

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
本部(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 印

鑑定評価額	6,260,000 円	1㎡当たりの価格	29,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 1日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25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23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現況	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RC2	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北東5.5m町道	水道、下水	本部町役場前停120m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 50m、北 70m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 18m、規模 210㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特になし。		街路 基準方位：北、5.5m町道	交通施設 本部町役場前停 北東方 120m	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、地域要因に特段の変動はない。新型コロナウイルス感染症による市況の停滞感は見られるが、需給は低位安定的で、当面の地価水準は横ばい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	29,000 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、本部町内、今帰仁村及び名護市西部の住宅地域の存する圏域である。主たる需要者は、町内居住者及び地縁の嗜好性を有する自己使用目的の個人である。新型コロナウイルス感染症の影響により小規模な開発等に伴う町外需要の減退感が認められるが、既成住宅地域への影響は小さく、需給は低位安定的である。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	比準価格は規範性が認められる取引事例に基づき試算したもので市場の実態を反映し実証的である。一方、収益価格については戸建住宅を主とする住宅地域であり賃貸市場が未成熟で需要も乏しく賃貸住宅想定が困難なため適用しなかった。近隣地域は自己使用目的の需要が中心で、需要者の意思決定は比準価格が主導的役割を果たすと判断される。以上より、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、市場動向等にも留意して上記の通り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 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 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/㎡)	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/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 29,000 円/㎡		価格変動状況要因	一般的要因	市内の人口は微減、世帯数は微増傾向。新型コロナウイルス感染症の影響により観光関連を中心に景況感が低迷している。			
	- 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/㎡				地域要因	地域要因に特段の変動はないが、新型コロナウイルス感染症の影響による市況の不透明感から取引に様子見傾向が継続している。		
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。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
本部(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 印

鑑定評価額	2,350,000 円	1㎡当たりの価格	12,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 1日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25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	国頭郡本部町字健堅浜崎原 1 0 9 0 番 5				地積 (㎡)	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 RC 2	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域	西5m 町道、南側道	水道、下水	第一浜崎停150m	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 60m、南 100m、北 150m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 20m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	標準方位：北、5m町道	交通施設	第一浜崎停 南西方150m	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、地域要因に特段の変動はない。新型コロナウイルス感染症による市況の停滞感は見られるが、需給は低位安定的で、当面の地価水準は横ばい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 セットバック	+3.0 +2.0 -7.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,100 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、本部町内、今帰仁村及び名護市西部の住宅地域の存する圏域である。主たる需要者は、町内居住者及び地縁の嗜好性を有する自己使用目的の個人である。新型コロナウイルス感染症の影響により小規模な開発等に伴う町外需要の減退感が認められるが、既成住宅地域への影響は小さく、需給は低位安定的である。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	比準価格は規範性が認められる取引事例に基づき試算したもので市場の実態を反映し実証的である。一方、収益価格については戸建住宅を主とする住宅地域であり賃貸市場が未成熟で需要も乏しく賃貸住宅想定が困難なため適用しなかった。近隣地域は自己使用目的の需要が中心で需要者の意思決定は比準価格が主導的役割を果たすと判断される。以上より、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り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 標準 交通 補正 行政 その他	地 街路 交通 要 環境 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 その他
	本部(県) - 3							
	前年指定基準地の価格 10,200 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [83.3]	[97.7] 100	12,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-2.0 0.0 -15.0 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 12,100 円/㎡			価格変動状況要因の	一般的な要因	市内の人口は微減、世帯数は微増傾向。新型コロナウイルス感染症の影響により観光関連を中心に景況感が低迷している。		
	- 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/㎡					地域的要因	地域要因に特段の変動はないが、新型コロナウイルス感染症の影響による市況の不透明感から取引に様子見傾向が継続している。	
	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。	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
本部(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 印

鑑定評価額	1,560,000 円	1㎡当たりの価格	10,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 1日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25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	国頭郡本部町字崎本部崎本部原62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		
	1:1.5	住宅 S1	小規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域	北3m町道	水道	崎本部停160m		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 70m、南 250m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、規模 150㎡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、3m町道	交通 崎本部停 北東方160m	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、地域要因に特段の変動はない。新型コロナウイルス感染症による市況の停滞感は見られるが、需給は低位安定的で、当面の地価水準は横ばい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	10,200 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、本部町内、今帰仁村及び名護市西部の住宅地域の存する圏域である。主たる需要者は、町内居住者及び地縁の嗜好性を有する自己使用目的の個人である。新型コロナウイルス感染症の影響により小規模な開発等に伴う町外需要の減退感が認められるが、既成住宅地域への影響は小さく、需給は低位安定的である。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	比準価格は規範性が認められる取引事例に基づき試算したもので市場の実態を反映し実証的である。一方、収益価格については戸建住宅を主とする住宅地域であり賃貸市場が未成熟で需要も乏しく賃貸住宅想定が困難なため適用しなかった。近隣地域は自己使用目的の需要が中心で、需要者の意思決定は比準価格が主導的役割を果たすと判断される。以上より、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、市場動向等にも留意して上記の通り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	[]			
	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 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/㎡	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 10,200 円/㎡			価 変 動 形 状 成 要 因 の	〔一般的要因〕	市内の人口は微減、世帯数は微増傾向。新型コロナウイルス感染症の影響により観光関連を中心に景況感が低迷している。		
	- 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/㎡					〔地域要因〕	地域要因に特段の変動はないが、新型コロナウイルス感染症の影響による市況の不透明感から取引に様子見傾向が継続している。	
	変動率	年間	0.0 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。	
		半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)仲本不動産鑑定研究所	
本部(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹	印

鑑定評価額	6,810,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 3 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 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) (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 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	当該地域は、住宅等を中心とする既成の集落地域で、特に地域にかかる変動要因はない。地価は、コロナ禍による影響も然程見られず、地域性等を反映し、当分の間、横ばいの状態で推移していくものと思料される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地としての使用				(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	11,000 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、本部町及び隣接する今帰仁村の住宅地全域と考えられ、主な需要者は、町内の居住者であるが、本部町海浜地域等がリゾート地的要素を有することから、県内外からの土地需要の引き合いも少なくない。しかし、民間企業による、大規模開発・供給等は殆ど皆無で、また、集落地域からの宅地供給量も多くはない。地縁の嗜好性も反映し、土地取引は、極めて少ない。地価は、更地価格で、500 万前後の物件が需要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、市場性を反映する価格として精度高く求められたものと考えられる。一方、収益還元法の適用は、近隣地域及び、類似地域内に適切な収益事例等も存せず、これを求めることが出来なかった。従って、本件では、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案して、鑑定評価額を 6,810,000 円・m ² 当たり 11,000 円と決定した。							
(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 / 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	[]			
	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 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
	本部(県) - 3	[]	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	10,900		
	10,200 円 / m ²	100	[100.0]	[93.8]	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 11,000 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	本部町の地価は、観光産業の動向如何によるところが大きい。昨今のコロナ禍で、依然としてインバウンド消費の減少に懸念が残る。		
	- 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 〕	近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。	
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		〔 個 別 的 要 因 〕		地域的需の属性との関連から、単価と総額との兼ね合いが大きな意味を持つ。	

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
本部(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 印

鑑定評価額	6,590,000 円	1㎡当たりの価格	33,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 1日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25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び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	特にない。	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	戸建住宅を中心とする区画整然とした住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。新型コロナウイルス感染症による市況の停滞感は見られるが、接近性や住環境から底堅い需要を維持し、地価は概ね横ばい水準で推移する。						
(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	33,300 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内、今帰仁村及び名護市西部の住宅地域の存する圏域である。主たる需要者は町内居住者及び地縁的嗜好性を有する自己使用目的の個人である。新型コロナウイルス感染症の影響で小規模開発等に伴う町外需要の減退感が認められるが、区画整然とした中心部の住宅地域への影響は小さく需給は堅調さを維持している。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	比準価格は規範性が認められる取引事例に基づき試算したもので市場の実態を反映し実証的である。一方、収益価格については戸建住宅を主とする住宅地域であり賃貸市場が未成熟で需要も乏しく賃貸住宅想定が困難なため適用しなかった。近隣地域は自己使用目的の需要が中心で、需要者の意思決定は比準価格が主導的役割を果たすと判断される。以上より、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、市場動向等にも留意して上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(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 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 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/㎡	[] / 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 33,100 円/㎡		価格変動状況要因	一般的な要因	市内の人口は微減、世帯数は微増傾向。新型コロナウイルス感染症の影響により観光関連を中心に景況感が低迷している。			
	- 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/㎡				地域的な要因	地域要因に特段の変動はないが、新型コロナウイルス感染症の影響による市況の不透明感から取引に様子見傾向が継続している。		
変動率 年間 +0.6 % 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)仲本不動産鑑定研究所
本部(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹 印

鑑定評価額	3,820,000 円	1 m ² 当たりの価格	35,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 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	国頭郡本部町字東東原 2 1 2 番				地積 (m ²)	(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 m ² 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	県道沿いに、各種小店舗等が多い、古くからの路線商業地域で、特に地域にかかる変動要因もない。地価は、コロナ禍による影響も然程見られず、地域的特性を反映し、ほぼ横這いの状態で推移するものと思料される。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地としての使用					(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 ²				セットバック	-2.0
	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、本部町内及び隣接する今帰仁村の幹線道路沿い全域と考えられ、主な需要者は、当町内の、個人事業者等が中心で、町外からの進出は殆ど見られない。また、近隣地域等を含む旧来からの既存商業地は、郊外型店舗の影響を受け、積極的に市場に参入する需要者は少ない。市場性という点では、コロナ禍による影響も然程見られず、既存商業地で更地価格 5 0 0 万円前後が需要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、市場性を反映する価格として精度高く求められた。収益価格は、基準地の存する近隣地域の旧態依然とした状況下で、長期持続的な純収益の把握が難しく、また、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場の熟成度を考慮すると収益価格からのアプローチは困難で、今回は、収益還元法の採用を控えた。従って、本件では、比準価格を採用し、鑑定評価額を 3, 8 2 0, 0 0 0 円・m ² 当たり 3 5, 7 0 0 円と決定した。							
(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 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			地 街路 区域 交通 要 環境 因 行政 その他
(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 訳	標準 街路 交通 環境 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 区域 交通 要 環境 因 行政 その他
(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 35,700 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一 般 的)	本部町の地価は、観光産業の動向如何によるところが大きいのが、昨今のコロナ禍で、依然としてインバウンド消費の減少に懸念が残る。		
	- 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)	近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。		
	変動率	年間	0.0 %	半年間	(個 別 的)	車社会の沖縄県の中で、十分な駐車場の確保が出来ない事は、競争力に劣ることは否めない。		

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	(株)仲本不動産鑑定研究所
本部(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹 印

鑑定評価額	11,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	41,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 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	国頭郡本部町字山川赤原 6 4 番 4 外				地積 (m ²)	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 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	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	県道道沿いに、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域で、地域にかかる変動要因もない。地価は、コロナ禍による、不動産市況に影響を受けつつも、地域的特性等を反映し、当分の間、現状水準で推移するものと思料される。							
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗・事務所兼共同住宅地としての使用				(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	41,000 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、本部町内の幹線道路沿いの商業地で、主な需要者は、リゾート地的要素を有することから、個人又は、法人等を中心に、県内外を含め広域に亘るものと考えられる。なお、近隣地域内でまとまりのある宅地供給量は意外と少ない。ただ、今現在、コロナ禍により、不動産市況に大きな影を落としており、インバウンドの減少が続いている。地価は、画地規模や属性との関連で、ばらつきが見られ、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、市場性を反映する価格として精度高く求められたものと考えられる。一方、収益価格は、周辺地域においては、観光産業を中心とした、ホテルや個人店舗等が多い地域で、賃貸物件が殆どない地域性から、適切な賃貸事例を得ることが出来ず、今回は、収益還元法の採用を見送った。従って、本件では、比準価格を採用し、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案し、鑑定評価額を 11,000,000 円 / m ² 当たり 41,000 円 と決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 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 円 / m ²	[] / 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 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
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 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 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 0.0 % 半年間 %			価格変動形成要因	(一般的) 要因 (地域) 要因 (個別的) 要因	本部町の地価は、観光産業の動向如何によるところが大きいのが、昨今のコロナ禍で、依然としてインバウンド消費の減少に懸念が残る。 近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。 地域的需要的属性との関連から、単価と総額との兼ね合いが大きな意味を持つ。		