

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセツ・コンサルティング株式会社		
恩納(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	高平 光一	印

鑑定評価額	7,770,000 円	1㎡当たりの価格	18,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	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	国頭郡恩納村字真栄田真栄田原36番外				地積(㎡)	427	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	都計外  (その他)	
	1.5:1	住宅RC1	一般住宅及び農家が混在する住宅地域	南西4m村道、背面道	水道、下水	真栄田停230m		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 110m、南 60m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 16m、規模 400㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項 特になし。		街路 基準方位北40m村道	交通施設 真栄田停南東方230m	法令 都計外 規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は住宅地域として熟成しており、特段の変動要因がないため、当面の間、現状を維持すると予測する。新型コロナウイルスの影響は少なく、また、需要が底堅いことから地価は上昇傾向にある。						
(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 二方路 +1.0 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,200 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	同一需給圏は恩納村の住宅地域であるが、恩納村に近い読谷村の住宅地域についても同一需給圏になりうる。需要者は地縁の選考性を有する地元住民が中心であるが、新築の木造住宅の分譲もみられ、これらは県外の購入者が多い。更地での土地取引は400㎡で700~800万円程度であり、新築の木造分譲住宅は2500万円から3500万円程度のものである。コロナ禍においても需要は堅調であり、地価水準を維持している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は恩納村内の類似した住宅地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。この地域では共同住宅はほとんどみられず、また、投資目的での取引も少ないほか、昨今の建築費高騰により収益性が見いだせないことから収益還元法は適用しなかった。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、指定基準地からの検討を考慮のうえ、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 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	金武(県) - 3 前年指定基準地の価格 27,500 円/㎡	[105.5] 100	100 [103.0]	100 [159.3]	[102.0] 100	18,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0 +4.0 +11.0 +38.0 0.0 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 18,000 円/㎡			価格変動 形状 形成 要因 の	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染症の影響によって、先行き不透明感が高まっており、土地取引や不動産市況に大きな影響を与えている。		
	- 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/㎡				(地域要因)	地域に格別の変動要因はなく、また、需要と供給にも大きな変動はないが、先行き不透明感から今後の地価動向には留意が必要である。		
	変動率	年間 +1.1 %	半年間 %	(個別的要因)	特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると思料する。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセッツ・コンサルティング株式会社		
恩納（県） - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	高平 光一	印

鑑定評価額	7,240,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	18,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	国頭郡恩納村字名嘉真浜原 1 0 5 番				地積 (m <sup>2</sup> )	387	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	都計外	
	1 : 1	住宅 R C 1	農家及び一般住宅が混在する住宅地域	南西 2.7 m 道路、背面道	水道	名嘉真停 120 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 30 m、南 60 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 20 m、規模 360 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない。		街 基準方位 北 2 . 7 m 村道	交通 施設	名嘉真停北東方 120 m	法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は住宅地域として熟成しており、特段の変動要因がないため、当面の間、現状を維持すると予測する。新型コロナウイルスの影響は少なく、また、需要が底堅いことから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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,700 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	同一需給圏は恩納村の住宅地域である。需要者は地縁の選考性を有する地元住民が中心であるが、他市町村の住宅地価上昇を受けて、新築の木造住宅の分譲もみられ、これらは県外の購入者が多い。更地での土地取引は 4 0 0 m <sup>2</sup> で 6 0 0 ~ 8 0 0 万円程度と史料するが、新築の木造分譲住宅は 2 5 0 0 万円から 3 5 0 0 万円程度のものが多い。コロナ禍においても需要は堅調であり、地価水準を維持している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は恩納村内の類似した住宅地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。この地域は共同住宅が少ないほか、投資目的での取引はほとんどないことや、昨今の建築費高騰により収益性が見いだせないことから収益還元法は適用しなかった。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、指定基準地からの検討を考慮のうえ、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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号		100	100	[ ]			
	公示価格	[ ]	[ ]	[ ]	100		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	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 <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	金武（県） - 3		100	100	[101.0]	18,600		
	前年指定基準地の価格	[105.5]	[103.0]	[153.3]	100		標 街路 0.0 地 街路 +5.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 +46.0 補 画地 +3.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 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 18,500 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形成要因	〔一般的要因〕	新型コロナウイルス感染症の影響によって、先行き不透明感が高まっており、土地取引や不動産市況に大きな影響を与えている。		
	- 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〕	地域に格別の変動要因はなく、また、需要と供給にも大きな変動はないが、先行き不透明感から今後の地価動向には留意が必要である。	
	変動率	年間 +1.1 %	半年間 %		〔個別的要因〕		特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると思料する。	

# 鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
恩納(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	43,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30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	国頭郡恩納村字仲泊ナギチヨウ原1411番72				地積(㎡)	263	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	都計外	
	1:1.5	住宅 RC 3	一般住宅、別荘のほか空地等が見られる高台の別荘地域	北西6m 村道	水道	仲泊停1km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 130m、南 150m、北 100m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 20m、		規模		280㎡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	標準方位北6m村道	交通施設	仲泊停 南方1km 法令 都計外 規制	
(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 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,400 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、恩納村内の住宅地域及び別荘地域の圏域と判断した。需要者は県内外の富裕層、居住を目的とした個人のほか、投資家等もみられる。コロナ禍の影響により投資目的の高額な取引等は減少したが、眺望が良好な丘陵地であるため、居住目的の需要は安定して認められ、地価水準は強含みで推移している。取引の中心となる価格帯は、250～300㎡程度で1千～1千3百万円程度とみられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域における実際に成約した取引価格を適切に要因比較して求めており、市場性を反映した実証的な価格であり、説得力が高い。一方、対象不動産に係る典型的な需要者は収益性よりも景観や快適性に着目し、投資採算性については重視しない傾向にあるため、収益価格の試算を見送った。よって、本件では市場性を反映して説得力の高い比準価格を採用し、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 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 43,000 円/㎡		価格変動形状要因	(一般的要因)	観光関連産業を中心に厳しい経済状況にあるが、村内住宅地への影響は限定的で、人口の増加もあり、住宅の需要は堅調に推移している。			
	- 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/㎡			(地域要因)	住宅のほか別荘も多い眺望が良好な地域であり、コロナ禍にあっても底堅い需要が認められ、強含みで推移している。			
変動率		年間 +0.9%	半年間	(個別的要因)	個別的要因の変動はない。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
恩納(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	14,200,000 円	1㎡当たりの価格	28,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30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	国頭郡恩納村字恩納恩納2544番				地積(㎡)	490	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	都計外  (その他)	
	1:1	住宅RC2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北西5.5m 村道、北東側道	水道、下水	恩納停250m		
(2)近隣地域	範囲	東 130m、西 100m、南 90m、北 170m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22m、奥行 約 23m、			規模	500㎡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	基準方位北6m村道	交通施設	恩納停 北東方250m 法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅が立ち並ぶ既存住宅地域であり、地域特性に影響を及ぼす要因が見当たらないことから、今後も現況を維持するものと思料する。コロナ禍においても住宅の需要は高く、地価水準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	方位角地 0.0 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,900 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、恩納村内の既存住宅地が存する圏域と判断した。需要者は村内在住者や地縁的選好性を有する個人等が中心で、県外等からの転入者も散見される。コロナ禍以前のように高値での取引はほぼみられなくなったが、住宅の需要は強く、地価は引き続き上昇傾向で推移している。取引の中心となる価格帯は、500㎡程度の標準的な土地で1千4百万円程度とみられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は自用の住宅地が需要の中心であり、典型的な需要者は居住の快適性や生活利便性等に目して取引の意思を決定し、収益性については考慮しない傾向にある。また、周辺は賃貸市場が未成熟であるため、投資採算性の観点から収益価格を求める収益還元法は非適用とした。本件では実際の取引事例を適切に要因比較することにより試算した信頼性の高い比準価格を採用し、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 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[ ] 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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	金武(県) - 3	[105.5] 100	100 [103.0]	100 [98.4]	[101.0] 100	28,900		
(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 28,000 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	観光関連産業を中心に厳しい経済状況にあるが、村内住宅地への影響は限定的で、人口の増加もあり、住宅の需要は堅調に推移している。			
	- 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/㎡				〔地域 要因〕	既存住宅地域であり、地域要因に変化は見当たらないが、コロナ禍においても住宅の需要は高く、地価水準は上昇傾向で推移している。		
	変動率	年間 +3.2 %	半年間 %	〔個別的 要因〕		個別的要因の変動はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
恩納（県） - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	6,560,000 円	1㎡当たりの価格	27,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.0 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	国頭郡恩納村字仲泊仲泊原 4 5 番				地積 (㎡)	242	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	都計外	
	1:1	住宅 R C 2	農家及び一般住宅が混在する住宅地域	南西2 m 道路、背面道	水道	仲泊停50 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 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 15 m、奥行 約 18 m、		規模 270 ㎡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	基準方位北 2 m村道	交通施設	仲泊停 北方50 m 法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	村域南部の既成住宅地域であり、地域特性に影響を及ぼす要因が見当たらないことから、今後も現況を維持していくものと予測する。コロナ禍においても住宅の需要は底堅く、地価は強含みで推移すると思料する。						
(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 二方路	+1.0 +1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,100 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、恩納村内の既成住宅地が存在する圏域と判断した。需要者は村内在住者や地縁的選好性を有する個人等が中心で、県外等からの転入者も若干見受けられる。当該地域の住宅需要は底堅く、地価水準はコロナ禍の以前に引き続き上昇基調で推移している。取引の中心となる価格帯は、250～300㎡程度の標準的な土地で7～8百万円程度とみられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は自用の住宅地が需要の中心であり、典型的な需要者は居住の快適性や生活利便性等に目して取引の意思を決定し、収益性を志向しないことが一般的である。また、周辺は賃貸市場が未成熟であるため、投資採算性の観点から収益価格を求める収益還元法は非適用とした。本件では実際の取引事例を分析し、適切な要因比較を行って求めた信頼性の高い比準価格を採用し、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 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
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円/㎡	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 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	金武（県） - 3							
	前年指定基準地の価格	[105.5]	100	100	[102.0]	27,100		
	27,500 円/㎡	100	[103.0]	[106.1]	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 26,400 円/㎡		価格変動形状要因の	{ 一般的要因 }	観光関連産業を中心に厳しい経済状況にあるが、村内住宅地への影響は限定的で、人口の増加もあり、住宅の需要は堅調に推移している。			
	- 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			{ 地域要因 }	既成住宅地域であり、地域特要因に変化は見当たらないが、コロナ禍においても住宅の需要は底堅く、地価は強含みで推移している。			
	代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格		{ 個別的要因 }	個別的要因の変動はない。			
	変動率	年間 +2.7 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセツ・コンサルティング株式会社		
恩納(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	高平 光一	印

鑑定評価額	30,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	86,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価 [ 令和 3 年 1 月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	68,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 2 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	国頭郡恩納村字前兼久前田原 8 6 1 番 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	354	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	都計外	
	台形 1 : 1	店舗兼住宅 RC 2	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域	北西 18 m 国道、三方路	水道	ムーンビーチ前停 140 m	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 0 m、南 200 m、北 100 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 18 m、			規模 360 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ整形			
	地域的特性	特記 特になし。		街路 1 8 m 国道	交通施設 ムーンビーチ前停北東方 140 m	法令 都計外	規制	
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路	+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	86,800 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	同一需給圏は恩納村における幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は地縁的選考性を有する地元中小企業や個人事業者が中心となる。恩納村における商業地需要は高まりをみせていたが、新型コロナウイルスの影響により状況は一転しており、店舗の収益性は非常に厳しい状況に陥っている。今後も収益性がどこまで回復するかは不透明であり、厳しい状況が続くことが予想される。そのため、需要の回復も見込めない状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は恩納村内の類似した取引事例を中心に採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。対象不動産は収益性を重視すべき商業地に存しているものの、低層利用が中心であることや昨今の建築費高騰により土地に帰属する純収益がマイナスとなるため、収益還元法の適用は断念した。本件においては、規範性の高い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 <sup>2</sup> )	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
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 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 / m <sup>2</sup> )	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
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			
(10) 対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 88,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動要因の	変動状況	要因	個別的要因	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
	- 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 -1.4 % 半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
恩納(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	30,000,000 円	1㎡当たりの価格	79,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30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	国頭郡恩納村字瀬良垣瀬良垣原 6 9 7 番 6 外				地積 (㎡)	376	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	都計外	
	台形 1:1.5	店舗兼住宅 RC 2	飲食店や店舗、事務所等が見られる国道沿いの商業地域	南19 m 国道	水道	瀬良垣ビーチ前停 330 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 200 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	中低層店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 25 m、			規模	400 ㎡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 9 m 国道	交通施設	瀬良垣ビーチ前停330 m 法令 都計外 規制	
地域要因の将来予測	飲食店を中心に各種店舗等がみられる国道沿いの大型リゾートホテルに近接した商業地域である。新型コロナウイルスの影響で顧客が減少し、店舗収益が減退したことにより、地価は下落傾向で推移すると思料する。							
(3)最有効使用の判定	中低層店舗兼住宅地				(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	79,700 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、恩納村内の幹線又は準幹線道路沿いに存する商業地域の圏域と判断した。主たる需要者は小売業や飲食業、サービス業等を営む法人又は個人事業主である。外資系ホテルの進出など近年の旺盛なリゾート開発により恩納村西海岸の商業地域では店舗等が増加傾向にあったが、コロナ禍により観光関連産業は経済的な打撃を受けており、地価は弱含んでいる。市場では取引当事者の業種や属性により規模や条件が異なるため、中心価格帯は見出し難い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一の市場で取引された価格牽連性が認められる事例に基づき適切に要因比較して求められており、市場性を反映した信頼性の高い価格が求められた。収益価格は自用建物が主で賃貸市場は未成熟な状態にあり、適正な賃料水準の把握が困難であることから、試算を断念した。よって、本件では信頼性が高い比準価格を採用し、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 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 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 因 行政 その他	
(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 80,500 円/㎡		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕	コロナ禍の影響で観光関連産業を中心に厳しい経済状況にあり、村内の不動産市場も観光業が中心の地域は減退傾向で推移している。			
	- 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/㎡				〔地域要因〕	飲食店を中心とした国道沿いの商業地域であり、コロナ禍による観光客の減少で繁華性が減退し、店舗等の需要は停滞している。		
変動率 年間 -1.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因の変動はない。		