

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)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 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 (㎡)	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 RC 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 ㎡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 5.5 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、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	29,500 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。やや内陸部に存在するが町内の観光関連事業の好調の影響に伴う地価上昇の影響を波及的に受けて、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 9 万円～10 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、広域的な地域から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)公規価示準格価と格しをた	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 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 29,000 円/㎡			価格変動形状要因の	変動状況	要因	町内の観光関連事業の好調の影響やインフラ整備に伴う利便性の向上期待により、住宅地の需要が高まっている。	
	- 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/㎡							
変動率	年間 +1.7 %	半年間 %					個別的要因に変動はない。	

鑑定評価書（令和 6 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	2,440,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 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、町中心部の地価上昇の影響は今後も割安感のある集落地域へも波及するものと予測され、海岸に近い住宅地の需要も高まっている、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	12,600 円 / m ²			角地	+2.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²			セットバック	-7.0	
	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。利便性の高い地域の地価上昇の影響が集落地域の割安感を高め、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、広域的な地域から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) 公規価示標準地	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 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 画地 行政 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	[103.8]	100	100	[97.7]	12,300	標 街路 0.0	地 街路 -3.0
10,500 円 / m ²	100	[100.0]	[86.4]	100	内 街路 0.0		域 交通 -1.0	
							補 画地 0.0	要 環境 -10.0
							正 行政 0.0	因 行政 0.0
							その他 0.0	其他 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 12,200 円 / m ²			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の影響やインフラ整備に伴う利便性の向上期待により、住宅地の需要が高まっている。		
	- 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					〔 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			〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。			
	公示価格	円 / m ²						
	変動率	年間 +3.3 %	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	1,670,000 円	1㎡当たりの価格	10,900 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)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 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	1.2 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	国頭郡本部町字崎本部崎本部原 6 2 番				地積 (㎡)	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 ㎡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 3 m 町道	交通施設	崎本部停 北東方160 m	法令 (都) (60,200) 規制 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、町中心部の地価上昇の影響は今後も割安感のある集落地域へも波及するものと予測され、海岸に近い住宅地の需要も高まっている、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	10,900 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。利便性の高い地域の地価上昇の影響が集落地域の割安感を高め、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3万円～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、広域的な地域から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/㎡)	内訳	標準 街路 交通 環境 補正 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	標準 街路 交通 環境 補正 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 10,500 円/㎡		価格変動状況要因	一般的要因	町内の観光関連事業の好調の影響やインフラ整備に伴う利便性の向上期待により、住宅地の需要が高まっている。			
	- 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	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 +3.8 % 半年間 %			個別的要因	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	7,240,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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) 路線価	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 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 規制	(都) (60,200)	
	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。町内で割安感のある地域にも引き合いが増えており、地価はやや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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,700 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嗜好性を有する個人で、取引は多くない。海岸エリアに近いため、旧来からの集落地域においても値頃感等により周辺地域外からの需要もみられる。地価は500万円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	比準価格は、規範性が認められる事例から比準しており、市場の実態を反映し実証的である。一方、收受可能な賃料水準と建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸経営の想定が困難であるため、収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は戸建住宅が多い地域で自用目的の需要が中心となり、需要者の意思決定にあたっては取引価格の水準が一般的に重視される。以上より、比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえ、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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 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	地 街路 交通 環境 行政 その他
	本部(県) - 3							
	前年指定基準地の価格	[103.8]	100	100	[100.0]	11,700		
	10,500 円 / m ²	100	[100.0]	[93.1]	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 11,300 円 / m ²			価格変動形状要因の	一般的な要因	人流が戻り、県内景気は概ね緩やかな回復傾向にある。		
	- 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	既成集落地域で、割安感に着目した取引もみられ、住宅地需要は概ね堅調である。	
	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。			
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	[]				
	円 / m ²							
	変動率	年間 +3.5 %	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) - 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)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 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	国頭郡本部町字大浜大崎原 8 8 4 番 1 1				地積 (㎡)	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)	
	1:2	住宅 RC 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	(その他)	
(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 ㎡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、飲食店舗等の出店も見られ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	36,300 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や期待感は宅地需要を高め、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、広域的な地域から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)公規価示準格価と格しをた	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 街路 標準 交通 補正 画地 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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/㎡	[] 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 34,600 円/㎡		価格変動状況要因	〈一般的要因〉 町内の観光関連事業の好調の影響やインフラ整備に伴う利便性の向上期待により、住宅地の需要が高まっている。				
	- 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〉 新本部大橋や道路拡幅整備事業が進捗中、周辺で飲食複合施設の開店もあり安全性や利便性は向上している。				
	変動率	年間 +4.9 %	半年間 %	〈個別的要因〉 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) 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

(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)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡	
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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 (㎡)	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 ㎡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 西 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。周辺の商業地の地価上昇による波及効果等から、地価はやや上昇傾向で推移すると予測する。						
(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 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	36,200 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、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多くない。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限られる。取引の中心価格は既存の商業地で 5 0 0 万円前後となっている。							
(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、規範性が認められる事例から比準しており、市場の実態を反映し実証的である。一方、收受可能な賃料水準と建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸経営が困難であるため、収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は旧来からの幹線道路沿いの商業地域で、土地取引は自己業務目的の需要が中心となり、需要者の意思決定にあたっては取引価格の水準が一般的に重視される。以上より、実証的な比準価格を採用し、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 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-						
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	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/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	-							
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	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		価格変動形状要因の	変動	要因	要因	要因	
	継続 新規							
	前年標準価格	35,700 円/㎡						
	- 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							
標準地番号	-							
公示価格	円/㎡							
変動率	年間 +1.4 %	半年間 %						
	人流が戻り、県内景気は概ね緩やかな回復傾向にある。							
	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。							
	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) 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)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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 (㎡)	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			
	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 50 m、西 50 m、南 10 m、北 20 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 ㎡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) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	県道沿いに店舗等がみられる商業地域で、観光需要が回復するなか、供給に限られる幹線道路沿いの商業地については、取引が概ね増加傾向にあり、地価はやや上昇傾向で推移すると予測する。							
(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	43,600 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、本部町及び今帰仁村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に限られるなか、観光需要の回復及び周辺開発に伴う発展期待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、ばらつきがみられ、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	比準価格は、規範性が認められる事例から比準しており、市場の実態を反映し実証的である。一方、收受可能な賃料水準と建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸経営が困難であるため、収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は幹線道路沿いの商業地域で、土地取引は自己業務目的の需要が中心となり、需要者の意思決定にあたっては取引価格の水準が一般的に重視される。以上より、実証的な比準価格を採用し、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	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	
	前年指定基準地の価格	[]	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 42,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	人流が戻り、県内景気は概ね緩やかな回復傾向にある。			
	- 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〕	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増加傾向にある。		
	変動率	年間	+3.8 %	半年間	%		〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。	