

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

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) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 印

鑑定評価額	6,180,000 円	1 m ² 当たりの価格	28,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 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 (m ²)	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) (その他)	
	1:1.5	住宅 RC 2	一般住宅が多い住宅地域	北東 5.5 m 町道	水道、下水	本部町役場前停 120 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 70 m			標準の使用	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 m ² 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、5 . 5 m 町道	交通施設	本部町役場前停 北東方 120 m	法令 (都) (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	旧来からの住宅地域で建物取り壊し後に宅地利用されていない空地も散見される。地価は底値圏にあるものの、町外からの需要は観光施設周辺や眺望等の優る地域が中心で、地価は概ね横ばいで推移するものと判断する。						
(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	28,600 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、本部町内及び名護市西部の既存住宅地域の存する圏域。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、県外からの転入者も一部認められる。旧来からの集落地域や既存住宅地域における需給は低位で宅地利用されていない土地も散見される。建物込みの取引や画地規模によるばらつきも見られるが、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考えられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の規範性の高い取引事例に基づき試算したもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。戸建住宅を中心とする住宅地域で、自己使用を目的とした取引が市場での主流であり、收受可能な賃料水準と建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸住宅の経営が困難なことから収益価格の試算は行わなかった。以上より、取引事例比較法により求めた比準価格を妥当と判断し、市場性を反映する比準価格をもって、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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	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 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	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 28,600 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	町内人口は微減傾向だが世帯数は増加している。町外からの観光関連需要の高まりが認められる。		
	- 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〕	既存住宅地への町外からの需要は少ない。	
	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。		

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 印

鑑定評価額	2,330,000 円	1㎡当たりの価格	12,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	1.0 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	国頭郡本部町字健堅浜崎原1090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) (その他)(70,200)	
(2)近隣地域	1:2.5	住宅RC2	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		
(3)最有効使用の判定	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 基準方位：北、5m町道	交通施設 第一浜崎停 南西方150m	法令規制 (都)(70,200)		
(4)対象基準地の個別的要因	地域要因の将来予測	旧来からの集落地域で地域要因に大きな変動要因はない。地価は底値圏にあるものの、町外からの需要は観光施設周辺や眺望等の優る地域が中心で、地価は概ね横ばいで推移するものと判断する。						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,000 円/㎡		+3.0 +2.0 -7.0	方位角地 セットバック		
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、本部町内及び名護市西部、今帰仁村を含む旧来からの集落地域の存する圏域。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が中心である。旧来からの集落地域や既成住宅地域における需給は低位で宅地利用されていない土地も散見される。建物込みの取引や画地規模によるばらつきも見られるが、土地は単価で坪当たり4万円前後が需要の中心と考えられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の規範性の高い取引事例に基づき試算したもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。戸建住宅を中心とする住宅地域で、自己使用を目的とした取引が市場での主流であり、収益価格については賃貸市場が未成熟であることから試算を行わなかった。以上より、取引事例比較法により求めた比準価格を妥当と判断し、類似する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)公称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 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳 街路交通環境画地行政その他	
	本部(県) - 3	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [83.3]	[97.7] 100	11,800	0.0 0.0 0.0 0.0 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 12,000 円/㎡		価格変動形状要因	町内人口は微減傾向だが世帯数は増加している。町外からの観光関連需要の高まりが認められる。				
	- 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/㎡			既成住宅地への町外からの需要は少ない。				
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。			

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 印

鑑定評価額	1,550,000 円	1㎡当たりの価格	10,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	(都)(60,200)	
	1:1.5	住宅 S1	小規模一般住宅が多い住宅地域	北3m町道	水道	崎本部停160m	(その他)	
(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 特にない。		街 基準方位：北、3m町道	交通 崎本部停 北東方160m	法令 (都)(60,200)	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	10,100 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、本部町内及び名護市西部、今帰仁村を含む旧来からの集落地域の存する圏域。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が中心である。旧来からの集落地域や既成住宅地域における需給は低位で宅地利用されていない土地も散見される。建物込みの取引や画地規模によるばらつきも見られるが、土地は単価で坪当たり3万円前後が需要の中心と考えられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の規範性の高い取引事例に基づき試算したもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。戸建住宅を中心とする住宅地域で、自己使用を目的とした取引が市場での主流であり、収益価格については賃貸市場が未成熟であることから試算を行わなかった。以上より、取引事例比較法により求めた比準価格を妥当と判断し、市場性を反映する比準価格をもって、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 行政 画地 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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/㎡	[] / 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 10,100 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	町内人口は微減傾向だが世帯数は増加している。町外からの観光関連需要の高まりが認められる。		
	- 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〕	既成住宅地への町外からの需要は少ない。	
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。			

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社まるい鑑定所. Values include 本部(県) - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大嶺 克成 印.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 6,810,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,000 円/㎡.

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, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 6月 19日, 更地としての鑑定評価, 令和元年 7月 8日, 正常価格, 1.1 倍.

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. (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: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位. (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, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、本部町の既成住宅地域（農家住宅を含む）である。主たる需要者は、当町に地縁のある個人のほか若干の移住者も見られる。人口の減少が続いているものの現在の価格は低く、更なる下落圧力は弱いため横ばいで推移している。主たる価格帯は、11,000円/㎡前後であり、総額では500～800万円となっている。 (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、事情補正の無い本部町内の既成住宅及び農家住宅の取引事例に適切な要因比較と各補修正を施して求めたものである。重視した事例は、近隣地域に存するものを含み精度の高い価格である。収益還元法は、近隣地域周辺に民間アパートは見られず、賃貸市場が未成熟であるため採用しなかった。本件では、比準価格を採用し、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) 公称価額と格しをた: 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, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準地地討: 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/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準地格の等前か: 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, 11,000 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, 標準地番号, 公示価格, 円/㎡, 変動率, 年間 0.0 %, 半年間 %.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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	6,450,000 円	1㎡当たりの価格	32,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	幹線街路への接近性に優る区画整然とした住宅地域で、特段の変動要因は見られない。好調な観光や県内景気から利便性や快適性に優る住宅地を中心に需要の回復が見られ、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	32,600 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、本部町内及び名護市西部の住宅地域の存する圏域。主たる需要者は、町内に居住する自己使用目的の個人が中心である。旧来からの住宅地域における需給は低位であるが好調な県内景気を背景に利便性や快適性の優る地域の土地需要は回復しつつある。建物込みの取引や画地規模によるばらつきも見られるが、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考えられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の規範性の高い取引事例に基づき試算したもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。戸建住宅を中心とする住宅地域で、自己使用を目的とした取引が市場での主流であり、收受可能な賃料水準と建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸住宅の経営が困難なことから収益価格の試算は行わなかった。以上より、取引事例比較法により求めた比準価格を妥当と判断し、市場性を反映する比準価格をもって、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8)公称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 環境 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 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 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		地 街路 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 32,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	町内人口は微減傾向だが世帯数は増加している。町外からの観光関連需要の高まりが認められる。			
	- 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〕	住環境や利便性の優る地域の需要が高まり、市場性が増している。		
変動率 年間 +1.9 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
本部(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成 印

鑑定評価額	3,820,000 円	1㎡当たりの価格	35,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 19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212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)	
(2)近隣地域	1.5:1	店舗兼住宅RC2	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10m 県道、西側道	水道、下水	本部町役場前停60m		
	範囲	東 300m、西 150m、南 10m、北 30m				標準的使用	低層の店舗兼共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 9m、規模 110㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	近く道路幅幅(18m道路)工事が始まる予定である。	街路	北10m県道	交通施設	本部町役場前停南西方60m	法令(都)(70,200) 規制
(3)最有効使用の判定	低層の店舗兼共同住宅地				(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	35,700 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、本部町内の商業地域であると判断する。当該地域は、役場近くの県道沿いの商業地域である。現在道路の幅幅のため用地買収が進捗している。将来的には18m道路になるため期待は存するものの、収益性や市場性の上昇には繋がっておらず地価は横ばいとなっている。主たる需要者層は個人及び小規模法人であり、中心の価格帯は概ね36,000円/㎡前後であり、総額では、500万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、全て事情補正のない町内の商業地及び商業移り地等に存する取引事例に適切な比較が行われ妥当な価格が得られた。収益価格は、近年の建築費高騰により元本と賃料との乖離が生じ収益価格がかなり低下したため適用を断念した。本件においては、比準価格を妥当と判断して採用し、一般的要因の分析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 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	
	公示価格	[] 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/㎡)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	
	前年指定基準地の価格	[] 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 35,700 円/㎡		価 変 動 形 状 成 要 因 の	〔一般的要因〕	本部町の人口は減少傾向が続いている。観光客の増加は、宿泊施設の増加等に影響を与えている。			
	- 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〕	海洋博記念公園近くの路線商業地域の市場性は高いものの、当該地域の市場性の上昇は見られない。		
変動率 年間 0.0% 半年間 %				〔個別的要因〕		個別要因に変化はなく規模・形状は標準的である。角地・セットバックを考慮した。		

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
本部(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成 印

鑑定評価額	10,800,000 円	1㎡当たりの価格	40,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 19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64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	(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)			
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 450 m、南 40 m、北 30 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、			規模	300㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	発展しつつある路線商業地域	街路	1.5 m 県道	交通施設	南ゲート停北西方近接 法令(都)(60,200) 規制			
地域要因の将来予測	本部町中心から海洋博記念公園に向かう途中の路線商業地域である。近隣地域には、リゾートホテルを核施設として観光関連の店舗がみられ、店舗や店舗兼共同住宅等の建物が増えつつあり、地価は上昇過程にある。									
(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(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	40,000 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、本部町内の商業地域であると判断する。当該地域は、海洋博記念公園近くの幹線道路沿いの商業地域であり、海洋博へ向かう観光客が増加していることから店舗等が徐々に多くなってきており熟成が進んでいる。主たる需要者層は宿泊事業関連の法人や店舗経営を目的とする中小法人及び個人であり、中心の価格帯は概ね40,000円/㎡前後であり、総額では、500万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、全て事情補正のない町内の商業地及び商業移住地等に存する取引事例に適切な比較が行われ妥当な価格が得られた。収益価格は、当該地域の地価上昇や建築費の上昇等元本価格の動きに賃料が追いついておらずかなり低位に求められることから適用を断念した。本件においては、比準価格を妥当と判断して採用し、一般的要因の分析も踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公称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/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域交通環境行政その他	
	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域交通環境行政その他	
	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		価格変動状況要因	変動形状要因	一般的要因	本部町の人口は減少傾向が続いている。観光客の増加は、宿泊施設の増加等に影響を与えている。				
	- 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	海洋博記念公園に近く、増加する観光客の影響により市場性が高まっている。			
	代表標準地 標準地						個別的要因	画地の規模形状に特に格差はない。		
前年標準価格	円/㎡									
代表標準地 標準地	標準地									
公示価格	円/㎡									
変動率	年間	%	半年間	%						