

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社はまもと不動産鑑定. Values include 恩納(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 濱元 毅.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,500,000 円, 1 m²当たりの価格, 24,500 円 / m².

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 5年1月], 円 / m², 1.2 倍, 倍率種別. Values include 令和 5 年 7 月 1 日, 令和 5 年 6 月 1 日, 令和 5 年 7 月 3 日, 正常価格, 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

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は恩納村の住宅地域に加えて、隣接する読谷村の住宅地域も含む。需要者は地縁を有する家族世帯が多いが、セカンドハウス等の利用目的で集落外からの需要者も増えている。... (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基に試算しており、市場性を反映した実証的な価格を得た。... (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 / m²), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 金武(県) - 3, 前年指定基準地の価格, 30,200 円 / m², 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 / m²), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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 19,000 円 / m², - 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 / m², 変動率 年間 +28.9 %, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
恩納(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	8,360,000 円	1㎡当たりの価格	21,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

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 3 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 1 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	国頭郡恩納村字名嘉真浜原 1 0 5 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	
	1:1	住宅 RC 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 ㎡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 2.7 m 村道	交通施設	名嘉真停 北東方 120 m	法令
(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	21,600 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の住宅地域である。需要者は地縁を有する村内の居住者が中心であるが、リゾート地に近く、住環境も良好な割に、割安感があるため、村外からの需要者も見られる。更地での土地取引は 4 0 0 ㎡で 7 百 ~ 1 千万円弱程度のもが多い。コロナ禍の行動規制が撤廃され、観光客数も回復したことで、将来への期待感から、引き合いは強まる傾向にある。							
(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、村内の用途的な特性が類似した住宅地の取引事例を中心に試算しており、市場性を反映した実証的な価格が得られた。収益価格については、昨今の建築費高騰により、経済合理性を有する賃貸用建物の建築を想定することができなかったため、適用しなかった。ここでは、規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地から検討を考慮のうえ、鑑定評価額を決定した。							
(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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準換地討	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 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	金武(県) - 3	[108.3]	100	100	[102.0]	21,000		+5.0 +5.0 +40.0 0.0 0.0
(10)対年ら象標の基準換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 18,800 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	新型コロナウイルスの行動制限が撤廃され、観光業は明るさを取り戻した。人口及び世帯数は微増の傾向にある。			
	- 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〕	観光産業が明るさを取り戻し、表の国道の店舗等の集客力が増した。		
変動率 年間 +14.9 % 半年間 %				〔個別的 要因〕		二方路を標準的な接面状況としてきたが、画地規模が狭まる傾向にあるため、標準的な画地を中間画地へと変更した。		

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

鑑定評価額	12,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	46,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 14 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ナギチヨウ原 1 4 1 1 番 7 2				地積 (m ²)	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 R C 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 6 m 村道	水道	仲泊停 1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 130 m、南 150 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 14 m、奥行 約 20 m、			規模	280 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 6 m 村道	交通施設	仲泊停 南方 1 km	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	46,500 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、居住目的の個人のほか、投資家等もみられる。眺望が良好な丘陵地であるため、居住目的の需要が安定している中、小規模戸建分譲もみられはじめており、地価水準は上昇傾向で推移している。取引の中心となる価格帯は、250 ~ 300 m ² 程度の土地で1千2百万 ~ 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	比準価格は同一需給圏内の類似地域において実際に成約された取引価格について、適切に補修性や要因比較をして試算しており、実証的で市場性を反映した説得力が高い価格が求められた。対象不動産に係る典型的な需要者は収益性よりも環境や快適性に着目し、投資採算性を重視しない傾向にあり、賃貸市場も未成熟であるため、収益還元法の適用を見合わせた。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	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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 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 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 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 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 44,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	村内の住宅需要は安定して高く、眺望や景観の良好な宅地は県外需要者等から特に引き合いが高くなっている。		
	- 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 ²					〔 地 域 要 因 〕	品等の高い住宅のほか別荘も多い眺望が良好な地域であるが、木造戸建分譲もみられ、地価水準は上昇傾向で推移している。	
変動率 年間 +5.7 % 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

鑑定評価額	15,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	31,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 14 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.2 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 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 5.5 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 5.5 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既存住宅地域であり、地域特性に変化を及ぼす要因が見当たらず、今後も現状を維持するものと思料するが、需要に対して供給が少ないため、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	31,000 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、恩納村内の既存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あるが、村外や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、住宅適地の需要に対して供給が少なく、地価は上昇基調で推移している。取引の中心となる価格帯は、500 m ² 程度の標準的な土地で 1 千 5、6 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、収益性は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価格を試算す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、適切に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 / 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	[108.3] 100	100 [103.0]	100 [103.8]	[101.0] 100	30,900	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	-3.0 +1.0 +6.0 0.0 0.0		
(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 29,900 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		価格変動形状要因	(一般的要因)	村内の住宅需要は安定して高く、眺望や景観の良い住宅地は県外需要者等から特に引き合いが高くなっている。					
	代表標準地 標準地	公示価格	円 / m ²		(地域要因)	既存住宅地域で地域要因に特段の変化は見当たらないが、住宅需要は安定して高く、地価水準は上昇傾向で推移している。				
	変動率	年間	+3.7 %	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 5 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) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	7,410,000 円	1㎡当たりの価格	30,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

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 3 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 14 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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 (その他)	
	1:1	住宅 RC 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		
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 10 m、北 90 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	周辺では建て替え等がみられるが地域特性に大きな変化はなく、今後も現況を維持していくものと思料する。住宅の需要は高く、需要に対して供給が少ないため、地価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 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	30,600 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、村外や県外等からの転入者も見受けられる。当該地域の住宅需要は安定して高く、供給が少ないために地価水準は上昇傾向で推移している。取引の中心となる価格帯は、250～300㎡程度の標準的な土地で8百万円前後とみられる。							
(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、対象不動産に係る需要者は一般に居住の快適性や生活利便性等に着目して取引意思を決定し、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価格を試算す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 []	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	[108.3] 100	100 [103.0]	100 [106.1]	[102.0] 100	30,500		
(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 28,100 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	村内の住宅需要は安定して高く、眺望や景観の良い住宅地は県外需要者等から特に引き合いが高くなっている。			
	- 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〕	周辺の地域特性に変化は見られないが、住宅の建て替え等がみられ、供給に対して需要が高いため、地価水準は上昇傾向にある。		
変動率 年間 +8.9 % 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	株式会社はまもと不動産鑑定
恩納(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	32,700,000 円	1㎡当たりの価格	92,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

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 3日	(6)路線価 [令和 5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	69,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 1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 (㎡)	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 ㎡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	92,400 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	同一需給圏は村内の幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、観光客向けの雑貨店や飲食店等を営む県内外の中小企業や個人事業者である。新型コロナの行動制限が撤廃され、店舗の収益力が増し、将来を見据えた取引需要も強まっている。民間での取引が少なく、需要の中心となる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、村内の類似した取引事例を基に試算しており、市場性を反映した実証的な価格が得られた。地域内では、自営の低層店舗が中心で、賃貸市場が熟成していないことや、高止まりする建築費により、土地に帰属する純収益が適切に査定できないため、収益還元法の適用を断念した。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/㎡)	内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 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 86,800 円/㎡		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕 新型コロナの行動制限が撤廃され、観光業は明るさを取り戻した。人口及び世帯数は微増の傾向にある。				
	- 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〕 県外の観光客が戻ってきたことで、将来を見据えた不動産需要を強めている。				
	代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円/㎡		〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				
変動率		年間 +6.5 %	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	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

鑑定評価額	30,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	80,400 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 14 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.2 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 (m ²)	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 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	19 m 国道	交通施設	瀬良垣ビーチ前停330 m	法令規制
(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	80,400 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、観光サービス業等を営む法人又は個人事業主である。コロナ禍の影響の縮小に伴い観光客が戻りつつあり、徐々に商況が回復していくと期待され、今後の投資や開発需要により、地価も強含みの傾向にある。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、中心価格帯は把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一の市場で取引された価格牽連性が認められる事例の取引価格を要因比較して求めており、市場性を反映した信頼性の高い価格が求められた。収益価格は自用の建物が多く、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	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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 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 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 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 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 79,700 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的)	コロナ禍による影響の縮小に伴い観光客が戻りつつあり、観光関連産業や地域産業による開発や投資の兆しが窺える。		
	- 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)	観光産業に回復の兆しが見え始めていることから、今後、アフターコロナを見据えた投資や開発の可能性が期待される。		
変動率 年間 +0.9 % 半年間 %				(個 別 的)	個別的要因の変動はない。			