

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	株式会社はまもと不動産鑑定
恩納(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	13,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	31,600 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 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 5 月 10 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	
	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	(その他)	
(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 特にない		街 基準方位 北 4.0 m 村道	交通 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	既存住宅地域であるが、景勝地やビーチに近い上、割安感が強い為、セカンドハウスとしての需要も強まる。地縁者のほか、集落外からの引き合いが根強いことで、地価は強い上昇傾向にある。						
(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	31,600 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村外からの引き合いも強まっている。居宅としての利用目的で参入する地縁者と、セカンドハウス等として利用する目的の移入者との間で、重視する価格形成要因や資金力にかなりの差はあるものの、結果として地価上昇圧力を強めた。更地総額の土地需要は 1 3 0 坪で 1 5 百万円弱程度である。							
(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。地域内では共同住宅が少なく、賃貸市場が成熟していないことや、高止まりする建築費により、土地に帰属する純収益を査定できないことから、収益還元法は適用しなかった。ここでは、実証的な比準価格を採用して、指定基準地からの検討を踏まえ、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	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	
	標準地番号	-	[]	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 補正 画地 行政 その他	
	恩納(県) - 5	[]	100	100	[]	32,200	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[109.2]	100	100	[102.0]	100	0.0 +2.0 0.0 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 24,500 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的要因)	原材料価格等は高騰したが、販売価格への転嫁や所得の伸びは遅れ気味。金利上昇への警戒感と物価上昇予測が投資意欲を刺激した。		
	- 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)	北側の真栄田岬は景勝地で人気がある。既存集落となっているものの、割安感が強まり、セカンドハウス等を購入する動きもある。		
	代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
変動率		年間 +29.0 %	半年間 %					

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	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	9,640,000 円	1㎡当たりの価格	24,900 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 3 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 5 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 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 R C 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	名嘉真俣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	名嘉真俣 北東方 120 m	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 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	24,900 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	同一需給圏は恩納村内の既存の住宅地域である。需要者は地縁のある家族世帯が中心であるが、リゾート地に近く、住環境も良好な割に、かなりの割安感があるため、村外からの需要者も見られる。更地の土地需要は1千万円弱程度が中心となっている。コロナ禍を抜け観光客数も回復したことで、低金利と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、近隣地域内に収益物件はほとんどなく、さらに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つたため、適用しなかつた。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	
	公示価格	[]	100	100	[]		標準 交通 0.0 地域 交通 +3.0	
(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 0.0 地域 交通 +16.0	
	恩納(県) - 5	[109.2]	100	100	[102.0]	24,300	標準 交通 0.0 地域 交通 +15.0	
(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	21,600 円/㎡		価格変動状況要因の	変動率 年間 +15.3 % 半年間 %	
	- 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	+15.3 %	半年間	%			
				(一般的要因)	原材料価格等は高騰したが、販売価格への転嫁や所得の伸びは遅れ気味。金利上昇への警戒感と物価上昇予測が投資意欲を刺激した。			
				(地域要因)	コロナ禍が終息し、観光産業が上向きとなったことで、住宅需要者の将来予測の見通しもやや明るくなった。			
				(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	城岳不動産鑑定所
恩納(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額	13,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	50,000 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] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 21 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 (その他)	
	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		
(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 特にない		街 基準方位 北 6 m 村道	交通 仲泊停 南方 1 km	法令	都計外	
	地域要因の将来予測	区画整然とした別荘住宅地域として熟成しており、今後もほぼ現状を維持するものと予測する。地価は住環境が良好で、県外からの需要者もあり、需要が堅調であることから、上昇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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,000 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、恩納村内及び隣接市町村内の住宅地域で、特に区画整然とした住宅地域や別荘住宅地域との代替性が強いものと判断した。需要者は、県内外の富裕層等が中心である。近隣地域は、区画整然とした高台の閑静な住宅地域で、住環境が良好であるため、需要は堅調である。土地は 250 ~ 300 m ² 程度で総額 1200 ~ 1500 万円程度の取引が中心と見られる。新築戸建住宅の取引はあまり見られず、取引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	近隣地域内にはアパート等の賃貸住宅も見られるが、戸建住宅が中心で、賃貸市場が未成熟であり、適正な賃料水準の把握が困難であるため、収益価格は試算しない。居住の快適性や生活の利便性を重視する住宅地域であることから、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ、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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	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 因 行政 其他
	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 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	恩納(県) - 5							
	前年指定基準地の価格	[109.2]	100	100	[100.0]			
	30,600 円 / m ²	100	[102.0]	[66.4]	100	49,300	+2.0	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 46,500 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	県内経済は消費、観光が拡大基調で推移しており、村内の不動産市況も堅調に推移している。		
	代表標準地 標準地				(地域) 要因	地域要因に格別の変動はない。		
	標準地番号				(個別的) 要因	個別的な要因に変動はない。		
	公示価格	円 / m ²						
	変動率	年間 +7.5 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城岳不動産鑑定所
恩納(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額	16,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	32,600 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 4 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 21 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 程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	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	既存住宅地域として熟成しており、今後もほぼ現状を維持するものと予測する。地価は需要に対して供給が少ないことから、上昇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	32,600 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、恩納村内及び隣接市町村内の住宅地域と判断した。需要者は、村内の居住者や地縁的選好性を有する個人が中心であるが、他の市町村や県外からの転入者も見られる。近隣地域は、既存住宅地域であるが、村役場や幹線道路等に比較的近く、利便性が高いため、需要は堅調である。土地は 5 0 0 m ² 程度で総額 1 5 0 0 万円前後の取引が中心と見られる。新築戸建住宅の取引はあまり見られず、取引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	近隣地域内にはアパート等の賃貸住宅が殆ど見られず、賃貸市場が未成熟で、適切な賃料水準の把握が困難であるため、収益価格は試算しない。居住の快適性や生活の利便性を重視する住宅地域であることから、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ、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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 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 ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	恩納(県) - 5	[109.2]	100	100	[101.0]	32,500		
(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 31,000 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	県内経済は消費、観光が拡大基調で推移しており、村内の不動産市況も堅調に推移している。			
	- 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 要 因 〕	地域要因に格別の変動はない。		
変動率 年間 +5.2 % 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 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城岳不動産鑑定所
恩納(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額	8,080,000 円	1 m ² 当たりの価格	33,400 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] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格	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 (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 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 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 標準方位 北 2 m 道路	交通 仲泊停 北方 50 m	法令 都計外		
(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		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,400 円 / m ²				+1.0	
	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、恩納村内及び隣接市町村内の住宅地域と判断した。需要者は、村内の居住者や地縁の嗜好性を有する個人が中心であるが、他の市町村や県外からの転入者も見られる。近隣地域は、既成住宅地域であるが、小学校や幹線道路等に比較的近く、利便性が高いため、需要は堅調である。土地は 250 ~ 300 m ² 程度で総額 800 万円前後の取引が中心と見られる。新築戸建住宅の取引はあまり見られず、取引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	近隣地域内にはアパート等の賃貸住宅が殆ど見られず、賃貸市場が未成熟で、適切な賃料水準の把握が困難であるため、収益価格は試算しない。居住の快適性や生活の利便性を重視する住宅地域であることから、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 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 30,600 円 / m ²			価格変動形状要因	(一般的要因)	県内経済は消費、観光が拡大基調で推移しており、村内の不動産市況も堅調に推移している。		
	- 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				(地域要因)	地域要因に格別の変動はない。		
変動率 年間 +9.2 % 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	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	34,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	98,600 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 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	73,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 5 月 10 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 規制	都計外	
(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	98,600 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。新型コロナウイルス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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 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 92,400 円 / m ²		価格変動形状要因の	(一般的)	原材料価格等は高騰したが、販売価格への転嫁や所得の伸びは遅れ気味。金利上昇への警戒感と物価上昇予測が投資意欲を刺激した。			
	- 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)	県外の観光客が増え、将来の収益性を見据えた実需による不動産投資の動きが強まった。			
変動率 年間 +6.7 % 半年間 %				(個別的)	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	城岳不動産鑑定所
恩納(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額	31,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	82,800 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] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 21 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、下水	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 特にない		街路 19 m 国道	交通施設	瀬良垣ビーチ前停 南方 330 m	法令 都計外	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	82,800 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、恩納村内及び隣接市町村内の幹線道路又は準幹線道路沿いの商業地域と判断した。需要者は、村内外の飲食業、小売業、観光業等を営む法人又は個人事業者が中心である。近隣地域は旺盛な観光需要を背景として、コロナ禍の影響で減少していた観光客等の客足が回復していることもあり、需要は堅調である。同一需給圏内の取引では、購入者の業種や購入の目的によって規模や条件が異なるため、取引の中心となる価格帯は見出せない状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い事例を中心に試算しており、市場の実勢を反映した実証的な価格が求められたものと思料される。収益価格については、自己所有が支配的で、賃貸市場が未成熟であり、適正な賃料水準の把握が困難であるため、試算を割愛した。以上より、本件では比準価格を採用し、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	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 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	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 ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[]	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 80,400 円 / m ²			価格変動形状要因	(一般)	県内経済は消費、観光が拡大基調で推移しており、村内の不動産市況も堅調に推移している。		
	- 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)	地域要因に格別の変動はない。		
変動率 年間 +3.0 % 半年間 %				(個別)	個別的要因に変動はない。			