 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	内陸型工業地、エリアの狭さ等から町内においては希少性がある。画地規模、街路条件等から工業地としてはやや劣る部分もあるものの県内工業地域の価格水準の推移動向等も相対的に判断して地価は上昇傾向と判断。						

(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　57,100　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、近隣地域のほか豊見城市豊崎地区、糸満市西崎地区、西原町小那覇地区を含む。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。現在の景気動向、那覇市とのアクセスの良好さ及び町内における希少性もあり需要は一定程度見込める地域である。土地のみで４，５００万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、将来の需要予測等も考慮した結果、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			

(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　55,400 円／㎡ ①－２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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：観光入域客数が好調に推移し、県内経済も底堅い動向であり、特に流通業務関連施設としての工業地の高騰が著しい。
	②変動率　年間　+3.1 %　半年間　%		地域要因：特段の地域要因の変動は認められない。
			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る。