

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)仲本不動産鑑定研究所
名護(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

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 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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	名護市宇安和渡地原 8 5 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)(その他)	
	1:1.5	住宅 RC 2	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3.7 m 市道、背面道	水道	第一安和停90 m	(70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 190 m、南 130 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 26 m、			規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位 北 3.7 m市道	交通施設	第一安和停 北方 90 m 法令 (都)(60,200) 規制	
地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅等が多い既成集落地域であり、とりたてて、地域にかかる変動要因はない。地価は、コロナ禍による影響も然程見られず、地域的特性を反映し、当分の間、横這いで推移するものと予測される。							
(3)最有効使用の判定	低層住宅地としての使用					(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、名護市内の集落地域全域と考えられ、主な需要者は、名護市を中心とした、北部地区の居住者である。基準地の存する地域は、古くからの既成集落地域ということもあり、地縁の選好性も反映し、民間企業等による開発・供給等は殆ど皆無で、また、集落内からの宅地供給も殆ど見られないことから、土地取引は、極めて少ない。地価については、需要の中心となる価格帯は見出せないものの、更地価格で、1千万前後が需要の中心と思料される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映する価格として精度高く求められたものと考えられる。一方、収益還元法については、近隣地域及び、類似地域内に適切な収益事例等も存せず、これを適用することが出来なかった。従って、本件では、比準価格を採用し、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案して、鑑定評価額を9,120,000円、㎡当たり18,100円と決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 18,100 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	名護市の地価は、緩やかな上昇傾向で推移しており、コロナ禍からの、観光産業等を中心に市経済圏全般の消費動向回復に期待。		
	- 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〕	近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。	
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕	地域的需要の属性との関連から、単価と総額との兼ね合いが大きな意味を持つ。			

鑑定評価書（令和 4 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, アプレイザルタックスラボ(株). Row 1: 名護(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 松永 力也

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,060,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,600 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, [令和 4年1月], 23,000 円/㎡, 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, 名護市宇伊差川伊差川原62番, 地積(㎡) 306, 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 +2.0, +1.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 29,600 円/㎡, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は伊差川地区を中心とする市内中心市街地外縁の住宅地域を圏域とする. (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、地縁性及び個別性の強い事例も採用したため査定価格にはややバラツキが見られたが市場を反映した実証的な価格である. (8) 公規価示準格価と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳, 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, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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 29,300 円/㎡, 代表標準地, 標準地, 標準地番号, 公示価格, 変動率, 年間 +1.0 %, 半年間 %

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイザルタックスラボ(株)
名護(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

鑑定評価額	2,260,000 円	1㎡当たりの価格	8,520 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 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	名護市宇饒平名村内 6 4 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) (その他)	
	1.2:1	住宅 W 1	一般住宅及び農家住宅が混在する既成住宅地域	南3 m 市道、三方路	水道	饒平名停130 m	(70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 90 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 15 m、			規模	270 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位 北 3 m市道	交通施設	饒平名停 北方130 m 法令 (都) (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	離島の既存集落内に位置し、価格形成要因に影響するような地域要因の大きな変化は認められない。地縁を有する需要者が中心でコロナ渦の影響も限定的、地価は徐々に上昇傾向にあると思料する。						
(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 三方路	+3.0 +2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,520 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	同一需給圏は屋我地島島内及び名護市の郊外既成住宅地域である。需要者の中心は30～40代前後の市内居住者が中心で地縁的選考の需要者のほか近年は別荘地や観光客向け飲食店舗としての需要も増えつつある。名護市の北方、屋我地島の中央付近内陸側に位置し地縁的取引が多いことから、コロナ渦においても需要は安定的である。取引は中古物件でも建物取壊し前提が多く土地は約250～300㎡程度で約200～300万円程度が需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件のほとんど見られない旧来からの既成住宅地域であり、賃貸市場が熟成しておらず、収益価格は試算しなかった。比準価格は、価格形成要因の類似性等の高い事例を採用しており、求め得た査定価格の規範性は高い。よって快適性を重視する住宅地であることから、自己使用目的で取引され取引価格の水準を指標に価格決定される事が一般的であると認められるので比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	100	100	[]			
	公示価格	[]	[]	[]	100			
	円/㎡	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 交通 環境 画地 行政 その他	
	名護(県) - 4		100	100	[105.1]	8,490	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[100.9]	100	[138.7]	100		+0.5 0.0 +38.0 0.0 0.0	
	11,100 円/㎡	100	[100.0]	[]			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 継続 新規 前年標準価格 8,440 円/㎡			価格変動状況 要因	(一般的)	国の各種感染症対策により県内景気は徐々に回復しており、当市の不動産市況においても地価は上昇傾向で推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(地域)	地域要因に変動は見られず、地縁性の比較的強い地域であることから取引も少なく地価は安定している。		
	代表標準地 標準地	標準地番号	-		(個別的)	個別的要因の変動はない。		
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間 +0.9 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
名護(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	4,010,000 円	1㎡当たりの価格	11,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 16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	名護市字源河浜原1 1 1 7番				地積(㎡)	358	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(60,200)(その他)	
	1:1.2	住宅 B 1	一般住宅及び農家住宅が混在し、畑も見られる住宅地域	北3.5 m 市道	水道	源河入口停300 m		
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 150 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 20 m、			規模 350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位 北 3.5 m市道	交通 源河入口停 南東方 300 m	法令 (都) (60,200)	規制	
	地域要因の将来予測	県道背後の戸建住宅や農家住宅の多い既成住宅地域で、需要は低いながらも底堅い。名護東道路の開通による交通利便性の高まりで、引き合いが少し強まる傾向にある。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,200 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	同一需給圏は名護市郊外の既成住宅地域で、特に既成集落内の住宅地と強い代替関係が認められる。需要者は30~40代前後の地縁を持つ家族世帯が中心である。引き合いはあまり強くないが、供給も限られており、需給は概ね安定している。名護東道路の開通で利便性は少し向上した。取引が少ないため、需要の中心となる明確な価格帯は見出し難いが、古い家屋付で総額600万円前後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	アパート等の収益物件がほとんど見られない旧来からの既成住宅地域であり、賃貸市場が熟成していないため、収益価格は試算しなかった。比準価格は、市場参加者の属性や重視する価格形成要因が類似した事例を採用しており、規範性は高い。居住の快適性を重視して市場が形成されている住宅地域であることから、比準価格を採用し、土地取引の状況や建築着工の状況等も加味して、鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	-	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	[]	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,100 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/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	新型コロナウイルスによる先行き不透明感はやや弱まった。市内人口は増加傾向で、土地の取引件数もやや向上した。		
	変動率	年間	+0.9 %	半年間	%	(地域要因)	地縁性の比較的強い地域であることから取引も少なく地価は安定している。名護東道路の開通で交通利便性は少し向上した。	
						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。	

鑑定評価書（令和 4 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, 株式会社はまもと不動産鑑定. Values include 名護(県) - 5, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 濱元 毅.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,970,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,000 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, [令和 4年1月], 36,000 円/㎡, 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 (名護市港2丁目6492番18), land area (177㎡), and various valuation methods and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイザルタックスラボ(株)
名護(県) - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

鑑定評価額	5,570,000 円	1㎡当たりの価格	16,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 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	名護市宇辺野古辺野古原 8 5 番外				地積 (㎡)	344	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200) (その他)	
	1:2	住宅 RC 2	中規模一般住宅と農家住宅等が混在する住宅地域	北西 6.5 m 市道、三方路	水道	辺野古停 150 m	(70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 23 m、規模 350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 6.5 m 市道	交通施設	辺野古停 南方 150 m 法令 (都) (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	「キャンプシュワブ」の南方に隣接する低層住宅地域として熟成しており、今後も現状を維持するものと思料される。地縁性の強い地域で地域外からの需要は少ないが地価水準は横這いから若干の上昇で推移している。						
(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 三方路	+1.0 +2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,200 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	同一需給圏は名護市の郊外及び隣接村町における既成住宅地域である。需要者の中心は 30 ~ 40 代前後の市内居住者が中心で地縁的選考のユーザーが比較的多い。名護市の南東部、米軍基地キャンプシュワブに隣接して位置し、中心市街地からの距離もかなりあるが普天間基地移設計画に伴う各種公共施設建設等の効果で地域外からの需要も若干見受けられる。土地は概ね 300 ㎡で 500 万円程度、中古戸建は 1,500 万円前後が需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件のほとんど見られない旧来からの既成住宅地域であり、賃貸市場が熟成しておらず、収益価格は試算しなかった。比準価格は、価格形成要因の類似性等の高い事例を採用しており、求め得た査定価格の規範性は高い。よって快適性を重視する住宅地であることから、自己使用目的で取引され取引価格の水準を指標に価格決定される事が一般的であると認められるので比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	100	100	[]			
	公示価格	[]	[]	[]	100			
	円/㎡	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 交通 環境 画地 行政 その他	
	名護(県) - 4		100	100	[103.0]	15,900	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[100.9]	100	100	[103.0]		-6.0 0.0 -23.0 0.0 0.0	
	11,100 円/㎡	100	[100.0]	[72.4]	100		0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,100 円/㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	国の各種感染症対策により県内景気は徐々に回復しており、当市の不動産市況においても地価は上昇傾向で推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(地域要因)	地域要因に変動は見られず、地縁性の比較的強い地域であることから取引も少なく地価は安定している。		
	代表標準地 標準地	標準地番号			(個別的要因)	個別的要因の変動はない。		
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間 +0.6 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
名護(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	7,620,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価 [令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 16 日	(5) 価格の種類	正常価格		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	名護市字我部祖河我部祖河 1 6 1 番				地積 (m ²)	414	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200) (その他)	
	1.2 : 1	住宅 R C 1	一般住宅や農家住宅のほか畑等も多く見られる住宅地域	南西4 m 市道	水道	河知農協前停150 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 30 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模 400 m ² 程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 4 m 市道	交通施設	河知農協前停 北方 150 m	法令 (都) (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	コロナ禍の先行き不透明感が和らぎ、名護東道路の開通の効果もあって、周辺で小規模な宅地開発が増えるなど、引き合いは少し強まる傾向にある。但し、資材価格の高騰等のリスクはある。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,400 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は名護市の北西部を中心とした既成住宅地域である。地縁性を有する地元住民の家族世帯が需要者の中心であるが、R 3 年 7 月末の名護東道路の開通後、周辺で小規模な開発分譲も散見されるようになるなど、地縁者以外の流入も、少しづつ増えている。需要の中心となる価格帯は、土地総額で 8 百万円前後である。							
(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代替・競争関係にある住宅地の取引事例から試算しており、規範性は高い。共同住宅が散見されるものの、遊休資産の活用を目的としたものが多く、賃貸市場は未熟成である。近年の建築費高騰により収益性が見いだせないことから収益還元法は適用しなかった。したがって、規範性の高い比準価格を採用して、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 18,200 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			価格変動形状要因の	要 因	要 因	要 因	要 因
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格					
	変動率	年間	+1.1 %	半年間	%			
	新型コロナウイルスによる先行き不透明感はやや弱まった。市内人口は増加傾向で、土地の取引件数もやや上向いた。 周辺地域において、小規模な木造分譲住宅地の開発が行われるなど、地縁者以外の流入も散見される。 個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)仲本不動産鑑定研究所
名護(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	15,100,000 円	1㎡当たりの価格	47,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6)路線価	[令和 4年1月]	38,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	名護市宇茂佐の森1丁目1番2				地積(㎡)	319	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況						
	1:1.5	住宅RC1	戸建住宅のほか共同住宅等が見られる区画整然とした住宅地域	北東6m市道	水道、下水	名護バスターミナル450m						
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 60m、南 40m、北 60m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 21m、			規模	320㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北6m市道	交通施設	名護バスターミナル北西方450m					
	地域要因の将来予測	戸建住宅や共同住宅等が見られる区画整理地内の住宅地で、地域にかかる変動要因もない。地価は、コロナ禍による、不動産市況に影響を受けつつも、地域的特性等を反映し、当分の間、現状水準で推移すると予測される。										
(3)最有効使用の判定	低層住宅地としての使用				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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、名護市内の土地区画整理地域内の住宅地域を中心に、開発された分譲住宅地等も含まれ、主な需要者も、地縁性が強い地域ではあるが、比較的良好な住環境から、名護市広域に亘るものと考えられる。尚、当該地域は、中心市街地に存しており、住環境が比較的良好な立地条件を有し、人気度もあることから、コロナ禍による、不動産市況の影響を受けつつも、需要の程度は安定している。地価は、更地価格で、1500万前後の物件が需要の中心となる。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映する価格として精度高く求められたものと考えられる。収益価格は、近隣地域が、低層の住宅地域ということもあり、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場の成熟度等も考慮すると、収益価格の採用は、合理的な意味合いが小さい為、今回は、収益還元法の採用を見送った。従って、本件では、比準価格を採用し、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	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	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 46,300 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 +1.9%	半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的) 名護市の地価は、緩やかな上昇傾向で推移しており、コロナ禍からの、観光産業等を中心に市経済圏全般の消費動向回復に期待。 (地域) 近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。 (個別的) 地域的需の属性との関連から、単価と総額との兼ね合いが大きな意味を持つ。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイザルタックスラボ(株)
名護(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

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

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	53,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	名護市大南1丁目535番「大南1-4-10」				地積(㎡)	297	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)近商(80,200)(その他)			
	1:1.5	店舗兼住宅RC2	各種中小規模の店舗が建ち並び近隣商業地域	北東15m県道	水道、下水	大西停近接	(90,200)			
(2)近隣地域	範囲	東 170m、西 0m、南 80m、北 30m			標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 21m、			規模	320㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	15m 県道	交通施設	大西停 北西方近接	法令(都)近商(90,200)規制		
(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/㎡							
	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中心市街地を延びる県道84号線等主要幹線街路沿線の商業地域である。需要者の中心は地元の個人事業者や県内法人等が主と認められる。名護十字路の北西側に位置する旧来からの商業地で交通量は比較的多いものの駐車場のない店舗等も多く、依然郊外型大型店舗への顧客流出が認められる。土地取引は少なく市場の中心となる価格帯はまちまちであるが、坪当たり2.1万~2.2万円程度が需要の中心である。									
(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、市内主要幹線沿いの用途性及び価格形成要因の類似した事例から求められており、規範性及び類似性は高いものと判断される。収益価格は、近年高騰する建築費や土地価格に見合う賃料水準が形成されていない事などから賃貸経営困難と判断し収益還元法の適用は行わなかった。よって鑑定評価額は、規範性が高く市場性を反映した比準価格をもつて妥当と判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	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	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	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 66,000 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		価格変動状況		(一般的要因)	国の各種感染症対策により県内景気は徐々に回復しており、当市の不動産市況においても地価は上昇傾向で推移している。				
	代表標準地標準地	標準地	価格形成要因		(地域要因)	宇茂佐及び為又地区の郊外型商業施設への顧客流出に未だ歯止めはかかっていないがテナント入れ替えが進み繁華性はやや戻りつつある。				
	代表標準地標準地	標準地	価格形成要因		(個別的要因)	個別的要因の変動はない。				
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%					

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイザルタックスラボ(株)
名護(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

鑑定評価額	41,900,000 円	1㎡当たりの価格	70,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 10 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	名護市宇茂佐の森 4 丁目 2 番 1 5 「宇茂佐の森 4 - 2 - 1 5」				地積 (㎡)	598	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) (その他)	
	1:1.5	事務所 RC 2	国道バイパス沿いに各種店舗や事務所、飲食店の建ち並ぶ路線商業地域	北東 30 m 国道、南東側道	水道、下水	名護バスターミナル 890 m	(70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 50 m、南 25 m、北 15 m			標準的使用	低層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 23 m、			規模	450 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	3.0 m 国道	交通施設	名護バスターミナル停 北西方 890 m	法令 (都) 準住居 (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	国道 4 4 9 号名護バイパス沿いの区画整理地域に位置する路線商業地域で、近年は好調な県内景気を反映し需要は増加し地価は上昇傾向で推移していたが、コロナ禍の影響も限定的で不動産市況は回復し上昇傾向にある。						
(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 高低差 +3.0 -2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	45,800 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	同一需給圏は国道 4 4 9 号名護バイパス沿線を中心とする中心市街地外縁の国道沿線路線商業地域である。需要者の中心は県内中小法人を中心に地元個人事業者も多く見られる。近年好調に発展している宇茂佐の森地区の国道バイパス沿線に各種店舗、事務所や飲食店等の多く建ち並ぶ路線商業地域で核となる大型商業施設等はないものの交通量も比較的多い。土地取引は少ないがポテンシャルの高さから高値で取引されることも多く坪 2.2 ~ 2.6 万が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例を適切に要因比較して試算していることから市場性を反映した実証的な価格が求められた。一方、収益価格は投資採算性の観点から説得力を有する価格であるが、試算過程には想定要素が介在し、相対的に信頼性がやや劣る。よって、本件では説得力の高い実証的な比準価格を標準とし、収益価格を斟酌のうえ、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) 公規価示標準地	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		域 街路 要 交通 環境 行政 画地 その他
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	名護(県) 5 - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他
	前年指定基準地の価格	66,000 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.9]	68,700	域 街路 要 交通 環境 行政 画地 その他
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動形状要因	要 因	国 各種感染症対策により県内景気は徐々に回復しており、当市の不動産市況においても地価は上昇傾向で推移している。	
	前年標準価格		66,500 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		要 因	核となる大型商業施設は無いが各種店舗事務所等が増加傾向にあり、交通量が多く背後住宅地の状況等から繁華性は増してきている。		
標準地番号		-						
公示価格		円/㎡			要 因	個別的要因の変動はない。		
変動率	年間	+5.3 %	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)仲本不動産鑑定研究所
名護(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	145,000,000 円	1㎡当たりの価格	83,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	64,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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 「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)(その他)	
	1:1.5	店舗 S 1	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30 m 国道、南西側道	水道、下水	為又停520 m	(70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 130 m、西 200 m、南 80 m、北 70 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 50 m、			規模	1,700 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	3 0 m国道	交通施設	為又停南東方 520 m	法令(都) 準住居(70,200) 規制
	地域要因の将来予測	国道沿いに、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域で、地域にかかる変動要因もない。地価は、コロナ禍による、不動産市況に影響を受けつつも、商業用地の希少性等を反映し、現状水準で推移するものと思料される。						
(3)最有効使用の判定	低層店舗地としての使用					(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	83,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	30,500 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、名護市内の幹線道路沿いの商業地であるが、主な需要者は、法人等を中心に、県内外を含め、かなり広域に亘るものと考えられる。なお、近隣地域は、商業地としての熟成度に加え、宅地供給量も少ないことによる希少性から、今日でも売手市場の色合いが強い。ただ、一昨年からのコロナ禍の影響により、不動産市況もその癩りを受けている。地価については、買手の属性との関連で幅広く、更地で1億5千万円前後の物件が需要の中心となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映する価格として精度高く求められた。一方、収益価格は、直接法により求められているが、周辺地域において、収益性が貫徹するほど、高度利用が進展しておらず、また、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場の熟成度を考慮すると、収益価格は、合理的な意味合いが、やや弱いことから、参考程度に留めた。従って、本件では、比準価格を採用し、また、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 交通 要 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 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	名護(県) 5 - 1	[]	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[103.0]	82,600		
	66,000 円/㎡	100	[100.0]	[82.3]	100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 81,400 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	名護市の地価は、緩やかな上昇傾向で推移しており、コロナ禍からの、観光産業等を中心に市経済圏全般の消費動向回復に期待。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					〔地域要因〕	近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。	
	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 その他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	変動率	年間 +2.0 %	半年間 %		〔個別的要因〕	規模的に大きい部類に属し、用途の汎用性から、属性という点で、多種の需要者の参入も考えられ、市場性の低下にはつながらない。		