

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 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 28 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 )	
	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	( その他 )	
(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、幹線道路拡幅整備事業等が進捗中で将来的に安全性の向上や渋滞緩和による利便性の向上が期待できるが、やや内陸部に存し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。やや内陸部に存し町内の観光関連事業の好調の影響は小さく、需給動向は横這い傾向にある。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 9 万円 ~ 1 0 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 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 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 <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		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 29,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因	町内の観光関連事業の好調は住宅地の需要の停滞感を和らげている。			
	- 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>					変動形状要因	新本部大橋や道路拡幅整備事業が進捗中で安全性や利便性が徐々に向上している。	
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 5 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) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	2,370,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	12,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[ 令和 5 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 5 年 6 月 28 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	国頭郡本部町字健堅浜崎原 1 0 9 0 番 5				地積 ( m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> 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 基準方位北 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	戸建住宅を中心とする既成住宅地域で、町内中心部で道路拡幅整備事業等が進捗中で将来的に安全性や利便性の向上が期待できる、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	+3.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,200 円 / m <sup>2</sup>		角地		+2.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>		セットバック		-7.0	
	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。町内の観光関連事業の好調の影響もあり、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 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 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	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	本部(県) - 3	[ ]	100	100	[ ]			
	前年指定基準地の価格	[102.9]	100	100	[ 97.7 ]	12,100		
	10,200 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[ 84.5 ]	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 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	町内の観光関連事業の好調は住宅地の需要の停滞感を和らげ、海岸沿線を中心とした不動産価格水準を上昇させている。		
	- 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 〕	新本部大橋や道路拡幅整備事業が進捗中で安全性や利便性が波及的に向上している。	
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。			
	公示価格	[ ]	100					
	変動率	年間 +0.8 %	半年間 %					

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	1,610,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	10,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 28 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)	
	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 ) 土砂災害警戒区域	
(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	特記すべき事項はない。	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) 土砂災害警戒区域
	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、町内中心部で道路拡幅整備事業等が進捗中で将来的に安全性や利便性の向上が期待できる、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	10,500 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。町内の観光関連事業の好調の影響もあり、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 3 ~ 4 万円前後が必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 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(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 10,200 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 立 要 因 の	( 一 般 的 )	町内の観光関連事業の好調は住宅地の需要の停滞感を和らげ、海岸沿線を中心とした不動産価格水準を上昇させている。		
	- 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 )	新本部大橋や道路拡幅整備事業が進捗中で安全性や利便性が波及的に向上している。		
	変動率	年間 +2.9 %	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	一般財団法人日本不動産研究所
本部(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 井澤 康

鑑定評価額	6,990,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	11,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[ 令和 5 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 5 年 6 月 30 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	戸建住宅を中心とする既成集落地域で、地域要因に変動はなく、当面は現状維持と予測する。コロナ禍の影響は小さく、地価は概ね横ばい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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,300 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今帰仁村の既成住宅地域が中心である。主な需要者は地縁的選好性を有する個人で、取引は少ないが、海浜地域に近く、旧来からの集落地域においても値頃感等により県内外からの需要も認められる。地価は 5 0 0 万前後の物件が取引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	近隣地域やその周辺は一般住宅等を利用の中心とする住宅地域で、一般住宅の敷地としての取引等、自用目的の取引が主であり、収益性に着目した取引は少ない。そこで本件では、市場の実態を反映した比準価格を採用し、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	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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他
	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	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 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	10,200 円 / m <sup>2</sup>	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [ 93.1 ]	[100.0] 100	11,300		-2.0 0.0 -5.0 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 11,000 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	( 一 般 的 要 因 )	新型コロナウイルス感染症の影響が弱まるなか、県内景気は緩やかに持ち直している。			
	- 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 <sup>2</sup>				( 地 域 要 因 )	需給は比較的安定しているが、割安感に着目した取引も見られる。			
	変動率	年間 +2.7 %	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 5 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) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	6,850,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	34,600 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 28 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
	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ぶ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
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で、新本部大橋や道路拡幅整備事業が進捗中で将来的な安全性の向上や渋滞緩和による利便性の向上が期待できる。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	34,600 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。区画整然とした中心部の住宅地供給は少なく町内の観光関連事業の好調の影響もあり、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 10 万円 ~ 12 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	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 交通 域
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		補 正 画地 行政 環境 行政 其他	
	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	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
	-							準 化 交通 域
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		補 正 画地 行政 環境 行政 其他	
	円 / m <sup>2</sup>	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			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	( 一 般 的 ) 町内の観光関連事業の好調は住宅地の需要の停滞感を和らげ、海岸沿線を中心とした不動産価格水準を上昇させている。 ( 地 域 ) 新本部大橋や道路拡幅整備事業が進捗中で安全性や利便性が向上している。 ( 個 別 的 ) 個別的要因に変動はない。			
	継続 新規	前年標準価格 33,600 円 / m <sup>2</sup>						
	- 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 +3.0 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
本部(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 井澤 康

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 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 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)	
	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	( その他 ) (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	各種の小規模店舗等が多い、旧来からの幹線道路沿いの商業地域で、地域要因に変動はなく、当面は現状維持と予測する。需給はともに小さく、地価は概ね横ばいで推移するものと予測する。						
(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	角地	+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>				セットバック	-2.0
	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、本部町及び今帰仁村の幹線道路沿いの地域が中心である。需要の中心は個人事業者等であり、町外からの店舗進出は少ない。また、近隣地域を含む既存商業地周辺から市場に参入する需要者も少ない。地価は既存商業地で 5 0 0 万円前後が取引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	近隣地域は幹線道路沿いの商業地域であり、店舗、店舗兼住宅の敷地等、土地取引は自己業務目的が主である。遊休不動産の活用や節税目的で土地所有者が賃貸物件を建築するケースはあるが、投資採算性が低いいため賃貸物件の建築を前提に土地取引が行われることは少ない。そこで本件では、市場の実態を反映した比準価格を採用し、近時の市場動向等に留意して、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 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	[ ]			
	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	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 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	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>	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 35,700 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	( 一般 的 要 因 )	新型コロナウイルス感染症の影響が弱まるなか、県内景気は緩やかに持ち直ししている。		
	- 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 )	既成集落内を通る幹線道路沿いの地域で、道路拡幅計画が進捗するほか、格別の変動はない。		
	代表標準地 標準地	標準地			( 個 別 的 要 因 )	個別的要因に変動はない。		
	標準地番号							
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>						
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
本部(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 井澤 康

鑑定評価額	11,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	42,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格			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 (m <sup>2</sup> )	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)	
	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	(その他) (70,200)	
(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 <sup>2</sup> 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 規制	(都) (70,200)	
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗・事務所兼共同住宅地				(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	42,000 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、本部町内の幹線道路沿いの商業地が中心である。主な需要者は、県内はもとより県外からの個人又は法人も多い。幹線道路沿いのまとまった規模の土地供給は限られるなか、観光需要の回復傾向を背景に観光エリア周辺の店舗需要は堅調である。地価は、画地規模や属性との関連ではばつきがみられ、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	近隣地域は幹線道路沿いの商業地域であり、店舗の敷地等、土地取引は自己業務目的が主である。遊休不動産の活用や節税目的で土地所有者が賃貸物件を建築するケースはあるが、投資採算性が低いいため賃貸物件の建築を前提に土地取引が行われることは少ない。そこで本件では、市場の実態を反映した比準価格を採用し、近時の市場動向等に留意して、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
	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 41,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染症の影響が弱まるなか、県内景気は緩やかに持ち直している。		
	- 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 <sup>2</sup>				(地域要因)	幹線道路沿いの地域で、観光需要が回復傾向にあるなか、不動産業者等の取引が活発化しつつある。		
変動率 年間 +2.4 % 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			