

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

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
本部(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 印

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 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 3 番				地積 (m ²)	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 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	標準方位：北、5 . 5 m 町道	交通施設	本部町役場前停 北東方 120 m	法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	地域要因に特に変動はないが、観光を背景とする堅調な町内景気や相対的な割安感から需要が高まりつつある中、コロナ禍による急激な景況変化から市況の様子見傾向が強く、地価水準の先行き不透明感が高まっている。							
(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 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 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、本部町内及び名護市西部、今帰仁村を含む集落地域の存する圏域。主たる需要者は、町内居住者及び地縁の嗜好性を有する自己使用目的の個人が中心である。観光を背景とする堅調な町内景気や相対的な割安感から需要が高まりつつある中、直近ではコロナ禍もあり取引は停滞している。建物込みの取引や画地規模によるばらつきも見られるが、土地は単価で坪当たり 9 万円 ~ 1 0 万円程度が需要の中心と考えられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の規範性の高い取引事例に基づき試算したもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。戸建住宅を中心とする住宅地域で、自己使用を目的とした取引が市場での主流であり、収益価格については賃貸市場が未成熟であることから試算を行わなかった。以上より、取引事例比較法により求めた比準価格を妥当と判断し、市場性を反映する比準価格をもって、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他		
	標準地番号	-							
	公示価格	[]	100	100	[]				
	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 標準 交通 補正 画地 行政 其他		
	-								
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]				
	円 / m ²	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		価格変動形成要因の	〔 一般的 要因 〕	人口は微増減、世帯数は増加傾向にあるが、コロナ禍の急激な景況変化により先行きの不透明感から取引は停滞している。				
	継続 新規				〔 地域 要因 〕	地域要因に特に変動はないが町内景気は堅調を維持し割安感から需要が高まりつつある中、コロナ禍もあり取引は様子見傾向が強まった。			
	前年標準価格	28,600 円 / m ²				〔 個別的 要因 〕	個別的要因に変動はない。		
	- 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							
	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	大城不動産鑑定事務所
本部(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 印

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.0 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	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 (m ²)	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)	
	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	(その他) (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 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない。		街 標準方位：北、5 m 町道	交通 第一浜崎停 南西方 150 m	法令 (都) (60,200)	規制	
	地域要因の将来予測	地域要因に特に変動はないが、観光を背景とする堅調な町内景気や相対的な割安感から需要が高まりつつある中、コロナ禍による急激な景況変化から市況の様子見傾向が強く、地価水準の先行き不透明感が高まっている。						
(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 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 / 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、本部町内及び名護市西部、今帰仁村を含む集落地域の存する圏域。主たる需要者は、町内居住者及び地縁の嗜好性を有する自己使用目的の個人が中心である。観光を背景とする堅調な町内景気や相対的な割安感から需要が高まりつつある中、直近ではコロナ禍もあり取引は停滞している。建物込みの取引や画地規模によるばらつきも見られるが、土地は単価で坪当たり 4 万円前後が需要の中心と考えられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の規範性の高い取引事例に基づき試算したもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。戸建住宅を中心とする住宅地域で、自己使用を目的とした取引が市場での主流であり、収益価格については賃貸市場が未成熟であることから試算を行わなかった。以上より、取引事例比較法により求めた比準価格を妥当と判断し、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	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 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	本部(県) - 3							
	前年指定基準地の価格	[101.0]	100	100	[97.7]	12,000		
	10,100 円 / m ²	100	[100.0]	[83.3]	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 12,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔 一般的要因 〕	人口は微増減、世帯数は増加傾向にあるが、コロナ禍の急激な景況変化により先行きの不透明感から取引は停滞している。		
	- 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 / m ²					〔 地域要因 〕	地域要因に特に変動はないが町内景気は堅調を維持し割安感から需要が高まりつつある中、コロナ禍もあり取引は様子見傾向が強まった。	
	変動率	年間 +0.8 %	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 2 年地価調査)

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
本部(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 印

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 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 ²)	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)	
	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	(その他)	
(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 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	標準方位：北、3 m 町道	交通施設	崎本部停 北東方 160 m	法令 (都) (60,200) 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	10,200 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、本部町内及び名護市西部、今帰仁村を含む集落地域の存する圏域。主たる需要者は、町内居住者及び地縁の嗜好性を有する自己使用目的の個人が中心である。観光を背景とする堅調な町内景気や相対的な割安感から需要が高まりつつある中、直近ではコロナ禍もあり取引は停滞している。建物込みの取引や画地規模によるばらつきも見られるが、土地は単価で坪当たり 3 万円前後が需要の中心と考えられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の規範性の高い取引事例に基づき試算したもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。戸建住宅を中心とする住宅地域で、自己使用を目的とした取引が市場での主流であり、収益価格については賃貸市場が未成熟であることから試算を行わなかった。以上より、取引事例比較法により求めた比準価格を妥当と判断し、市場性を反映する比準価格をもって、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(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 ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 10,100 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 要 因 の	(一 般 的)	人口は微増減、世帯数は増加傾向にあるが、コロナ禍の急激な景況変化により先行きの不透明感から取引は停滞している。		
	- 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 / m ²				(地 域)	地域要因に特に変動はないが町内景気は堅調を維持し割安感から需要が高まりつつある中、コロナ禍もあり取引は様子見傾向が強まった。		
変動率 年間 +1.0 % 半年間 %				(個 別 的)	個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱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	印

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 16 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 2 年1月] 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		円 / m ²
(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 ²)	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)	
	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	(その他)	
(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 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	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 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、本部町及び隣接する今帰仁村の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が、本部町海浜地域等が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、民間企業による、大規模開発・供給等は殆ど皆無で、また、集落地域からの宅地供給量も多くはない。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 ² 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	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
	公示価格	[]	100	100	[]			
	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 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
	本部(県) - 3	[]	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格	[101.0]	100	100	[100.0]	10,900		
	10,100 円 / m ²	100	[100.0]	[93.8]	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 11,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 果 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い。コロナ禍の影響で、インバウンド消費の減少に懸念が残る。		
	- 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 〕	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	大城不動産鑑定事務所
本部(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 印

鑑定評価額	6,550,000 円	1 m ² 当たりの価格	33,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	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 ²)	198	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 : 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	特にない。	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
	地域要因の将来予測	地域要因に特に変動はないが、観光を背景とする堅調な町内景気や利便性等に優る地域の需要が高まっていた中、コロナ禍による急激な景況変化から市況の様子見傾向が強く、地価水準の先行き不透明感が高まっている。						
(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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,100 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、本部町内及び名護市西部の住宅地域の存する圏域。主たる需要者は、町内に居住する自己使用目的の個人が中心である。観光を背景とする堅調な町内景気のほか、利便性や快適性の優る地域の土地需要が高まっていた中、直近ではコロナ禍もあり取引は停滞している。建物込みの取引や画地規模によるばらつきも見られるが、土地は単価で坪当たり 10 万円 ~ 12 万円程度が需要の中心と考えられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の規範性の高い取引事例に基づき試算したもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。戸建住宅を中心とする住宅地域で、自己使用を目的とした取引が市場での主流であり、収受可能な賃料水準と建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸住宅の経営が困難なことから収益価格の試算は行わなかった。以上より、取引事例比較法により求めた比準価格を妥当と判断し、市場性を反映する比準価格をもって、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 ²)	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 ²	[] / 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 ²)	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 ²	[] / 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 32,600 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一 般 的)	人口は微増減、世帯数は増加傾向にあるが、コロナ禍の急激な景況変化により先行きの不透明感から取引は停滞している。		
	- 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 / m ²				(地 域)	地域要因に特に変動はないが町内景気は堅調を維持し利便性等が優り需要が高まっていたがコロナ禍もあり取引は様子見傾向が強まった。		
	変動率	年間 +1.5 %	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	(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 印

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 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 ²)	(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) (80,200)	
	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		
(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 ² 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、各種店舗等が建ち並び、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 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、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既存商業地は、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 ² 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 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 ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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 円 / m ²	[] / 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 35,700 円 / m ² - 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			価格変動形成要因	(一般的) 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い。コロナ禍の影響で、インバウンド消費の減少に懸念が残る。 (地域) 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。 (個別的) 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。			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					

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 印

鑑定評価額	11,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	41,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 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	国頭郡本部町字山川赤原 6 4 番 4 外				地積 (m ²)	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			
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 0 m、南 0 m、北 0 m			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 m ² 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) (60,200) 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受けつつも、地域的特性等を反映し、当分の間、現状水準前後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 / 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、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。ただ、今現在、コロナ禍により、不動産市況に大きな影を落としており、インバウンドの減少が続いている。地価は、画地規模や属性との関連で、バラツキが見られ、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 / m ² 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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 40,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 果 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いですが、コロナ禍の影響で、インバウンド消費の減少に懸念が残る。			
	- 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 〕	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	+2.5 %	半年間	%			〔 個 別 的 要 因 〕	地域的需要的属性との関連から、単価と総額との兼ね合いが大きな意味を持つ。