

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) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一 印

鑑定評価額	7,690,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,000 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 10 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 1.4 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 5 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	国頭郡恩納村字真栄田真栄田原 3 6 番外				地積 (m ²)	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 R C 1	一般住宅及び農家が混在する住宅地域	南西 4 m 村道、背面道	水道、下水	真栄田停 230 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 110 m、南 60 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 25 m、奥行 約 16 m、規模 400 m ² 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 4 . 0 m 村道	交通施設	真栄田停南東方 230 m	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅や農家住宅が多い地域で熟成しており、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。不動産需要は弱くなっているほか、コロナ禍の影響により地価動向は不透明感が増している。						
(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	18,000 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 4 0 0 m ² で 7 0 0 ~ 8 0 0 万円程度であり、新築の木造分譲住宅は 2 5 0 0 万円から 3 5 0 0 万円程度のもが多い。不動産取引に陰りが見え、また、コロナ禍の影響により今後の地価動向は不透明感が増している。							
(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 []	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 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 前年指定基準地の価格 26,000 円 / m ²	[105.8] 100	100 [103.0]	100 [152.4]	[102.0] 100	17,900	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	+4.0 +11.0 +32.0 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 16,800 円 / m ²			価格変動 形成要 因の	〔 一般 的 要 因 〕	昨年までの好調な経済市況とは異なり、新型コロナウイルス禍の影響によって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 ²					〔 地 域 的 要 因 〕	建売分譲住宅を中心とした不動産取引にやや陰りがみられるほか、コロナ禍の影響による先行き不透明感から需要は減退している。	
	変動率	年間 +7.1 %	半年間 %		〔 個 別 的 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 2年地価調査）

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	7,160,000 円	1㎡当たりの価格	18,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

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 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 5日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.4 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105番				地積(㎡)	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 (その他)	
	1:1	住宅RC1	農家及び一般住宅が混在する住宅地域	南西2.7m道路、背面道	水道	名嘉真停120m		
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 30m、南 60m、北 30m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 20m、規模 360㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし。		街 基準方位 北 2.7m村道	交通 名嘉真停北東方120m	法令 都計外		
	地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅や農家住宅が多い地域で熟成しており、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。不動産需要は弱くなっているほか、コロナ禍の影響により地価動向は不透明感が増している。						
(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		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 18,500 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。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400㎡で600~800万円程度と史料するが、新築の木造分譲住宅は2500万円から3500万円程度のものが多い。不動産取引に陰りがみられ、また、コロナ禍の影響により今後の地価動向は先行き不透明感が増している。							
(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)公規価示標準価格と格しをた	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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 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 0.0 地 街路 +5.0	
	金武(県) - 3	[105.8]	100	100	[101.0]	18,300	標準 交通 0.0 域 交通 0.0 補正 環境 0.0 要 環境 +40.0 画地 +3.0 因 行政 0.0 行政 0.0 其他 0.0 其他 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 17,200 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	昨年までの好調な経済市況とは異なり、新型コロナウイルス禍の影響によって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	建売分譲住宅を中心とした不動産取引にやや陰りがみられるほか、コロナ禍の影響による先行き不透明感から需要は減退している。		
	変動率	年間 +7.6 %	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 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)松永不動産鑑定事務所
恩納(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也 印

鑑定評価額	11,300,000 円	1㎡当たりの価格	43,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 19日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.6 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現況	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	43,000 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、恩納村内のリゾート及び別荘地域を中心に市内全域を圏域とし、隣接市町村も含む。需要者の中心は県内外の富裕層が主で、個人のほか法人等も含む。東シナ海を一望できる丘陵地に位置し、好調な県内景気に牽引され、村内リゾート地の地価水準は上昇傾向にあったがコロナ禍の影響に伴い需要は大きく減退している。地価はコロナ禍の影響により混迷を極めるが、250~300㎡程度で1,000~1,500万円程度の取引が中心と判断する。							
(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、周辺地域に存する用途性や価格形成要因の類似した事例から求められており、規範性も高く市場性を反映した実勢的な価格である。一方、この地域は、収益性よりも居住快適性を重視する別荘地域で、画地規模や行政条件等により共同住宅の想定もやや困難なため、収益価格の適用は断念した。このことから、本件では規範性の高い比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	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 42,500 円/㎡		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔一般的要因〕	コロナ禍の影響で観光関連を中心に県内景気は減退傾向にあり、当村の不動産市況も停滞若しく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〕	地域要因に特に変動はないが、コロナ禍の影響で当村のリゾート、別荘用地の需要は急激に弱まっている。		
変動率 年間 +1.2% 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因の変動はない。		

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	(株)松永不動産鑑定事務所
恩納(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也 印

鑑定評価額	13,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	28,000 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 1.4 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 19 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	国頭郡恩納村字恩納恩納 2 5 4 4 番				地積 (m ²)	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 R C 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北西 6 m 村道、北東側道	水道、下水	恩納停 250 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 100 m、南 90 m、北 170 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 23 m、			規模	500 m ² 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 6 m 村道	交通施設	恩納停 北東方 250 m 法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成しており、今後も現状を維持していくものと思料される。地価は、コロナ禍による景気減退で不動産市況は混迷を極めており、今後徐々に下落傾向で推移するものと予測する。						
(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	28,000 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、恩納村字恩納地区を中心とする村内住宅地全域である。需要者の中心は 30 ~ 40 代の村内在住者が地縁性を有する個人等が中心で県外からの転入者も若干見受けられる。地縁性が強く親族間取引も多いが、近年集落外縁では県外需要者の流入も認められる。コロナ禍の影響で不動産市況は混迷を極め、需要の中心となる価格帯が見い出せない状況であるが、土地は 1, 400 万程度が取引の中心と推測される。							
(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、地縁性、個別性の強い事例を採用したため査定価格にはややバラツキが見られたが市場を反映した実証的な価格である。収益価格については近隣地域に民間の共同住宅はほとんどなく賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。よって本件では、比準価格について再吟味を行ったうえで比準価格は概ね市場の実態を反映していると判断し、指定基準地との検討も踏まえて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 / 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 []	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 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 前年指定基準地の価格 26,000 円 / m ²	[105.8] 100	100 [103.0]	100 [96.5]	[101.0] 100	28,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	-2.0 -1.0 -0.5 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 27,000 円 / m ²			価格変動 形成 要因 の	(一般的)	コロナ禍の影響で観光関連を中心に県内景気は減退傾向にあり、当村の不動産市況も停滞若しく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 / m ²				(地域)	地域要因に特に変動はないが、周辺では小規模分譲宅地の開発も散見される。		
	変動率	年間 +3.7 %	半年間 %	(個別的)	個別的要因の変動はない。			

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	(株)松永不動産鑑定事務所
恩納(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也 印

鑑定評価額	6,390,000 円	1 m ² 当たりの価格	26,400 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	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 19 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	国頭郡恩納村字仲泊仲泊原 4 5 番				地積 (m ²)	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 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	標準方位北 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	県道背後の低層住宅が建ち並び既成住宅地域であり、今後も現在の地域特性を維持していくものと思料される。地縁性が強く需要も低い、コロナ禍による景気減退で地価は徐々に下落傾向で推移するものと思料する。						
(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	26,400 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、恩納村字仲泊地区を中心とする村内住宅地全域である。需要者の中心は 30 ~ 40 代の村内在住者か地縁性を有する個人等が中心で県外からの転入者も若干見受けられる。地縁性が強く親族間取引も多いが、近年は集落外縁で県外需要者の流入も認められる。コロナ禍の影響で不動産市況は混迷を極め、需要の中心となる価格帯が見い出せない状況であるが、土地は 600 ~ 800 万程度が取引の中心と推測される。							
(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、地縁性、個性の強い事例が多かったため地域性のやや異なる事例も採用したが何れも規範性は高く市場を反映した実証的な価格である。収益価格については近隣地域に民間の共同住宅はなく賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。よって本件では、比準価格について再吟味を行ったうえで比準価格は概ね市場の実態を反映していると判断し、指定基準地との検討も踏まえ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 / 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	[]			
	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	
	金武(県) - 3							
	前年指定基準地の価格	[105.8]	100	100	[102.0]	26,300	標準 街路 0.0 地 街路 +1.0	
	26,000 円 / m ²	100	[103.0]	[103.6]	100		内 標準 交通 0.0 域 交通 -5.0	
							化 環境 0.0 要 環境 +8.0	
							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 25,600 円 / m ²		価格変動状況	一般的な要因 コロナ禍の影響で観光関連を中心に県内景気は減退傾向にあり、当村の不動産市況も停滞若しく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			地域要因に特に変動はないが、学校等利便施設への接近性や海岸への接近性等から、引き合いは比較的強い。				
	代表標準地 標準地	標準地番号		個別的要因 個別的要因の変動はない。				
	公示価格	円 / m ²						
	変動率	年間 +3.1 %	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	31,200,000 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	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	77,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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 ²)	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 ² 程度、形状 ほぼ整形			
	地域的特性	特記 特にない。		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	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。昨年までは観光業が好調であり観光客の増加により、恩納村における商業地需要は高まりをみせていたが、コロナ禍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。							
(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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 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 92,300 円 / m ²		価格変動要因の	変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	昨年までの好調な経済市況とは異なり、新型コロナウイルス禍の影響によって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 ²					〔 地 域 要 因 〕	新型コロナウイルスの影響により商業地の収益性は大きく低下しており、今後の先行き不透明感が強いことから地価の上昇は見込めない。	
変動率 年間 -4.7 % 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 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)松永不動産鑑定事務所
恩納(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也 印

鑑定評価額	30,300,000 円	1㎡当たりの価格	80,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 19日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.4 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697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	瀬良垣ピーチ前停 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	19 m 国道	交通施設	瀬良垣ピーチ前停330 m 法令 都計外 規制	
地域要因の将来予測	大型リゾートホテルに近接し、飲食店を中心に各種店舗等が散見される国道沿いの商業地域である。コロナ禍の影響により景気減退による需要縮小が見込まれ、地価は下落傾向で推移するものと思料する。							
(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	80,500 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、恩納村内の国道等主要幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者の中心は県内小売業や飲食店等サービス業を営む個人事業者及び法人事業者が主である。近年外資系リゾートホテル等の開発旺盛な恩納村西海岸の路線商業地域でリゾートホテル周辺では各種店舗や飲食店等の需要増加が認められ地価は上昇傾向にあったがコロナ禍により観光関連産業は大打撃を受け需要は減退、コロナ禍以降不動産市場は混迷を極め中心となる価格も見だし難い。							
(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、村内主要幹線沿路線商業地という用途性や価格形成要因の類似した事例から求められており、規範性及び類似性は高い。収益価格は、当該地域は自用建物が主で賃貸市場は未成熟な状態にあるため、よって収益価格は試算しなかった。鑑定評価額の決定については、規範性が高く市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 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 化 環境 補 画地 正 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 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 82,000 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を中心に県内景気は減退傾向にあり、当村の不動産市況も停滞若しく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〕	大型リゾートホテルに近接し、周辺では各種店舗等が増加傾向にあったがコロナ禍により需要は減少傾向にある。		
変動率 年間 -1.8 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因の変動はない。		