

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 平良不動産鑑定事務所
本部(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	6,260,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	29,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	国頭郡本部町字東東原 2 3 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	216	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 ) ( 70,200 ) ( その他 )	
	1 : 1.5	住宅 R C 2	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北東 5.5 m 町道	水道、下水	本部町役場前停 120 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 18 m、		規模 210 m <sup>2</sup> 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 5.5 m 町道	交通施設	本部町役場前停 北東 120 m	法令 ( 都 ) ( 70,200 ) 規制
地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする既成住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。需給は安定的で、地価水準は横這い傾向で推移するものと予測される。							
(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 0.0		
(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 / 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	同一需給圏は本部町を中心とした隣接市村内の住宅地域。主たる需要者は、町内居住者及び地縁的選好性を有する自己使用目的の個人である。町内人口は減少傾向にあるが、既成住宅地域においては需給関係に特に大きな変化は見られず、需給は安定的である。建物込みの取引や画地規模等によるばらつきが見られるが、土地は単価で坪当たり 9 万円 ~ 10 万円程度が需要の中心と判断される。							
(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、類似性の高い取引事例を採用しており、市場性を反映した客観的かつ実証的な価格であり規範性は高い。近隣地域内はアパートも見られるが戸建住宅が多く、元本価格に見合う賃料水準は形成されていないため、収益価格は試算しなかった。需要者も自己使用目的がほとんどで、取引価格の水準を指標に取引が成立している。従って、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のように決定した。							
(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	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100	100	[ ] / 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	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100		地 街路 交通 環境 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 29,000 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	( 一 般 的 )	町内の人口は減少傾向にある。自粛解除の動きにより観光関連を中心に景況の回復期待が高まっている。		
	- 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 <sup>2</sup>				( 地 域 )	地域要因に特段の変動はなく、不動産需要は安定している。		
変動率	年間	0.0 %	半年間	%	( 個 別 的 )	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	有限会社 平良不動産鑑定事務所
本部(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	2,350,000 円	1㎡当たりの価格	12,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 5日	(6)路 線 価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路 線 価	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	国頭郡本部町字健堅浜崎原 1 0 9 0 番 5				地積 (㎡)	194	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)(60,200)(その他)	
	1:2.5	住宅 R C 2	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域	西5 m 町道、南側道	水道、下水	第一浜崎停150 m	(70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、			規模	200 ㎡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 5 m 町道	交通施設	第一浜崎停 南西方150 m 法令 (都)(60,200) 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 角地 セットバック	+3.0 +2.0 -7.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,100 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	同一需給圏は本部町を中心とした隣接市村内の住宅地域。主たる需要者は、町内居住者及び地縁的選好性を有する自己使用目的の個人である。町内人口は減少傾向にあるが、既成住宅地域においては需給関係に特に大きな変化は見られず、需給は低位安定的である。建物込みの取引や画地規模等によるばらつきが見られるが、土地は単価で坪当たり4万円前後が需要の中心と判断される。							
(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、類似性の高い取引事例を採用しており、市場性を反映した客観的かつ実証的な価格であり規範性は高い。近隣地域内はアパート等の収益物件は皆無であり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算しなかった。需要者も自己使用目的がほとんどで、取引価格の水準を指標に取引が成立している。従って、比準価格を採用して、指定基準地との検討のうえ鑑定評価額を上記のように決定した。							
(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 其 他	地 街路 域 交通 要 環 境 因 行政 其 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環 境 補 画 地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環 境 因 行政 其 他
	本部(県) - 3	[ ]	100	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 12,100 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	町内の人口は減少傾向にある。自粛解除の動きにより観光関連を中心に景況の回復期待が高まっている。			
	- 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/㎡				〔地域 要因〕	地域要因に特段の変動はなく、不動産需要は低位安定的である。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。				

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 平良不動産鑑定事務所
本部(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	1,560,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	10,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	国頭郡本部町字崎本部崎本部原 6 2 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	153	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 ) ( 60,200 ) ( その他 ) 土砂災害警戒区域	
	1 : 1.5	住宅 S 1	小規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域	北3 m 町道	水道	崎本部停160 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 250 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、			規模	150 m <sup>2</sup> 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 3 m 町道	交通施設	崎本部停 北東方160 m 法令 ( 都 ) ( 60,200 ) 土砂災害警戒区域 規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする既成住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。需給関係に特に大きな変化は見らず、需給は低位安定的で、地価水準は横這い傾向で推移するものと予測される。						
(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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,200 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	同一需給圏は本部町を中心とした隣接市村内の住宅地域。主たる需要者は、町内居住者及び地縁的選好性を有する自己使用目的の個人である。町内人口は減少傾向にあるが、既成住宅地域においては需給関係に特に大きな変化は見らず、需給は低位安定的である。建物込みの取引や画地規模等によるばらつきが見られるが、土地は単価で坪当たり 3 万円前後が需要の中心と判断される。							
(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、類似性の高い取引事例を採用しており、市場性を反映した客観的かつ実証的な価格であり規範性は高い。近隣地域内はアパート等の収益物件は皆無であり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算しなかった。需要者も自己使用目的がほとんどで、取引価格の水準を指標に取引が成立している。従って、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のように決定した。							
(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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 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	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 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 10,200 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形成要因	一般的な要因	町内の人口は減少傾向にある。自粛解除の動きにより観光関連を中心に景況の回復期待が高まっている。			
	- 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 <sup>2</sup>				地域要因	地域要因に特段の変動はなく、不動産需要は低位安定的である。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				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)仲本不動産鑑定研究所
本部(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	6,810,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	11,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 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	1.1 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	国頭郡本部町字具志堅宇茂佐原 1 8 7 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	619	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 ) ( 60,200 ) ( その他 )			
	1.2 : 1	住宅 R C 2	農家や一般住宅が建ち並び、畑が介在する農家集落地域	北東 5.2 m 町道	水道	具志堅停 60 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 30 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 28 m、奥行 約 23 m、			規模 600 m <sup>2</sup> 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 5.2 m 町道	交通施設	具志堅停 北西方 60 m	法令 ( 都 ) ( 60,200 ) 規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は、住宅等を中心とする既成の集落地域で、特に地域にかかる変動要因はない。地価は、コロナ禍による影響も然程見られず、地域性等を反映し、当分の間、横ばいの状態で推移していくものと思料される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地としての使用					(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	11,000 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、本部町及び隣接する今帰仁村の既成住宅地全域と考えられ、主な需要者は、町内の居住者である。ただ、本部町海浜地域等については、リゾート地的要素を有することから、県内外からの土地需要の引き合いも少なくない。しかし、基準地が存する周辺地域は、既成集落の一角にあり、宅地供給量も多くはないうえ、地縁的選好性も反映し、土地取引は、極めて少ない。地価は、更地価格で、500 万円前後の物件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	比準価格は、市場性を反映する価格として精度高く求められたものと考えられる。一方、収益還元法の適用は、近隣地域及び、類似地域内に適切な収益事例等も存せず、これを求めることが出来なかった。従って、本件では、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案して、鑑定評価額を 6,810,000 円、m <sup>2</sup> 当たり 11,000 円と決定した。									
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 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 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	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	本部(県) - 3	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 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	
	前年指定基準地の価格	10,200 円 / m <sup>2</sup>	[100.0]	100	100	[100.0]	10,900			
(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 11,000 円 / m <sup>2</sup>		変 動 形 状 成 立 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	本部町の地価は、観光産業の動向如何によるところが大きく、コロナ禍からの回復基調の兆しも見え始め、インバウンド消費回復に期待。					
	- 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 〕	近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。				
変動率 年間 0.0 % 半年間 %		〔 個 別 的 要 因 〕	地域的需要の属性との関連から、単価と総額との兼ね合いが大きな意味を持つ。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 平良不動産鑑定事務所
本部(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	6,650,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	33,600 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	国頭郡本部町字大浜大崎原 8 8 4 番 1 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	( 198 )	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		( 都 ) ( 70,200 ) ( その他 )	
	1 : 2	住宅 R C 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北西 8 m 町道	水道、下水	第二大浜停 200 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 120 m、南 70 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 10 m、奥行 約 20 m、			規模	200 m 程度、形状 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 8 m 町道	交通施設	第二大浜停 北方 200 m	法令 ( 都 ) ( 70,200 ) 規制	
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	周辺大型商業施設のリニューアルやもとぶ文化交流センターの開館など地域は発展的に推移しており、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	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	33,600 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	同一需給圏は本部町を中心とした隣接市村内の住宅地域。主たる需要者は町内居住者及び地縁の選好性を有する自己使用目的の個人である。町内人口は減少傾向にあるが、区画整然とした中心部の住宅地供給は少なく需給動向は強含み傾向にある。建物込みの取引や画地規模等によるばらつきが見られるが、土地は単価で坪当たり 1 0 万円 ~ 1 2 万円程度が需要の中心と判断される。								
(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、類似性の高い取引事例を採用しており、市場性を反映した客観的かつ実証的な価格であり規範性は高い。近隣地域内はアパートも見られるが戸建住宅が多く、元本価格に見合う賃料水準は形成されていないため、収益価格は試算しなかった。需要者も自己使用目的がほとんどで、取引価格の水準を指標に取引が成立している。従って、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のように決定した。								
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	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 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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 33,300 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	町内の人口は減少傾向にある。自粛解除の動きにより観光関連を中心に景況の回復期待が高まっている。			
	- 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 <sup>2</sup>					〔 地 域 要 因 〕	周辺大型商業施設のリニューアルやもとぶ文化交流センターの開館などにより利便性向上、地価水準は上昇傾向で推移している。		
変動率		年間 +0.9 %	半年間 %		〔 個 別 的 要 因 〕		個別的要因に変動はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)仲本不動産鑑定研究所
本部(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	3,820,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	35,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	国頭郡本部町字東東原 2 1 2 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	107	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 ) ( 70,200 ) ( その他 )		
	1.5 : 1	店舗兼住宅 R C 2	店舗兼住宅のほか一般住宅等も混在する近隣商業地域	北10 m 県道、西側道	水道、下水	本部町役場前停60 m	(80,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 10 m、北 30 m			標準的使用	低層店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 8 m、			規模 110 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	10 m 県道	交通施設	本部町役場前停 南西方 60 m	法令 ( 都 ) ( 70,200 ) 規制	
	地域要因の将来予測	県道沿いに、各種小店舗等が多い、古くからの路線商業地域で、特に地域にかかる変動要因もない。地価は、コロナ禍による影響も然程見られず、地域的特性を反映し、ほぼ横這いの状態で推移するものと思料される。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地としての使用					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 セットバック	+2.0 -2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,700 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、本部町内及び隣接する今帰仁村の幹線道路沿い全域と考えられ、主な需要者は、当町内の、個人事業者等が中心で、町外からの店舗進出は殆ど見られない。また、近隣地域等を含む旧来からの周辺既存商業地一帯も、郊外型店舗の影響を受け、積極的に市場に参入する需要者は少ない。市場性という点では、コロナ禍による影響も然程見られず、既存商業地で更地価格 5 0 0 万円前後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	比準価格は、市場性を反映する価格として精度高く求められた。収益価格は、基準地の存する近隣地域の旧態依然とした状況下で、長期持続的な純収益の把握が難しく、また、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場の熟成度を考慮すると収益価格からのアプローチは困難で、今回は、収益還元法の採用を控えた。従って、本件では、比準価格を採用し、鑑定評価額を 3 , 8 2 0 , 0 0 0 円、m <sup>2</sup> 当たり 3 5 , 7 0 0 円と決定した。								
(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 訳	標準 街路 地	
	標準地番号							準 化 環 境 補 正 行政 その他	
(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	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路 地	
	前年指定基準地の価格							準 化 環 境 補 正 行政 その他	
(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 35,700 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	〔 一般 的 要 因 〕	本部町の地価は、観光産業の動向如何によるところが大きく、コロナ禍からの回復基調の兆しも見え始め、インバウンド消費回復に期待。			
	- 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 〕	近隣地域内において、早急に地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。		
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%			〔 個 別 的 要 因 〕	車社会の沖縄県の中で、十分な駐車場の確保が出来ない事は、競争力に劣ることは否めない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)仲本不動産鑑定研究所
本部(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	11,000,000 円	1㎡当たりの価格	41,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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	1.1 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	国頭郡本部町字山川赤原6 4番4外				地積 (㎡)	269	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) (60,200) (その他)		
	1:1.5	店舗兼事務所 R C 2	店舗、事務所、共同住宅、ホテル等が建ちつつある路線商業地域	南西15.2 m 県道	水道、下水	南ゲート停近接	(70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 0m、西 0m、南 0m、北 0m			標準的使用	中低層店舗・事務所兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 21 m、			規模	270㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街路	15.2 m国道	交通施設	南ゲート停 北西方 近接	法令 (都) (70,200) 規制	
地域要因の将来予測	県道道沿いに、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域で、地域にかかる変動要因もない。地価は、コロナ禍による、不動産市況に影響を強く受けつつも、地域的特性等を反映し、当分の間、現状水準で推移するものと思料される。								
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗・事務所兼共同住宅地としての使用					(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	41,000 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、本部町内の幹線道路沿いの商業地で、主な需要者は、リゾート地的要素を有することから、個人又は、法人等を中心に、県内外を含め広域に亘るものと考えられる。なお、近隣地域内でまとまりのある宅地供給量は意外と少ない。また、コロナ禍により、不動産市況に大きな影を落として続けてきたが、昨今、少しずつ回復基調の兆しも見え始めている。地価は、画地規模や属性との関連で、ばらつきが見られ、需要の中心となる価格帯は見出せない。								
(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、市場性を反映する価格として精度高く求められたものと考えられる。一方、収益価格は、周辺地域においては、観光産業を中心とした、ホテルや個人店舗等が多い地域で、賃貸物件が殆どない地域性から、適切な賃貸事例を得ることが出来ず、今回は、収益還元法の採用を見送った。従って、本件では、比準価格を採用し、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案し、鑑定評価額を 11,000,000 円、1㎡当たり 41,000 円と決定した。								
(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 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	[ ]				
(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	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]				
(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 41,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	本部町の地価は、観光産業の動向如何によるところが大きく、コロナ禍からの回復基調の兆しも見え始め、インバウンド消費回復に期待。			
	- 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)	近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。			
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正		(個別的 要因)	地域的需要の属性との関連から、単価と総額との兼ね合いが大きな意味を持つ。			
	公示価格	[ ]	100						
変動率		年間	0.0 %	半年間	%				