

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 9,120,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 18,100 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|            |             |          |            |         |           |       |
|------------|-------------|----------|------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点    | 令和元年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 8日 | (6)路線価  | [平成31年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和元年 6月 19日 | (5)価格の種類 | 正常価格       | 路線価又は倍率 | 倍率種別      | 1.1 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価  |          |            |         |           |       |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                            |   |   |                          |              |  |                 |                      |                 |
|----------------------------|---|---|--------------------------|--------------|--|-----------------|----------------------|-----------------|
| (1)基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等  | 名護市字安和渡地原85番  |                          |              |  | 地積(㎡)           | 504                  | 法令上の規制等         |
|                            | 形状  | 敷地の利用の現況  | 周辺の土地の利用の状況              | 接面道路の状況      | 供給処理施設状況   | 主要な交通施設との接近の状況  | (都)(60,200)          |                 |
|                            | 1:1.5   | 住宅RC2   | 中規模一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域 | 南西3.7m市道、背面道 | 水道   | 第一安和停90m        | (その他)(70,200)        |                 |
| (2)近隣地域                    | 範囲  | 東 150m、西 200m、南 100m、北 100m   |                          |              | 標準的使用  | 低層住宅地           |                      |                 |
|                            | 標準的画地の形状等   | 間口 約 19m、奥行 約 26m、規模 500㎡程度、形状 ほぼ長方形  |                          |              |  |                 |                      |                 |
|                            | 地域的特性   | 特記事項  | セメント工場に近い住宅地域            | 街路           | 基準方位北3.7m市道  | 交通施設            | 第一安和停北方90m           | 法令(都)(60,200)規制 |
|                            | 地域要因の将来予測   | 近隣地域は、名護市の中心市街地から離れた既成住宅地域であり、利便性はやや劣るものの、県内景気の向上や名護市の人口増加等の一般的要因を背景として地価は緩やかに上昇している。 |                          |              |  |                 |                      |                 |
| (3)最有効使用の判定                | 低層住宅地   |   |                          |              | (4)対象基準地の個別的要因   | 方位              | +1.0                 |                 |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格  | 18,100 円/㎡               |              | 二方路  | +3.0            |                      |                 |
|                            | 収益還元法   | 収益価格  | / 円/㎡                    |              | セットバック   | -1.0            |                      |                 |
|                            | 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、名護市において価格水準が下位の既成住宅地域。主たる需要者は、当該地域に地縁のある個人であると判断されるものの近年は外部からの流入も見込まれる。名護市は、人口が増加傾向にあり区画整理事業地域を中心に住宅地の地価も上昇傾向がみられ、当該地域の地価も緩やかに上昇している。主たる価格帯は、18,000円/㎡前後であり、総額では900万円前後、面積は300~500㎡となっている。 |   |                          |              |  |                 |                      |                 |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、市内の価格帯が下位の事情補正の無い取引事例に適切な補正・比較を行ったもので市場実態を反映し規範性が高い。収益還元法は、当該地域が、戸建住宅を中心とする地域であり、賃貸住宅は殆どなく賃貸市場が未成熟であるので適用しなかった。本件においては比準価格を採用し、一般的要因の分析検討を行い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。                              |   |                          |              |  |                 |                      |                 |
| (8)公称価示準格価と格しをた            | 代表標準地 標準地   | 時点修正  | 標準化補正                    | 地域要因の比較      | 個別的要因の比較   | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 其他  |                 |
|                            | 公示価格  | [ ]   | 100                      | 100          | [ ]  |                 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 |                 |
| (9)指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号   | 時点修正  | 標準化補正                    | 地域要因の比較      | 個別的要因の比較   | 対象基準地の比準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 其他  |                 |
|                            | 前年指定基準地の価格  | [ ]   | 100                      | 100          | [ ]  |                 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 |                 |
| (10)対年象標の基準検準価討地格の等前か      | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,900 円/㎡  |   | 価 変 動 形 状 成 要 因 の        | (一般的要因)      | 景気の向上に加え、名護市の人口は増加傾向にあり、土地需要が上昇している。                       |                 |                      |                 |
|                            | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡  |   |                          | (地域要因)       | 特に地域要因に変化はないものの、名護市の人口増加や景気等の影響により緩やかに地価は上昇している。           |                 |                      |                 |
|                            | 変動率   | 年間 +1.1 %   | 半年間 %                    | (個別的要因)      | 規模・形状は標準的であるが、方位が南西で二方路であり、日照・通風及び出入りの利便性等の関係から市場選好性がやや高い。 |                 |                      |                 |

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 パード不動産鑑定所. Row 1: 名護(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,970,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 23,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位角地. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏は名護市中心市街地外延部の既成住宅地域一円. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 県道71号線等幹線道路の背後地域は、市中心部からの外延的發展により虫食的に宅地化の進展が認められるも宅地供給は限定的であり、依然として分家住宅など自己使用目的の取引が支配的である. (8) 公称価示準格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対年象標の基準検準価討地格の等前か, 1対象基準地の検討, 継続新規, 前年標準価格, 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, 変動率, 年間, 半年間, 変動形状要因, 一般的要因, 人口約6.3万人, 国頭郡の中心都市として発展し今後、観光客増加等リゾート開発に係る経済活性化、雇用情勢の改善等が期待される., 地域要因, 地域要因に格別の変動はない, 個別的要因, 接面方位(南東・北東)+2% 角地+1%

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

|           |     |        |     |                         |       |   |
|-----------|-----|--------|-----|-------------------------|-------|---|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | ニライカナイ・アセツ・コンサルティング株式会社 |       |   |
| 名護(県) - 3 | 沖縄県 | 沖縄     | 氏名  | 不動産鑑定士                  | 高平 光一 | 印 |

|       |             |          |           |
|-------|-------------|----------|-----------|
| 鑑定評価額 | 2,230,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 8,420 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|-----------|

## 1 基本的事項

|            |            |          |            |        |           |       |
|------------|------------|----------|------------|--------|-----------|-------|
| (1)価格時点    | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 9日 | (6)路線価 | [平成31年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和元年 7月 5日 | (5)価格の種類 | 正常価格       |        | 路線価又は倍率   | 1.1 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 |          |            |        |           |       |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                            |   |   |                       |           |           |                |                 |                 |   |     |     |     |       |      |
|----------------------------|---|---|-----------------------|-----------|-----------|----------------|-----------------|-----------------|---|-----|-----|-----|-------|------|
| (1)基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等  | 名護市字饒平名村内64番  |                       |           |           | 地積(㎡)          | 265             | 法令上の規制等         |   |     |     |     |       |      |
|                            | 形状  | 敷地の利用の現況  | 周辺の土地の利用の状況           | 接面道路の状況   | 供給処理施設状況  | 主要な交通施設との接近の状況 | (都)(60,200)     |                 |   |     |     |     |       |      |
|                            | 1.2:1   | 住宅W1  | 一般住宅及び農家住宅が混在する既成住宅地域 | 南3m市道、三方路 | 水道        | 饒平名停130m       | (その他)           |                 |   |     |     |     |       |      |
| (2)近隣地域                    | 範囲  | 東 200m、西 100m、南 90m、北 100m                                    |                       |           | 標準的使用     | 低層住宅地          |                 |                 |   |     |     |     |       |      |
|                            | 標準的画地の形状等   | 間口 約 18m、奥行 約 15m、規模 270㎡程度、形状 ほぼ長方形                          |                       |           |           |                |                 |                 |   |     |     |     |       |      |
|                            | 地域的特性   | 特記事項  | 特にない。                 | 街路        | 標準方位北3m市道 | 交通施設           | 饒平名停北方130m      | 法令(都)(60,200)規制 |   |     |     |     |       |      |
|                            | 地域要因の将来予測   | 農家住宅や戸建住宅が多い農家集落地域として熟成しており、特段の変動要因がないため、当面の間、現状のまま推移すると予測する。 |                       |           |           |                |                 |                 |   |     |     |     |       |      |
| (3)最有効使用の判定                | 低層住宅地   |   |                       |           |           | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位              | +3.0            |   |     |     |     |       |      |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格  | 8,420 円/㎡             |           | 三方路       |                | +2.0            |                 |   |     |     |     |       |      |
|                            | 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                   | 同一需給圏は名護市の郊外における既成住宅地域である。需要者は当該地域に地縁的選考性を有する地元住民が中心となる。名護市中心市街地への接近性に劣るため、需要は少ないがその一方で宅地の供給も少ないことから、取引価格の水準は若干ではあるが上昇傾向にある。土地は総額200万円から300万円程度が取引の中心価格帯となっている。                         |   |                       |           |           |                |                 |                 |   |     |     |     |       |      |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は名護市内の類似した住宅地の取引事例から試算したものであり、規範性は高い。この地域はほとんどが戸建住宅で、アパート経営など投資目的での取引はあまり見られないことから投資採算性を考慮する収益価格は規範性に欠けるため、収益還元法は適用しなかった。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、指定基準地からの検討を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |   |                       |           |           |                |                 |                 |   |     |     |     |       |      |
| (8)公称価示準格と格しをた             | 代表標準地   | 標準地   | 時点修正                  | 標準化補正     | 地域要因の比較   | 個別的要因の比較       | 対象基準地の規準価格(円/㎡) | 内訳              | 街路  | 0.0 | 地   | 街路  | 0.0   |      |
|                            | 標準地番号   | -   |                       | 100       | 100       | [ ]            |                 |                 | 標準  |     | 交通  | 0.0 |       | 域    |
|                            | 公示価格  | 円/㎡   | [ ]                   | [ ]       | [ ]       | 100            |                 | 補               | 環境  | 0.0 | 要   | 環境  | +42.0 |      |
|                            |   |   | 100                   | [ ]       | [ ]       | 100            |                 | 正               | 画地  | 0.0 | 因   | 行政  | 0.0   |      |
|                            |   |   |                       |           |           |                |                 | 他               | 行政  | 0.0 | その他 | その他 | 0.0   |      |
| (9)指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号   | 名護(県) - 4   | 時点修正                  | 標準化補正     | 地域要因の比較   | 個別的要因の比較       | 対象基準地の比準価格(円/㎡) | 内訳              | 標   | 街路  | 0.0 | 地   | 街路    | 0.0  |
|                            | 前年指定基準地の価格  | 11,000 円/㎡  | [100.9]               | 100       | 100       | [105.1]        | 8,380           |                 | 準   | 交通  | 0.0 | 域   | 交通    | -2.0 |
|                            |   |   | 100                   | [100.0]   | [139.2]   | 100            |                 | 化               | 環境  | 0.0 | 要   | 環境  | +42.0 |      |
|                            |   |   |                       |           |           |                |                 | 補               | 画地  | 0.0 | 因   | 行政  | 0.0   |      |
|                            |   |   |                       |           |           |                |                 | 正               | 行政  | 0.0 | その他 | その他 | 0.0   |      |
|                            |   |   |                       |           |           |                |                 | 他               | 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 対象基準地の検討  |   | 継続 新規                 |           | 価格変動形状要因  | 要因             | 要因              | 要因              | 県内景気は拡大しており、地価の上昇傾向は顕著であるが、地価が下落する地域もあり、二極化する傾向もある。 |     |     |     |       |      |
|                            | 前年標準価格  |   | 8,350 円/㎡             |           |           |                |                 |                 |   |     |     |     |       |      |
|                            | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討   |   | 代表標準地 標準地             |           |           |                |                 |                 | 当該地域に格別の変動要因はないが、取引が散見されるようになり、やや需要が回復している傾向もみられる。  |     |     |     |       |      |
|                            | 標準地番号   |   | -                     |           |           |                |                 |                 | 特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると思料する。          |     |     |     |       |      |
|                            | 公示価格  |   | 円/㎡                   |           |           |                |                 |                 |   |     |     |     |       |      |
|                            | 変動率   | 年間  | +0.8 %                | 半年間       | %         |                |                 |                 |   |     |     |     |       |      |

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, ニライカナイ・アセッツ・コンサルティング株式会社. Includes 名護(県) - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 高平 光一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,970,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,100 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 令和元年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 令和元年 7月 9日, (6)路線価, [平成31年1月] 円/㎡, (2)実地調査日, 令和元年 7月 5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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 名護市字源河浜原1117番, 地積(㎡), 358, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 東150m, 西150m, 南150m, 北80m, 標準的使用, 低層住宅地. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因, 方位 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 11,100 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は名護市の郊外や隣接村における既存住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は名護市内の類似した住宅地の取引事例から試算したものであり. (8) 公規価示準格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: -1対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 11,000 円/㎡, -2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地 標準地, 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率 年間 +0.9%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, ニライカナイ・アセツツ・コンサルティング株式会社. Includes 名護(県) - 5, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 高平 光一 印.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 8,070,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 令和元年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 令和元年 7月 9日, (6)路線価, [平成31年1月] 37,000 円/㎡, (2)実地調査日, 令和元年 7月 5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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 名護市港2丁目6492番18 港2-12-2, 地積 177, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 東 50m, 西 80m, 南 60m, 北 60m, 標準的使用, 低層住宅地. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因, 方位 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 45,600 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は名護市内における住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は名護市内の類似した住宅地の取引事例を採用して試算しており. (8) 公規価示準格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 1 対象基準地の検討, 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.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 パード不動産鑑定所. Includes name 名護(県) - 6 and address 沖縄県 沖縄.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 円/㎡, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位, 三方路. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は名護市南部等の既成住宅地域一円. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 米軍基地や丘陵台地、河川等により市街地連坦性が遮断・分断され、やや孤立した感のある既成住宅地域であり自己使用不動産市場にある. (8) 公称価示準格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 名護(県) - 4, 前年指定基準地の価格, 11,000 円/㎡. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象標準地の検討, 前年標準価格, 15,500 円/㎡, 変動率 +3.2%.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, and 名護(県) - 7. Includes details like 沖繩県, 沖繩, 氏名, 不動産鑑定士 高平 光一 印.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (7,530,000 円) and 1㎡当たりの価格 (18,200 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, and [平成31年1月] 円/㎡. Includes values like 令和元年 7月 1日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes information on location (名護市), land characteristics, comparison methods (取引事例比較法, etc.), and market characteristics. Row (10) includes a table for price change rates (変動率).

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社まるい鑑定所. Row 1: 名護(県) - 8, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大嶺 克成 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 13,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 6月 19日, 令和元年 7月 8日, 正常価格, 32,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地, (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公称価額と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 前年標準価格, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間, 半年間.



鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 パード不動産鑑定所. Row 1: 名護(県) 5 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 66,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and values like 52,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, etc. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, etc. (3) 最有効使用の判定: 中低層店舗兼共同住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 66,000 円/㎡, etc. (6) 市場の特性: 同一需給圏は名護市中心市街地に延びる幹線道路及び準幹線道路沿い等の商業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 県内及び市内の景気動向を見据えた投資サイドにおける物件の選別化傾向. (8) 公称価額と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, etc. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, etc. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 65,000 円/㎡, etc.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 パード不動産鑑定所. Row 1: 名護(県) 5 - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 60,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and values like 47,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) through (10). (1) 基準地: 名護市東江1丁目294番, 東江1-5-39. (2) 近隣地域: 東 20m, 西 50m, 南 50m, 北 50m. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗兼共同住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 角地 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 60,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は名護市中心市街地に延びる幹線道路及び準幹線道路沿い等の商業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 県内及び市内の景気動向を見据えた投資サイドにおける物件の選別化傾向. (8) 公規価示準格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 名護(県) 5 - 1, 前年指定基準地の価格 65,000 円/㎡. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 59,000 円/㎡.

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

|             |     |        |     |                |
|-------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社まるい鑑定所     |
| 名護(県) 5 - 3 | 沖縄県 | 沖縄     | 氏名  | 不動産鑑定士 大嶺 克成 印 |

|       |               |          |            |
|-------|---------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 137,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 78,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|            |             |          |            |  |            |
|------------|-------------|----------|------------|--|------------|
| (1)価格時点    | 令和元年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 8日 | (6)路線価<br>[平成31年1月]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 58,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和元年 6月 19日 | (5)価格の種類 | 正常価格       |  | 倍          |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価  |          |            |  |            |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                            |  |                            |                            |                  |                |                                      |  |
|----------------------------|--|----------------------------|----------------------------|------------------|----------------|--------------------------------------|--|
| (1)基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等   | 名護市宮里7丁目1476番5<br>宮里7-2-55 |                            |                  | 地積(㎡)          | 1,753                                | 法令上の規制等                                  |
|                            | 形状   | 敷地の利用の現況                   | 周辺の土地の利用の状況                | 接面道路の状況          | 供給処理施設状況       | 主要な交通施設との接近の状況                       | (都) 準住居(60,200)<br><br>(その他)<br>(70,200) |
|                            | 1:1.5  | 店舗S1                       | 国道沿いに郊外型店舗、飲食店等が建ち並ぶ路線商業地域 | 北西30m<br>国道、南西側道 | 水道、下水          | 為又停520m                              |  |
| (2)近隣地域                    | 範囲   | 東 150m、西 100m、南 50m、北 80m  |                            |                  | 標準的使用          | 低層店舗地                                |  |
|                            | 標準的画地の形状等  | 間口 約 35m、奥行 約 50m、         |                            |                  | 規模             | 1,700㎡程度、                            | 形状 ほぼ長方形                                 |
|                            | 地域的特性  | 特記事項                       | 比較規模の大きい低層店舗等が建ち並ぶ路線商業地域   | 街路               | 30m国道          | 交通施設                                 | 為又停南東方520m<br>法令(都) 準住居(60,200)<br>規制    |
| 地域要因の将来予測                  | 国道58号バイパス沿いに比較規模の大きな低層店舗が建ち並ぶ地域であり、各種店舗の相乗効果も見られ市場性は堅調である。観光客数の上昇傾向が地域の繁華性に影響を与えていると判断され地価は上昇している。   |                            |                            |                  |                |                                      |  |
| (3)最有効使用の判定                | 低層店舗地  |                            |                            |                  | (4)対象基準地の個別的要因 | 角地                                   | +3.0                                     |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格                       | 78,000 円/㎡                 |                  |                |                                      |  |
|                            | 収益還元法  | 収益価格                       | 21,100 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                   | 同一需給圏は名護市内、価格帯が高位の商業地域であると判断する。当該地域は、発展を続ける国道58号バイパス沿いに存する。名護東道路の開通により若干車両通行量の分散は認められるものの入域観光客が増加しているため飲食店舗を中心に収益性の向上が見られる。需要層は規模が大きく総額が高いため県内外の法人であり、中心の価格帯は概ね78,000円/㎡前後であり、総額では、1億円から2億円となっている。 |                            |                            |                  |                |                                      |  |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、事情補正のない幅員10m以上の街路沿いの商業地の事例を基に求めたものである。本件で重視した事例は、地域格差が小さい更地の取引であり、規範性が高い。収益価格は、近年の建築費高騰により収益性が低下し価格もかなり低位に止まったため参考にとめる。本件においては、比準価格を妥当と判断して採用し、一般的要因の分析及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。     |                            |                            |                  |                |                                      |  |
| (8)公称価示準格価と格しをた            | 代表標準地 標準地  | 時点修正                       | 標準化補正                      | 地域要因の比較          | 個別的要因の比較       | 対象基準地の標準価格(円/㎡)                      | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他             |
|                            | 公示価格   | [ ]                        | 100                        | 100              | [ ]            |                                      |  |
| (9)指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号  | 時点修正                       | 標準化補正                      | 地域要因の比較          | 個別的要因の比較       | 対象基準地の比準価格(円/㎡)                      | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他             |
|                            | 名護(県) 5 - 1  | [101.5]                    | 100                        | 100              | [103.0]        | 77,800                               | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0          |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格  |                            | 74,000 円/㎡                 |                  | 価格変動形状要因の      | 景気の向上に加え、名護市の人口は増加傾向にあり、土地需要が上昇している。 |  |
|                            | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討  |                            |                            |                  |                |                                      |  |
|                            | 代表標準地 標準地  | 時点修正                       | 標準化補正                      | 地域要因の比較          | 個別的要因の比較       | 対象基準地の比準価格(円/㎡)                      | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他             |
|                            | 公示価格   | [ ]                        | 100                        | 100              | [ ]            |                                      |  |
|                            | 変動率  | 年間 +5.4 %                  | 半年間 %                      |                  |                |                                      |  |