

| 1 基本的事項     |                 |           |                |         |             |       |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|-------------|-------|
| (1) 価格時点    | 令和 7 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 3 日 | (6) 路線価 | [ 令和 7 年1月] | 円/㎡   |
| (2) 実地調査日   | 令和 7 年 6 月 10 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格           |         | 路線価又は倍率     | 1.1 倍 |
|             |                 |           |                |         | 倍率種別        |       |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |           |                |         |             |       |

|                             |                                                                                                                                                                                            |                                                                                       |                      |                                    |                                                           |                  |                               |                     |                       |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------|
| (1) 基準地                     | ①所在地及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                         |                                                                                       | 国頭郡本部町宇東東原23番        |                                    |                                                           |                  | ②地積<br>(㎡)                    | 216                 | ⑨法令上の規制等              |
|                             | ③形状                                                                                                                                                                                        | ④敷地の利用の状況                                                                             | ⑤周辺の土地の利用の状況         | ⑥接面道路の状況                           | ⑦供給処理施設状況                                                 | ⑧主要な交通施設との接近の状況  | (都)<br>(70,200)<br><br>(その他)  |                     |                       |
|                             | 1:1.5                                                                                                                                                                                      | 住宅<br>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      |                               |                     |                       |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                        | 東 150m、西 150m、南 50m、北 70m                                                             |                      |                                    |                                                           | ②標準的使用           | 戸建住宅地                         |                     |                       |
|                             | ③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                                           |                  |                               |                     |                       |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                     | 特記事項                                                                                  | 本部町中心部の旧来からの住宅地域     | 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)<br>(70,200)<br>規制 |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                 | 当該近隣地域は、旧来からの住宅地域として当面は大きな変化なく現在の住環境を維持するものと予測する。本部町中心部の住宅地域として堅調な需要があり地価は上昇傾向となっている。 |                      |                                    |                                                           |                  |                               |                     |                       |
| (3) 最も有効使用の判定               | 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 30,300 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、概ね本部町内の住宅地域と判定した。特に町中心部周辺の既成住宅地域との関連性が高い。需要者の中心は当町居住者であり地縁性を有する 경우가多いが、好調な観光関連産業の影響を受け、多様な宅地需要の高まりによる影響を受けている。土地取引はばらつきが大きいが、およそ200～500㎡で250～700万円程度の価格帯が需要の中心と判断する。新築戸建の取引は極めて少ない。 |                                                                                       |                      |                                    |                                                           |                  |                               |                     |                       |
| (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収益物件は少なく、取引も自用目的がほとんどであり賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は求め得なかった。比準価格は、比較可能な事例が少なかったものの規範性の高い事例を中心に把握されており、補修正や要因比較も適切になされたものと思料する。そこで、現下の経済情勢等をも踏まえたうえで比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を上記のとおり決定した。       |                                                                                       |                      |                                    |                                                           |                  |                               |                     |                       |
| (8) 公規価示準格価と格しをた            | ①□代表標準地 □標準地<br>標準地番号                                                                                                                                                                      | ②時点修正                                                                                 | ③標準化補正               | ④地域要因の比較                           | ⑤個別的要因の比較                                                 | ⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) | ⑦内訳<br>標準化補正<br>街路交通環境画地行政その他 | 地域要因<br>街路交通環境行政その他 |                       |
|                             | 公示価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                | [ ]<br>100                                                                            | 100<br>[ ]           | 100<br>[ ]                         | [ ]<br>100                                                |                  |                               |                     |                       |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                   | ②時点修正                                                                                 | ③標準化補正               | ④地域要因の比較                           | ⑤個別的要因の比較                                                 | ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡) | ⑦内訳<br>標準化補正<br>街路交通環境画地行政その他 | 地域要因<br>街路交通環境行政その他 |                       |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                          | [ ]<br>100                                                                            | 100<br>[ ]           | 100<br>[ ]                         | [ ]<br>100                                                |                  |                               |                     |                       |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | ①－1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 29,500 円/㎡                                                                                                                                               |                                                                                       | ③ 価格形成要因の            | { 一般的要因 }<br>{ 地域要因 }<br>{ 個別的要因 } | 県内景気は拡大基調にある。個人消費は緩やかな増加、観光は拡大基調、設備投資は持ち直している。当町の人口は減少傾向。 |                  |                               |                     |                       |
|                             | ①－2 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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                      |                                                                                       |                      |                                    | 県道84号線拡幅整備が進捗中であり利便性向上が期待されている。                           |                  |                               |                     |                       |
|                             | ②変動率 年間 +2.7 % 半年間 %                                                                                                                                                                       | 個別的要因に変化はない。                                                                          |                      |                                    |                                                           |                  |                               |                     |                       |

|           |     |        |     |             |
|-----------|-----|--------|-----|-------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | B A N鑑定所    |
| 本部(県) - 2 | 沖縄県 | 沖縄     | 氏名  | 不動産鑑定士 伴 清敬 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 2,540,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 13,100 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

|            |                 |          |                |        |             |       |
|------------|-----------------|----------|----------------|--------|-------------|-------|
| (1)価格時点    | 令和 7 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 3 日 | (6)路線価 | [ 令和 7 年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 10 日 | (5)価格の種類 | 正常価格           |        | 路線価又は倍率     | 1.2 倍 |
|            |                 |          |                |        | 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)基準地                     | ①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 |                   | ②地積 (㎡)               | 194               | ⑨法令上の規制等     |
|                            | ③形状                                                                                                                                                                                         | ④敷地の利用の現況                                                                             | ⑤周辺の土地の利用の状況       | ⑥接面道路の状況    | ⑦供給処理施設状況                                                       | ⑧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                    | ①範囲                                                                                                                                                                                         | 東 50 m、西 60 m、南 100 m、北 150 m                                                         |                    |             |                                                                 | ②標準の使用                   | 戸建住宅地             |                       |                   |              |
|                            | ③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 ほぼ長方形                                               |                    |             |                                                                 |                          |                   |                       |                   |              |
|                            | ④地域的特性                                                                                                                                                                                      | 特記事項                                                                                  | 港に近接する既成住宅地域       |             | 街路                                                              | 基準方位北 5 m 町道             | 交通施設              | 第一浜崎停 南西方150 m        | 法令規制              | (都) (60,200) |
|                            | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                  | 当該近隣地域は、旧来からの住宅地域として当面は大きな変化なく現在の住環境を維持するものと予測する。近接する町中心部の地価上昇が集落地域に波及し地価は上昇傾向となっている。 |                    |             |                                                                 |                          |                   |                       |                   |              |
| (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           |                   |                       |                   |              |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                     | 比準価格 13,100 円/㎡                                                                       |                    |             |                                                                 |                          | 方位 角地 セットバック +3.0 |                       |                   |              |
|                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                       | 収益価格 / 円/㎡                                                                            |                    |             |                                                                 |                          | +2.0              |                       |                   |              |
|                            | 原価法                                                                                                                                                                                         | 積算価格 / 円/㎡                                                                            |                    |             |                                                                 |                          | -7.0              |                       |                   |              |
|                            | 開発法                                                                                                                                                                                         | 開発法による価格 / 円/㎡                                                                        |                    |             |                                                                 |                          |                   |                       |                   |              |
| (6)市場の特性                   | 同一需給圏は、概ね本部町内の集落地域と判定した。需要者の中心は当町居住者であり地縁性を有する場合が多いが、町外・県外者によるセカンドハウス等取得目的の取引も見られる。町外からの需要の高まりにより集落地域内でも高値取引が一部に見られる。土地取引はばらつきが大きいが、およそ200～500㎡で250～700万円程度の価格帯が需要の中心と判断する。新築戸建の取引は極めて少ない。  |                                                                                       |                    |             |                                                                 |                          |                   |                       |                   |              |
| (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収益物件はほとんど見られず、取引も自用目的がほとんどであり賃貸市場が成立していないため、収益価格は求め得なかった。比準価格は、比較可能な事例が少なかったものの規範性の高い事例を中心に把握されており、補修正や要因比較も適切になされたものと思料する。そこで、指定基準地との検討をも踏まえたうえで比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                                                                                       |                    |             |                                                                 |                          |                   |                       |                   |              |
| (8)公規価示価格値と格しをた            | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号                                                                                                                                                                          | ②時点修正                                                                                 | ③標準化補正             | ④地域要因の比較    | ⑤個別的要因の比較                                                       | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)        | ⑦内 訳              | 標準 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 |              |
|                            | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                    | [ ] 100                                                                               | 100 [ ]            | 100 [ ]     | [ ] 100                                                         |                          |                   |                       |                   |              |
| (9)指か定ら基の準検地討              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                    | ②時点修正                                                                                 | ③標準化補正             | ④地域要因の比較    | ⑤個別的要因の比較                                                       | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)        | ⑦内 訳              | 標準 街路 0.0             | 地 街路 -3.0         |              |
|                            | 本部(県) - 3                                                                                                                                                                                   |                                                                                       |                    |             |                                                                 |                          |                   | 交通 0.0                | 域 交通 -3.0         |              |
|                            |                                                                                                                                                                                             | 前年指定基準地の価格 10,900 円/㎡                                                                 | [104.6] 100        | 100 [100.0] | 100 [ 85.6]                                                     | [ 97.7] 100              |                   | 13,000                | 環境 0.0            | 要 環境 -9.0    |
|                            |                                                                                                                                                                                             |                                                                                       |                    |             |                                                                 |                          | 補正 画地 0.0         | 因 行政 0.0              |                   |              |
|                            |                                                                                                                                                                                             |                                                                                       |                    |             |                                                                 |                          | 行政 0.0            | その他 0.0               |                   |              |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | ①－1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 12,600 円/㎡                                                                                                                                                |                                                                                       |                    | ③価変動形成要因の   | 〔一般的〕 県内景気は拡大基調にある。個人消費は緩やかな増加、観光は拡大基調、設備投資は持ち直している。当町の人口は減少傾向。 |                          |                   |                       |                   |              |
|                            | ①－2 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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 公示価格 円/㎡                                                                                                                          |                                                                                       |                    |             | 〔地域〕 地域要因に変化はない。                                                |                          |                   |                       |                   |              |
|                            | ②変動率 年間 +4.0 % 半年間 %                                                                                                                                                                        |                                                                                       |                    |             | 〔個別的〕 個別的要因に変化はない。                                              |                          |                   |                       |                   |              |
|                            |                                                                                                                                                                                             |                                                                                       |                    |             |                                                                 |                          |                   |                       |                   |              |

|           |     |        |     |             |
|-----------|-----|--------|-----|-------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | B A N鑑定所    |
| 本部(県) - 3 | 沖縄県 | 沖縄     | 氏名  | 不動産鑑定士 伴 清敬 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 1,740,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 11,400 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

|            |                 |          |                |        |                                 |              |
|------------|-----------------|----------|----------------|--------|---------------------------------|--------------|
| (1)価格時点    | 令和 7 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 3 日 | (6)路線価 | [ 令和 7 年1月 ]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円/㎡<br>1.2 倍 |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 10 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                     | ①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 |                 |                       | ②地積 (㎡)               | 153 ( )               | ⑨法令上の規制等 |
|                             | ③形状                                                                                                                                                                                        | ④敷地の利用の現況                                                                     | ⑤周辺の土地の利用の状況       | ⑥接面道路の状況              | ⑦供給処理施設状況                                                                                                 | ⑧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                    | ①範囲                                                                                                                                                                                        | 東 50 m、西 70 m、南 250 m、北 50 m                                                  |                    |                       |                                                                                                           |                      | ②標準の使用          | 戸建住宅地                 |                       |                       |          |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                 | 間口 約 11 m、奥行 約 15 m、規模 165 ㎡程度、形状 ほぼ長方形                                       |                    |                       |                                                                                                           |                      |                 |                       |                       |                       |          |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                     | 特記事項                                                                          | 本部町南西部の既成集落        |                       | 街路                                                                                                        | 基準方位北 3 m 町道         | 交通施設            | 崎本部停 北東方160 m         | 法令規制                  | (都) (60,200) 土砂災害警戒区域 |          |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                 | 当該近隣地域は、旧来からの集落地域として当面は大きな変化なく現在の住環境を維持するものと予測する。町外からの需要の高まりにより地価は上昇傾向となっている。 |                    |                       |                                                                                                           |                      |                 |                       |                       |                       |          |
| (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 11,400 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、概ね本部町内の集落地域と判定した。需要者の中心は当町居住者であり地縁性を有する場合が多いが、町外・県外者によるセカンドハウス等取得目的の取引も見られる。町外からの需要の高まりにより集落地域内でも高値取引が一部に見られる。土地取引はばらつきが大きい。およそ200～500㎡で250～700万円程度の価格帯が需要の中心と判断する。新築戸建の取引は極めて少ない。  |                                                                               |                    |                       |                                                                                                           |                      |                 |                       |                       |                       |          |
| (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収益物件はほとんど見られず、取引も自用目的がほとんどであり賃貸市場が成立していないため、収益価格は求め得なかった。比準価格は、比較可能な事例が少なかったものの規範性の高い事例を中心に把握されており、補修正や要因比較も適切になされたものと思料する。そこで、現下の経済情勢等をも踏まえたうえで比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                                                                               |                    |                       |                                                                                                           |                      |                 |                       |                       |                       |          |
| (8) 公規価示標準価と格しをた            | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号                                                                                                                                                                         | ②時点修正                                                                         | ③標準化補正             | ④地域要因の比較              | ⑤個別的要因の比較                                                                                                 | ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)    | ⑦内 訳            | 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域 街路 交通 環境 要因 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              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                   | ②時点修正                                                                         | ③標準化補正             | ④地域要因の比較              | ⑤個別的要因の比較                                                                                                 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)    | ⑦内 訳            | 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域 街路 交通 環境 要因 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     | ①－1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 10,900 円/㎡                                                                                                                                               |                                                                               |                    | ③ 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | 〔一般的〕 県内景気は拡大基調にある。個人消費は緩やかな増加、観光は拡大基調、設備投資は持ち直している。当町の人口は減少傾向。<br>〔地域〕 地域要因に変化はない。<br>〔個別的〕 個別的要因に変化はない。 |                      |                 |                       |                       |                       |          |
|                             | ①－2 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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                      |                                                                               |                    |                       |                                                                                                           |                      |                 |                       |                       |                       |          |
|                             |                                                                                                                                                                                            |                                                                               |                    |                       |                                                                                                           |                      |                 |                       |                       |                       |          |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                                       | 年間 +4.6 %                                                                     | 半年間 %              |                       |                                                                                                           |                      |                 |                       |                       |                       |          |

|           |     |        |     |                |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 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 | 7,550,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 12,200 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

|            |                 |          |                |        |            |       |
|------------|-----------------|----------|----------------|--------|------------|-------|
| (1)価格時点    | 令和 7 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 3 日 | (6)路線価 | [令和 7 年1月] | 円／㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 27 日 | (5)価格の種類 | 正常価格           |        | 路線価又は倍率    | 1.2 倍 |
|            |                 |          |                |        | 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) 基準地                     | ①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                          |           |                   |          |                       | ②地積 (㎡)   | 619 ( )         | ⑨法令上の規制等 |
|                             | ③形状                                                                                                                                                                                                               | ④敷地の利用の現況                   |                                                                                       | ⑤周辺の土地の利用の状況              |             | ⑥接面道路の状況                                        | ⑦供給処理施設状況 | ⑧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                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                               | 東 60 m、西 60 m、南 30 m、北 60 m |                                                                                       |                           |             |                                                 | ②標準の使用    | 戸建住宅地             |          |                       |           |                 |          |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                        |                             | 間口 約 28 m、奥行 約 23 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形                                               |                           |             |                                                 |           |                   |          |                       |           |                 |          |
|                             | ④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)    |          |
|                             | ⑤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取引が増えつつあり、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                | 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 12,200 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既存住宅地域が中心である。主な需要者は地縁的選好性を有する個人であるが、町外からの個人等もみられる。既存の集落地域においては、値頃感により町外等からの需要を中心に堅調である。土地は 7 0 0 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、収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) 公規価示価格値と格しをた            | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号                                                                                                                                                                                                |                             | ②時点修正                                                                                 |                           | ③標準化補正      | ④地域要因の比較                                        | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内 訳     | 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地 域 要 因   | 街路 交通 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              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                          |                             | ②時点修正                                                                                 |                           | ③標準化補正      | ④地域要因の比較                                        | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内 訳     | 標準 街路 0.0             | 地 街路 -2.0 |                 |          |
|                             | 本部(県) - 3                                                                                                                                                                                                         |                             |                                                                                       |                           |             |                                                 |           | 標準 交通 0.0         |          | 域 交通 -1.0             |           |                 |          |
|                             | 前年指定基準地の価格 10,900 円/㎡                                                                                                                                                                                             |                             | [104.6] 100                                                                           |                           | [100.0]     | [ 93.1] 100                                     | 12,200    | 標準 環境 0.0         |          | 要 環境 -4.0             |           |                 |          |
|                             |                                                                                                                                                                                                                   |                             |                                                                                       |                           |             |                                                 |           |                   | 補 画地 0.0 | 因 行政 0.0              |           |                 |          |
|                             |                                                                                                                                                                                                                   |                             |                                                                                       |                           |             |                                                 |           |                   | 正 行政 0.0 | その他 0.0               |           |                 |          |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | ①ー 1 対象基準地の検討                                                                                                                                                                                                     |                             |                                                                                       |                           | ③ 価格変動形成要因  | ④ 一般的要因 観光需要が回復しており、景気は緩やかな拡大傾向にある。             |           |                   |          |                       |           |                 |          |
|                             | ■継続 □新規 前年標準価格 11,700 円/㎡                                                                                                                                                                                         |                             |                                                                                       |                           |             | ④ 地域要因 割安感に着目した取引がみられ、既成集落地域においても住宅地需要は概ね堅調である。 |           |                   |          |                       |           |                 |          |
|                             | ①ー 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                                                                                                                                                                                |                             |                                                                                       |                           |             | ④ 個別的要因 個別的要因に変動はない。                            |           |                   |          |                       |           |                 |          |
|                             | □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                        |                             |                                                                                       |                           |             |                                                 |           |                   |          |                       |           |                 |          |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                                                              | 年間 +4.3 %                   | 半年間 %                                                                                 |                           |             |                                                 |           |                   |          |                       |           |                 |          |

|           |             |        |          |             |
|-----------|-------------|--------|----------|-------------|
| 基準地番号     | 提出先         | 所属分科会名 | 業者名      | B A N鑑定所    |
| 本部(県) — 5 | 沖縄県         | 沖縄     | 氏名       | 不動産鑑定士 伴 清敬 |
| 鑑定評価額     | 7,620,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 38,500 円/㎡  |

1 基本的事項

|            |                 |          |                |        |             |       |
|------------|-----------------|----------|----------------|--------|-------------|-------|
| (1)価格時点    | 令和 7 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 3 日 | (6)路線価 | [ 令和 7 年1月] | 円／㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 10 日 | (5)価格の種類 | 正常価格           |        | 路線価又は倍率     | 1.2 倍 |
|            |                 |          |                |        | 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)<br>基準地                 | ①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       |                   |                                                                 |                 | ②地積 (㎡)           | 198                              | ⑨法令上の規制等              |                  |
|                            | ③形状                                                                                                                                                                                                       | ④敷地の利用の現況                                                                             | ⑤周辺の土地の利用の状況                   | ⑥接面道路の状況          | ⑦供給処理施設状況                                                       | ⑧主要な交通施設との接近の状況 |                   | (都) (70,200)                     |                       |                  |
|                            | 1 : 2                                                                                                                                                                                                     | 住宅 R C 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)<br>近隣地域                | ①範囲                                                                                                                                                                                                       |                                                                                       | 東 100 m、西 120 m、南 70 m、北 100 m |                   |                                                                 | ②標準的使用          |                   | 戸建住宅地                            |                       |                  |
|                            | ③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            |                                  |                       |                  |
|                            | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                    | 特記事項                                                                                  | 本部町中心部の住宅地域                    |                   | 街路                                                              | 基準方位北 8 m 町道    | 交通施設              | 第二大浜停 北方200 m 法令 (都) (70,200) 規制 |                       |                  |
|                            | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                | 当該近隣地域は、旧来からの住宅地域として当面は大きな変化なく現在の住環境を維持するものと予測する。本部町中心部の住宅地域として堅調な需要があり地価は上昇傾向となっている。 |                                |                   |                                                                 |                 |                   |                                  |                       |                  |
| (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 38,500 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、概ね本部町内の住宅地域と判定した。特に町中心部周辺の既存住宅地域との関連性が高い。需要者の中心は当町居住者であり地縁性を有する場合が多いが、好調な観光関連産業の影響を受け、多様な宅地需要の高まりによる影響を受けている。土地取引はばらつきが大きいが、およそ 2 0 0 ～ 5 0 0 ㎡で 2 5 0 ～ 7 0 0 万円程度の価格帯が需要の中心と判断する。新築戸建の取引は極めて少ない。 |                                                                                       |                                |                   |                                                                 |                 |                   |                                  |                       |                  |
| (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収益物件は少なく、取引も自用目的がほとんどであり賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は求め得なかった。比準価格は、比較可能な事例が少なかったものの規範性の高い事例を中心に把握されており、補修正や要因比較も適切になされたものと思料する。そこで、現下の経済情勢等をも踏まえたうえで比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を上記のとおり決定した。                      |                                                                                       |                                |                   |                                                                 |                 |                   |                                  |                       |                  |
| (8)公規価示標準価と格しをた            | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号                                                                                                                                                                                        | —                                                                                     | ②時点修正                          | ③標準化補正            | ④地域要因の比較                                                        | ⑤個別的要因の比較       | ⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡) | ⑦内 訳                             | 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地 域 交通 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              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                  | —                                                                                     | ②時点修正                          | ③標準化補正            | ④地域要因の比較                                                        | ⑤個別的要因の比較       | ⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡) | ⑦内 訳                             | 標準 街路 交通 環境 画地 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 円／㎡                                                                                                                                                                                            | [ ] 100                                                                               | [ ] 100                        | [ ] 100           | [ ] 100                                                         |                 |                   |                                  |                       |                  |
| (10)対年ら象標の基準価討地格の等前か       | ①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 36,300 円／㎡                                                                                                                                                                    |                                                                                       |                                | ③ 価 変 動 形 成 要 因 の | 〔一般的〕 県内景気は拡大基調にある。個人消費は緩やかな増加、観光は拡大基調、設備投資は持ち直している。当町の人口は減少傾向。 |                 |                   |                                  |                       |                  |
|                            | ①－2 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〕 近隣地域周辺で宿泊施設や飲食店舗が増えており、宅地需要の多様性が高まりつつある。                   |                 |                   |                                  |                       |                  |
|                            |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                       |                                |                   | 〔個別的〕 個別的要因に変化はない。                                              |                 |                   |                                  |                       |                  |
|                            | ②変動率                                                                                                                                                                                                      | 年間 +6.1 %                                                                             | 半年間 %                          |                   |                                                                 |                 |                   |                                  |                       |                  |

|             |     |        |     |                |
|-------------|-----|--------|-----|----------------|
| 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 | 4,080,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 38,100 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

|            |                 |          |                |        |            |       |
|------------|-----------------|----------|----------------|--------|------------|-------|
| (1)価格時点    | 令和 7 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 3 日 | (6)路線価 | [令和 7 年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 27 日 | (5)価格の種類 | 正常価格           |        | 路線価又は倍率    | 1.1 倍 |
|            |                 |          |                |        | 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)<br>基準地                 | ①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                                   |                  |                |                 |                              | ②地積<br>(㎡)                                 | ( 107 )             | ⑨法令上の規制等 |
|                            | ③形状                                                                                                                                                                                                               | ④敷地の利用の現況      |                                                                                    | ⑤周辺の土地の利用の状況             |             | ⑥接面道路の状況                                            |                  | ⑦供給処理施設状況      | ⑧主要な交通施設との接近の状況 |                              | (都)<br>(70,200)                            |                     |          |
|                            | 1.5 : 1                                                                                                                                                                                                           | 店舗兼住宅<br>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<br>県道、西側道                                     |                  | 水道、下水          | 本部町役場前停60 m     |                              | (その他)<br><br>(80,200)                      |                     |          |
| (2)<br>近隣地域                | ①範囲                                                                                                                                                                                                               |                | 東 60 m、西 50 m、南 10 m、北 30 m                                                        |                          |             |                                                     |                  | ②標準の使用         |                 | 低層店舗兼住宅地                     |                                            |                     |          |
|                            | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                        |                | 間口 約 13 m、奥行 約 8 m、規模 110 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形                                 |                          |             |                                                     |                  |                |                 |                              |                                            |                     |          |
|                            | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                            |                | 特記事項                                                                               |                          | 特記すべき事項はない。 |                                                     | 街路 1 0 m県道       |                | 交通施設            |                              | 本部町役場前停 南西 方 60 m<br>法令 (都) (70,200)<br>規制 |                     |          |
|                            | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                        |                | 小規模店舗等が多い、旧来からの県道沿いの商業地域で、県道8 4 号線の整備事業の進捗等により、地域の利便性向上が期待されており、地価は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<br>セットバック<br>+2.0<br>-2.0 |                                            |                     |          |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                           |                | 比準価格 38,100 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、市場に参入する需要者が限られ、町外からの店舗進出は少ない。近年は町内の観光関連の需要が見込めるエリアが発展傾向にあり、周辺部への波及効果の期待があるため、既存商業地においても需要は上向きである。取引の中心価格帯は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、収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、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)公規価示価格値と格しをた            | ①□代表標準地 □標準地<br>標準地番号                                                                                                                                                                                             |                | ②時点修正                                                                              | ③標準化補正                   | ④地域要因の比較    | ⑤個別的要因の比較                                           | ⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) |                | ⑦内訳             | 標準化補正<br>街路交通環境画地行政その他       |                                            | 地域要因<br>街路交通環境行政その他 |          |
|                            | 公示価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                                       |                | [ ]<br>100                                                                         | 100<br>[ ]               | 100<br>[ ]  | [ ]<br>100                                          |                  |                |                 |                              |                                            |                     |          |
| (9)指か定ら基の準検地討              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                          |                | ②時点修正                                                                              | ③標準化補正                   | ④地域要因の比較    | ⑤個別的要因の比較                                           | ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡) |                | ⑦内訳             | 標準化補正<br>街路交通環境画地行政その他       |                                            | 地域要因<br>街路交通環境行政その他 |          |
|                            | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                                 |                | [ ]<br>100                                                                         | 100<br>[ ]               | 100<br>[ ]  | [ ]<br>100                                          |                  |                |                 |                              |                                            |                     |          |
| (10)対年々象標の基準検準価討地格の等前か     | ①ー 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 36,200 円/㎡                                                                                                                                                                     |                |                                                                                    |                          | ③価格変動形成要因の  | 〔一般的要因〕 観光需要が回復しており、景気は緩やかな拡大傾向にある。                 |                  |                |                 |                              |                                            |                     |          |
|                            | ①ー 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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                            |                |                                                                                    |                          |             | 〔地域要因〕 既成集落内を通る幹線道路沿いの商業地域で、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〕 個別的要因に変動はない。                                |                  |                |                 |                              |                                            |                     |          |
|                            | ②変動率                                                                                                                                                                                                              | 年間             | +5.2 %                                                                             | 半年間                      |             | %                                                   |                  |                |                 |                              |                                            |                     |          |

|             |     |        |     |                |
|-------------|-----|--------|-----|----------------|
| 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 | 12,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 47,200 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

|            |                 |          |                |         |           |     |
|------------|-----------------|----------|----------------|---------|-----------|-----|
| (1)価格時点    | 令和 7 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 3 日 | (6)路線価  | [令和 7年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 27 日 | (5)価格の種類 | 正常価格           | 路線価又は倍率 | 1.2 倍     |     |
|            |                 |          |                | 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)基準地                     | ①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                            |                |                   | ②地積 (㎡)              | 269 ( )              | ⑨法令上の規制等 |
|                            | ③形状                                                                                                                                                                                                                 | ④敷地の利用の現況                                                                            | ⑤周辺の土地の利用の状況                  | ⑥接面道路の状況        | ⑦供給処理施設状況             | ⑧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                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                                 | 東 50 m、西 50 m、南 10 m、北 20 m                                                          |                               |                 |                       |                                                  | ②標準の使用         | 中低層店舗・事務所兼共同住宅地   |                      |                      |          |
|                            | ③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                                              |                               |                 |                       |                                                  |                |                   |                      |                      |          |
|                            | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                              | 特記事項 特記すべき事項はない。                                                                     |                               | 街路 1 5 . 2 m 県道 |                       | 交通施設                                             | 南ゲート停 北西方近接    |                   | 法令規制                 | (都) (70,200)         |          |
|                            | ⑤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、幹線道路沿いの商業地は、引き合いが増えて、取引も比較的活発であるため、地価は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 47,200 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。海岸に近い幹線道路沿いの土地は限られており、観光需要の回復及び周辺の観光関連施設の開発を背景に観光エリアの商業地需要は堅調である。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、昨今の高騰した建築費や収受可能な賃料水準を考慮すれば、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、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)公規価示価格値と格しをた            | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号                                                                                                                                                                                                  | —                                                                                    |                               | ②時点修正           | ③標準化補正                | ④地域要因の比較                                         | ⑤個別的要因の比較      | ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡) | ⑦内 訳                 | 標準 街路 地 域 要 因 行政 その他 |          |
|                            | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                            | [ ] / 100                                                                            |                               | 100 [ ]         | 100 [ ]               | [ ] / 100                                        |                |                   | 標準 街路 地 域 要 因 行政 その他 |                      |          |
| (9)指か定ら基の準検地討              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                            | —                                                                                    |                               | ②時点修正           | ③標準化補正                | ④地域要因の比較                                         | ⑤個別的要因の比較      | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内 訳                 | 標準 街路 地 域 要 因 行政 その他 |          |
|                            | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                      | [ ] / 100                                                                            |                               | 100 [ ]         | 100 [ ]               | [ ] / 100                                        |                |                   | 標準 街路 地 域 要 因 行政 その他 |                      |          |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | ①－ 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 43,600 円/㎡                                                                                                                                                                       |                                                                                      |                               |                 | ③ 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | 〔一般的要因〕 観光需要が回復しており、景気は緩やかな拡大傾向にある。              |                |                   |                      |                      |          |
|                            | ①－ 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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 —<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                            |                                                                                      |                               |                 |                       | 〔地域要因〕 観光需要が回復傾向にあるなか、更なる地域発展の期待感もあり、取引は増加傾向にある。 |                |                   |                      |                      |          |
|                            | ②変動率 年間 +8.3 % 半年間 %                                                                                                                                                                                                |                                                                                      |                               |                 |                       | 〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。                             |                |                   |                      |                      |          |