令和 6 年 7 月 5 日提出 本部(県) - 1 宅地-1

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 6,370,000 円 1 ㎡当たりの価格 29,500 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6)	[令和 6年1月]	円 / m²
(2)空地河本口	ATI 0 T 0 F 00 F	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年42	· 路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	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	この理由の要旨									
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 国頭郡本部	町字東東	原23番					地積 (㎡)	216	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の況	現別況	辺の土地のマ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設との 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			5.5 m 水道、 下水			殳場前停120 m	一(その他)
(2)	 範囲	東 150 m、西	150 m、	南 50 i	m、北	70 m - 標	標準的使	□ 用 戸建	 住宅地		
近四	標準的画地の形状	大等 間口	約 12	!m、 奥行		18 m、	規模	- :	210 ㎡程	度、形状	ほぼ長方形
隣 地 域	地域的特性	特記・特記すべ	き事項はな	il 1.						文(都) (70,200) 訓	
	地域要因の将 来予測	戸建住宅を中心よる利便性の向			ーー ⊤ 或で、幹約		整備事業	美等が進		男来的に安全性	・」 との向上や渋滞緩和に
. , .	と 有効使用の判定	戸建住宅地					``	対象基準 の個別的 因		Ω	0.0
. ,	経定評価の手法)適用	取引事例比較法			2	9,500 円/					
0,	旭州	収益還元法	収益価			/ 円/					
		原価法 開発法	積算価	<u>格</u> による価格		/ 円/					
(6)市	「場の特性	使用目的の個人	である。 ¹ 強含み傾[やや内陸部I 句にある。3	こ存する7 建物込み(が町内の観光 の取引や画り	比関連事	業の好調	の影響は	に伴う地価上昇	的選好性を有する自己 の影響を波及的に受け 土地は単価で坪当たり
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	は算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 類の決定の理由	り規範性は高い	。近隣地は は試算した	或内はアパ· なかった。	ートも見 <i>り</i> 需要者もP	られるが戸題 自己使用目的	建住宅が りがほと	多く、元 んどで、	 本価格に	- 見合う賃料水	かつ実証的な価格であ 準は形成されていない に取引が成立している
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内準訳 化	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / m²	100	100	100	[]			補正	画地 行政 その他	因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標内準訳 化	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	前年指定基準	地の価格	[]	100	100	[]			補正	画地 行政	因 行政 その他
地討		円/m²	[]	[]	100				11以 その他	-2 07iB	
(10) 対年 象標(の制件標準価格	29,0	00 円 / ㎡	価 変 格 動	要 因	4074				響やインフラ整 まっている。	備に伴う利便性の向上
基準準備	- 2 巻 年地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標準地標準地標準地	等と同一地	形 状 成況	世 英 医	70.7		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
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	+1.7 % 半年	- 円/㎡ F問	要 因 %の	個別的要因		要因に変	変動はない	, I _o		
133 /3	첫째구 구l미	70 Т-	0								

令和 6 年 7 月 5 日提出 本部(県) - 2 宅地-1

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2,440,000 円1 ㎡当たりの価格12,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6)路	[令和 6年1月]	円 / m²
(2) 中地田本口	ATR 0 T 0 T 00 T	/ C \ /T-12 @ 15*F	T-14 /T-15	線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格	価	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	この理由	の要旨															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに国頭	頁郡本部	町字健園	Y浜崎原1	0 9	0番5					- 1	地積 ㎡)	(194	ìź	5令上の規	制等
地	形状	敷地(の利用の	現 馬	辺の土地の	の利	用の状	接面	道路(の状況	供約 処理旅 設状況	<u> </u>		な交通施設 の状況	みとの	(者 (60	阝) ,200)	
	1:2.5	住宅 R C 2			模一般住宅地域		建5並 西5 m 水道、 町道、 下水 南側道			第·	——— 一浜山				その他) ,200)			
(2)	範囲	東 5	0 m、西	60 m	」、南 10	0 m	、北	150 m	標	準的使	用一戸建	性生活	記地		l			
近	標準的画地の形料	犬等	間口	約 1	0 m、 與	到行	約	20 m	, #	規模		200	m²程	度、	形状(まぼ・	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記:特記:特記:	寺記すべる	き事項は	ない。		- -	方位北 町道	•	交通施調	通 第一	浜崎	停雨	南西方150	法令規制		耶)),200)	
	 地域要因の将		字を由心	レオス	既成住宅!			十 心 如	ひ₩ @		1	+ ∧ ½	幺士宝	中国のお		5 +14	おっま油	ひさて
	来予測				远成任七月 に近い住宅		-, -	. – –.		. —								
	最有効使用の判定 ************************************	戸建住		11.3# /3	E+67		4.	2 000	П. /	`	·)対象基 の個別 因		角均		7			+3.0 +2.0 -7.0
` ′	鑑定評価の手法 D適用		列比較法	比準信 収益信			12	2,600					-					
	2713	収益還	兀法					/	円/1									
	原価法 積算価格 開発法による					+47		/	円/1									
	万場の特性	使用目的	的の個人	である。	心とした。 利便性の 規模等に。	高い	地域の均	也価上類	昇の影	響が集	落地域(の割っ	安感を	E高め、需	給動向	引は強	食含み傾向	可にある
Ì É	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	リ規範性	生は高い。 ないため	。近隣地 、収益価	対から類(対内はアル はは試算 準価格を打	パー しな:	ト等のし かった。	双益物(需要	牛は皆 者も自	無であ	iり、自i 目的がI	3使月まとん	用目的 んどで	りの取引が で、取引価	支配的 格の水	で賃	賃貸市場か を指標に取	が形成さ 双引が成
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準		時点 修正	標準係補正	ዘ	地域駅 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規	₹基準地 見準価格 引/㎡)	内訳	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	[]	100	- -	100	<u>[</u>	1				補 正 で	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番本部(県)	 号	- 3	時点 修正	標準的	ዸ	地域要 因のb 較	比 要	別的 因の 較	の比	基準地 汽準価格]/㎡)	内訳	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 -1.0 -10.0
基の 準検 地討	40	地の価格 ,500 円	_	[103.8] 100	100 [100.0]	- - 	100 [86.4]	100			12,300		補 正 で	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
象標 基準	対年ら 継続 新規 前年標準価格 12,200 円/㎡ 格 象標の - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 形 次 である場合の検討 標準地 標準地					变動状況			月待に。 近本部:	より、′	住宅地の 道路拡幅	需要	が高	響やインフ まっている が進捗中で	ò.			
の等前か		+3.3	% 半年	円/mi			(個別的)要 因		固別的	要因に	変動はな	:l 1。						

宅地-1 本部(県) - 3

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

1,670,000 円 1㎡当たりの価格 鑑定評価額 10,900 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6)	[令和 6年1月]	円 / m²
(2)安地钿木口	<u> </u>	(こ)(無物の活物	工学体技	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日 ————————————————————————————————————	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	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	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 国頭郡本部	町字崎本語	部崎本部原	62番				地積 (㎡)	(153	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	現別況	四の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	みとの	(都) (60,200)
	1:1.5	住宅 S 1		莫一般住宅か 対住宅地域	. –	が建ち並 北3 m 水道 町道			崎本部停160 m			(その他) 土砂災害警戒区域
(2)	範囲	東 50 m、西	70 m、	南 250 i	m、北	50 m - 標	標準的使	□ 用 戸建	住宅地			
近	標準的画地の形物	大等 間口	約 10	m、 奥行	5 約	15 m、	規模		150 ㎡程	度、	形状(まぼ長方形
地域	地域的特性	特記・特記すべ	き事項はな	il 1.	街 · 基準 3 m 路 ·	方位北 町道	交通施設		『停 北京	東方160 m		(都) (60,200) 土砂災害警戒区域
	地域要因の将 来予測											を地域へも波及する ものと予測される。
(3)最	骨効使用の判定	戸建住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因		立		0.0
, ,	監定評価の手法 	取引事例比較法	比準価	格	10	0,900 円/	m²	Ы				
σ	適用	収益還元法	収益価	格		/ 円/	m²					
		積算価	格		/ 円/							
		開発法		による価格		/ 円/						
(6)市	5場の特性	使用目的の個人	である。ネ	引便性の高し	ハ地域の坩	也価上昇の景	彡響が集	落地域の	割安感を	を高め、需	給動向	可選好性を有する自己 可は強含み傾向にある 可用前後が需要の中心
· 検	に算価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由	り規範性は高い	。近隣地 ^は 、収益価	或内はアパ・ 各は試算し ⁷	ート等のり なかった。	収益物件は智 需要者も自	旨無であ 目己使用	り、自己 目的がほ	使用目的とんどで	勺の取引が	支配的	へつ実証的な価格であ で賃貸市場が形成さ く準を指標に取引が成
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	/ m \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100	[]			補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の準検	前年指定基準	[]	100	100	[]			補正.	画地 行政		因 行政 その他	
地討 (10) 対年 象準 基準	の 前年標準価格 - 2 基準地が共	円 / ㎡ の検討 10,5 通地点(代表標準地	価 変 格 動	要因	 可) 町内の 期待に	より、信	主宅地の記	子調の影 需要が高	まっている) _o	 情に伴う利便性の向上 	
準価 地格 の等	討 代表標準地 標準地番号 公示価格	標準地	- 円/㎡	成 況 要 因		国 一 向上し	でいる。	変動はない	, I _o			
前か	変動率 年間	+3.8 % 半年	- 間	% の		-						

令和 6 年 7 月 5 日提出 本部(県) - 4 宅地-1

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 7,240,000 円 1 ㎡当たりの価格 11,700 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日		令和 6年 7月 4日	(6)	[令和 6年1月]	円 / ㎡
	A10 0 F 0 D 00 D	(F) /T+2 O 15*I	工业 /亚拉	11/1/	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	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	この埋田(り安百													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		郡本部町	字具志里	区宇茂佐原	187番					地 (㎡	積) (619)	法令上の規	制等
地	形状	敷地の況	利用の現	別 周辺	2の土地のラ	利用の状	接面	道路σ)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通 近の状況	通施設と <i>0</i>		(都) (60,200)	
	1.2:1	住宅 RC2			ー般住宅が 日が介在する れ		北東5. 町道	2 m		水道	具志	堅停60 m	n	(その他)	
(2)	範囲	東 60	m、西	60 m、	南 30	m、北	60 m	標準	単的使	用│戸建	住宅均	 也				
近	標準的画地の形	状等	間口約	勺 28	m、 奥行	方 約	23 m	、規	模		600 n	f程度、	形状	ほほ	ぼ長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記:特事項:	記すべき	事項はな	l I。	街 基準 5 路	方位 .2 m		交通施設		堅停	北西方60) m 法 ⁴	()	(都) 60,200)	
	地域要因の将 来予測				成集落地 ^は えており、								予測する	5。 E	町内で割安原	感のあ
	有効使用の判定	戸建住宅							` ` ′	対象基準 の個別的 因		方位				0.0
() -	定評価の手法 適用	取引事例		比準価権		1	1,700	円/n	_							
0,	旭州	収益還元	法	収益価権			/	円/n	_							
	原価法 積算価格					,	/	円/n	_							
(6)市	開発法 開発法による価(6)市場の特性 同一需給圏は本部町及び今帰仁村 くない。海岸エリアに近いため、 価は500万円前後の物件が取引					既成住宅 ^は 来からの!	地域が早 集落地域	<u>-:-</u> P心でる 或におり	 ある。∃							
· 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 値の決定の理由	準と建築は戸建住	費を勘案 宅が多い	すると、 I地域で自	経済合理的 用目的の	的な賃貸線 需要が中心	経営のた	思定が り、需要	困難でる 要者の	あるため 意思決定)、収i Eにあi	益価格の たっては	試算は行 取引価格	わな の水	収受可能な かった。近 (準が一般的)決定した。	隣地域
(8) 公規f 示準	代表標準均面 標準地番号 各	也 標準均	也 -	時点 修正	標準化 補正	地域勢 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 纳 訳 (4	■ 交通	1	址 垣	或 交通	
価と 格し をた	公示価格	円/	m² [100	100	100	[100]			祖口		ζ	团	国 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地積	等号	- 3	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個 要 比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内 第 訳 们	票 街路	3 0.0 5 0.0) 垣	或 交通	-2.0 0.0 -5.0
基の 準検 地討	前年指定基準	i き地の価格 0,500 円/	. <u>-</u>	103.8]	100 [100.0]	100	[100		1	11,700	和口口		0.0	ו	国 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標(基準体 準価)	10) - 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,300円/㎡ 格 素標の - 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 基準検 である場合の検討 標準地					地域	国 丿 成 \ 既		喜地域で			緩やかな	\$回復傾向		うる。 住宅地需要	は概ね
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	∄ +3.5 ⁽	% 半年間	- 円 / ㎡ 引	要 因 % の	個別的要因		別的要	要因に変	を動はな	l I。					

令和 6 年 7 月 5 日提出 本部(県) - 5 宅地-1

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
 7,190,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 36,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月	1日 (4)鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
/ 2 \ 中地河木口	ATI 0.5 0.0 0	0 D / C) (T to 0.15 *5	工尚(压	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 2	8日 (5)価格の種類	│正常価格 │	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評	· ·				

2	鑑定評価額の決定	の理由の要	旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 国頭郡本	比部町字大	浜大崎原88	4番11					地積 (㎡)	(198	法令上の規制等	
地	形状	敷地の利用 況	用の現別況	司辺の土地の 和	利用の状	処理			供給理施 状況		な交通施設 の状況	そとの	(都) (70,200)	
	1:2	住宅 R C 2		規模一般住宅が 区画整然とした		北西8 m 町道		- '	道、 第 水	第二大》	兵停200 m		(その他)	
(2)		東 100 m、	西 120 i	 m、南 70 r	n、北	100 m	標準的	内使用	 戸建住	宅地				
近	標準的画地の形状	大等 間	口約		· 約	20 m、	規模	į	20	0 ㎡程	度、	形状 長		
隣 地 域	地域的特性		「べき事項に	はない。	1	方位北 町道			第二大》	 兵停 は	比方200 m		(都) (70,200)	
"		事項			路			施設				規制	I I	
	地域要因の将 来予測			5並ぶ区画整約 2向上が期待で									も中、飲食店舗等の	
(1)1	侵有効使用の判定	戸建住宅地							象基準均個別的		Ì		0.	
٠, ,	鑑定評価の手法 Name	取引事例比較			36	·	9 / m²							
0,)適用	収益還元法	収益				9 / m²							
		原価法		積算価格 / 円/㎡										
(0)	-18 -4+1//	開発法			±++++			とっ画田	5.±2.1+m		÷≠≠≠≠≠	/3.65 ℃	好性を有する自己値	
(о) п	5場の特性	用目的の個と需要を高め、	人である。[需給動向	区画整然とした	た中心部の こある。 3	D住宅地位 建物込みの	共給はり の取引さ	少なく、	町内の	観光!	関連事業の	好調の	影響や期待感は宅地 るが、土地は単価で	
育	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 頭の決定の理由	り規範性は高 ため、収益(高い。近隣 [」] 西格は試算	地域内はアパ-	ートも見 <i>!</i> 需要者もE	られるが戸 自己使用目	三建住? 目的が!	宅が多く まとんと	(、元本 ごで、耶	価格は	見合う賃	料水準	つ実証的な価格であ は形成されていない 取引が成立している	
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正		地域要 因の比 較		の	対象基準の規準値 (円/n	西格 山	化化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	<u>[</u>	100	100	<u>[</u>	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	 号 -	時点修正	標準化	地域要 因の比 較	更 個別	の	対象基準 の比準(i (円/n	西格一人	標準	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の	前年指定基準	地の価格	ſ] 100	100	ſ]			補	画地		因 行政	
準検 地討		円/m²	100		[]	100	_			正	行政 その他		その他	
(10) 対年	1 引生程准师移		4,600 円/r	価 変	一般的 要 因	40/-					響やインフ まっている		」 情に伴う利便性の向上	
象標 基準 準価	・2番年地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標 標準地	準地等と同−	··· -地点) 形 状 成 況	地 均要 因			うませい 単本 かっぱい かいまい かいまい かいまい かいまい かいまい かいまい かいまい かい				周辺で	で飲食複合施設の開店	
地格の等がか	標準地番号 公示価格	.4.0.0	円/1		(個別的)		川的要因	国に変動	はない。					
前か	変動率 年間	+4.9 %	半年間	% の										

令和 6 年 7 月 5 日提出 本部(県) 5 - 1 宅地-1

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 3,870,000 円 1 ㎡当たりの価格 36,200 円 / ㎡

1 基本的事項

(2)実地調査日 令和 6年 6月 28日 (5)価格の種類 正常価格 編 路線価又は倍率 (6本種別 倍率種別	円/n]	[令和 6年1月]	(6)路	4日	7月	令和 6年	(4)鑑定評価日	1日	7月	6年	令和	(1)価格時点
` /	1.1 ਜ਼ਿ	<u>z</u>		線			正堂価格	(5)価格の種類	 28 日	6日	6年	今和	(2) 室地調杏日
┃(3)鑑定評価の条件 ┃更地としての鑑定評価			一倍率種別	1曲			표 나의 [편기다	(3) IMITO () 1 EXX					(2) 突地間登日

2 🙀	監定評価額の決定	・い理田	の安日													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 国豆	頂郡本部町	「字東東	原212番					地 (mُ	積 (,	107	法令上の規制等		
地	形状	敷地(の利用の理	見 周i 況	辺の土地の	利用の状 接面道路の状況 供給 処理施 設状況					🗓 接近の状況				(都) (70,200)	
1	.5:1	店舗兼信 R C 2			集住宅のほだ も混在する近		北10 県道、 西側道			水道、下水	本部	 町役 ^坛	場前停60) m	(その他) (80,200)	
(2)	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												<u> </u>		
近	標準的画地の形ង	 大等	間口	的 13	B m、 奥行	」 約	8 m	· ·、 規	見模		110 n	rì程度	Ę. ;	形状!		
隣 — 地 域	地域的特性	特記:特	寺記すべき	事項はな	ì l l.	街-10	m県道		交通施設	方	町役場前停 南西 法令				(都) (70,200)	
	地域要因の将 来予測	各種の				からの幹			商業地	· 」 地域で、				はなく、	」 当面は現状維持と と予測する。	
` ′	有効使用の判定		舗兼住宅						` `	対象基準 の個別的 因	準地 的要	角地 セッ	トバック	7	+2.0	
(, -	定評価の手法 適用	取引事件	例比較法 	比準価収益価		3	6,200	円/m	1	_						
		原価法		積算価	***	/ 円/m²										
		開発法			による価格	<u> </u>	/	円/m	_							
(6)市	場の特性	の店舗	進出は多く	ない。		地域を含む	む既存i								着等であり、町外から 1る。取引の中心価格	
` /検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	準と建築	築費を勘案 幹線道路沿	く いの商	経済合理(業地域で、)	的な賃貸約 土地取引	経営が[は自己]	困難では 業務目的	あるたる 内の需要	め、収益 要が中心	価格	の試算	算は行わ 需要者の	なかっ (意思)	5、収受可能な賃料水った。近隣地域は旧来 や定にあたっては取引 とおり決定した。	
(8) 公規(示準	代表標準地 間標準地番号 各	標準	≛地	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	/ m \	内当訳(į 3	5路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m² [100	100	100	[10]			''	補 画地 正 行政 その他			因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	E基準地番号 -		番号 時点 標準化 修正 補正			地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比		内当	善 3 と 3	5路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		<u>[</u> / m²	100	100	100	100	1			i i	E í	画地 行政 の他		因 行政 その他	
(10) 年標準 地の前の前の前の前の前の前の前の前の前の前の前の前の前の前の前の前の前の前の前	D 削牛標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討	通地点(代 標準地	,	- 円/㎡	価格形成要因の %の		或	死成集落 い、格別	落内を通 別の変動		道路汇 。		かな回復地域で、		こある。 広幅計画が進捗するほ	

令和 6 年 7 月 5 日提出 本部(県) 5 - 2 宅地-1

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 11,700,000 円 1 ㎡当たりの価格 43,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月	1日 (4)鑑定評価日	令和 6年 7月 4日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)党业资本口	ATI 0.T. 0.D.		工兴/压+4	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 2	28日 (5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定部	平価				

2 ≨	監定評価額の決定	・い理田	の安日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 国豆	頁郡本部	町字山川	赤原 6	4番	4 外					地 (mُ	積)	(269	法令上の規制等
地地	形状	敷地(の利用の	現別	辺の土均	也の禾	削用の状	用の状 接面道路の状況 供給 処理施設状況						交通施記 状況	设との	(都) (60,200)
1	: 1.5	店舗兼		、ホ	、事務所 テル等力 線商業均	が建ち	 :同住宅 :つつあ	南西1県道	15.2 m		水道、下水	南ゲ	F	 停近接		(その他) (70,200)
(2)		□ □ □ □ □ □ □ □ □ □														
近	標準的画地の形状		間口		4 m、	奥行	· 約	21 n		規模		270 n				 まぼ長方形
隣 地 域	地域的特性	特記:特記:特記:	寺記すべき	き事項はな	II 1。		街 15	. 2 n	n国道	交通施設	- ! 南ゲ- 接	- 卜停	北	西方近	法令規制	(都) (70,200)
	地域要因の将 来予測	県道沿		#等がみら が概ね増加		5 業地	···· b域で、i			復する	なか、					¦ 路沿いの商業地につ
(3)最	有効使用の判定			事務所兼						(4)	対象基準 の個別的 因	準地	ない	-		
` ′	定評価の手法 適用	取引事例比較法 比準価格 収益還元法 収益価格					4:	3,600	円/1	m	Δ					
		原価法			積算価格 / 円/㎡											
		開発法			発法による価格 / 円/㎡ │ 汀及び今帰仁村の幹線道路沿いの商業地が中心である											
(6)市	場の特性	個人又I 期待をi	は法人も 背景に観	多い。幹	線道路》 周辺のM	沿いの 店舗課	りまとまっ	った規	模の土	地が限り	られるな	いか、	観光	需要の回	回復及び	はもとより県外からの が周辺開発に伴う発展 らつきがみられ、需要
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	準と建築 道路沿し	築費を勘 ハの商業	案すると	、経済6 土地取	合理的 引は自	りな賃貸線 目己業務	経営が 目的の	困難で 需要が	あるため	め、収 <mark>益</mark> なり、需	益価格 需要者	の試 の意	算は行れ 思決定に	つなかっ こあたっ	5、収受可能な賃料水 った。近隣地域は幹線 っては取引価格の水準 った。
(8) 公規(示準	代表標準地 面標準地番号 各	標準	≛地 -	時点 修正	標準補工		地域 因のb 較	Ė ÿ	固別的 要因の 比較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内当訳(į	一 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100]	100	[10	100			i I	E	画地 行政 の他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準補工		地域 因のb 較	と 要	國別的 要因の 比較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内質	į	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		₹ / m²	100	100]	100	[10	100			i I	甫 E そ	因 行政 その他		
(10) 対象基準地の前の場合を表現している。 (10) はいません (10) はいま	D 削牛標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討	通地点(代 標準地	,	- 円 / ㎡	TX	動状況	/地 均		幹線道 等の取	路沿いの 引が増加		、観光 ある。		かな回行		こある。 5るなか、不動産業者