令和 4 年 7 月 6 日提出 名護(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱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)	[令和 4年1月]	円 / m²
/ 2 / 安州祖本口	<u></u>	(こ)(無物の紙幣	工党体权	1/2/1	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

#### 2 郷定証価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 名護市字安和	印渡地原85番					地積 (㎡)	5 (	504 法令上の規制等	等
地	形状	敷地の利用の現況	見 周辺の土地の設況	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	主要な接近の	:交通施設。 状況	との (60,200) (その他)	
	1:1.5	住宅 R C 2	中規模一般住宅、 宅等が建ち並ぶ 地域	死成住宅	南西3.7 m 市道、 背面道		水道	第一安和	停90 m	(70,200)	
(2)	範囲	東 150 m、西	190 m、南 130	m、北	100 m 標	 準的使用	用 低層	住宅地		1	
近隣	標準的画地の形状	大等 間口 :	約 19 m、 奥行	亍 約	26 m、	規模		500 ㎡程原	隻、 形	/状 ほぼ長方形	
地域	地域的特性	特記が特記すべき	事項はない。		方位 北 .7 m市道	交通施設	i 第一字 ¦北方 ¦90 m	<b>定和停</b>		法令 (都) (60,200) 規制	
	地域要因の将 来予測		般住宅等が多い既成 も然程見られず、 <sup>‡</sup>							因はない。地価は、コ のと予測される。	10
	最有効使用の判定	低層住宅地とし	1				対象基 <sup>2</sup> の個別的 因	9要  二方	路 トバック	+	+1.0 +3.0 -1.0
1 ` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価格	18	3,100 円/						
	7.2.713	収益還元法 原価法	収益価格 積算価格		/ 円/	_					
		開発法	開発法による価格	<u> </u>	/ 円/						
	市場の特性	基準地の存するは 供給等は殆ど皆知 いては、需要の中	「 名護市内の集落地域 地域は、古くからの 乗で、また、集落内 P心となる価格帯は	全域と考え 既成集落り からの宅り 見出せない	iられ、主な 地域というこ 地供給も殆ど Nものの、更	需要者  ともあり 見られが 地価格	り、地縁 ないこと で、1千	的選好性 から、土 万前後が	も反映し、 地取引は、 需要の中心		発・ こつ
<b>)</b> 木	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 領の決定の理由	地域及び、類似な	地域内に適切な収益 こ現下の経済情勢・	事例等も存	ヹ゚゙せず、これ	を適用す	すること	が出来な	かった。従	益還元法については、近 送って、本件では、比準 0 0 円、㎡当たり18 /	隼価
示準		標準地	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		の規		内準	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し	小元1冊移		] 100	100	[ ]			1	画地	因 行政   その他	
恰し  をた		円 / ㎡	100 [ ]	[ ]	100				行政 の他	その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		の比		内準	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	削牛指定基準 	地の価格 <u>[</u> 円 / ㎡	100 100	100	100			正	画地 行政 の他	因 行政 その他	
(10) 対年 象標 基準 準価	終続新規 前年標準価格の- 2 基準地が共検である場合の検討	18,100 通地点(代表標準地等	の円/㎡ 価 変 等と同一地点) 形 状 成 況	地域	人 、観光	産業等を	を中心にす	市経済圏全	般の消費	しており、コロナ禍から動向回復に期待。 ぼす事業等は認められな	
地格 の等 前か	公示価格	0.0 % 半年	- 要 円/㎡ 因 間 %の	個別的 要 医			属性との[	関連から、	単価と総額	額との兼ね合いが大きな	意

令和 4 年 7 月 6 日提出 名護(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先 凡	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) - 2	沖縄県沖縄	縄 氏名	不動産鑑定士 松永 力也

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

(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)	[令和 4年1月]	23,000 円/㎡
(2)中地河木口	ATI 4 T 0 D 40 D	/ F ) / T + 2 O 1 F + 5	工労(年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 10日	(5)価格の種類 	正常価格	価	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	Eの埋田の第	岩首										
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 名護市	字伊差川伊	₽差川原 6	2番					地積 ( ㎡ )		306	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利 況	用の現況	周辺の土 <sup>‡</sup> ใ	地の利用	月の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		で な交通施記 で が で が で で で で で で で で で で で で で で で	分との	(都) 1 低専 (40,80) (その他)
	1:1.5	住宅 R C 2	か	-般住宅及び で混在し、フ いれる既成任	アパート	も見	南東4 m 市道、 北東側道		水道	伊差川	停270 m		(50,80)
(2)	範囲	東 150 m	、西 100	) m、南	100 m、	北	200 m 標	準的使用	用 低層	住宅地			
近 隣 -	標準的画地の形	<b>  大等   間</b>	日 約	14 m、	奥行	約	21 m、	規模	- ;	300 m²	程度、	形状!	長方形
地域	地域的特性	特記特記事項	すべき事項	はない。	街路	4 m	方位 北 市道	交通施設		停	(東方270 m	法令規制	(都) 1低専 (40,80)
	地域要因の将 来予測						するようなり 曽加も認めら						ー コロナ渦の影響も る。
	長有効使用の判定	低層住宅地							対象基準 の個別的 因	東地 内要 角	位 i地		+2. +1.
. ,	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比		<b>隼価格</b>		29	9,600 円/						
0,	旭州	収益還元法		益価格			/ 円/						
		原価法		算価格	/ <del>-</del> 15		/ 円/						
(6)市	5場の特性	内居住者が 近年は小規	世界差川地 は伊差川地 主で周辺町 模分譲住宅	「村からの 『も増えつ	とする市 転入者も つあり牡	i 多い。 b価はt	県道背後の	ー の住宅 丘陵地 で推移	に位置す している	る既成 。土地	住宅地域で は300m	∵地縁者	』は30~40代の市 背間取引も比較的多く 31,000万円程度
` / 梢	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 質の決定の理由	的な価格で 益価格は試	ある。収益 算できなか	は価格につい いった。よ	ハては近 って本件	「隣地域 ‡では、	域に民間の共	同住宅	はほとん	どなく	賃貸市場が	が形成さ	「市場を反映した実記されていないため、山 は概ね市場の実態を反
(8) 公規 示準	代表標準地価 標準地番号 格	標準地	時点 修正			地域要 因の比 較		の規		標内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/mi	<u>[</u> 100	] 100	] [	100	[ ]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 -	時点修正	点 標準 E 補工		地域要 因の比 較		の比		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / m	<u>[</u>	<u>]</u>	] [	100	<u>[ ]</u>			祖正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象準 準価	の - 2基準地が共 検 である場合の検討	2 通地点(代表標	29,300 円/ 標準地等と同	TX	動	一般的 医地域 医	」 動産市	況におい	1ても地( ご変動は <i>7</i>	西は上昇	昇傾向で推移	多してい	夏しており、当市の不 1る。 見模分譲宅地の開発が
準格の等が	標準地番号 公示価格		円 / 半年間	- 要		個別的要因		要因の変	変動はない	, I <sub>o</sub>			

令和 4 年 7 月 6 日提出 名護(県) - 3 宅地-1

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	日 (6)	[令和 4年1月]	円 / m²
/ 2 ) 安地超木口	◇和 4年 6日 40日	(こ)(無物の紙幣	工学体技	l war	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 10日	(5)価格の種類 	正常価格	価	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)	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 名護市字饒	平名村内	6 4番					地積 ( m² )	·	265	污	きつ きゅうしゅう ちゅうしゅう かいしゅう かいしゅう かいしゅう もんしゅう かいしゅう かいしゅう かいしゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう	規制等
地地	形状	敷地の利用の況	現別況	辺の土地のオ	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設の状況	设との		『) ,200) <del>[</del> の他)	
	1.2:1	住宅 W 1		主宅及び農家 する既成住宅		南3 m 市道、 三方路		水道	饒平名	停130 m		(70	,200)	
(2)	範囲	東 200 m、西	100 m、	南 901	n、北	100 m 🗼 🕴	票準的使	用低層	住宅地					
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 18	m、 奥行	ī 約	15 m、	規模		270 m³₹	呈度、	形状(	まぼ・	長方形	
地域	地域的特性	特記・特記すべる	き事項はな	il 1.		方位 北市道	交通施設		名停 北	方130 m	法令規制	(60	部) ,200)	
	地域要因の将 来予測	離島の既存集落 る需要者が中心			 		 ような <sup>均</sup>	· 地域要因					い。地線	最を有す
	最有効使用の判定	低層住宅地					``	)対象基準 の個別的 因		位 方路				+3.0 +2.0
` ′	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較法			-	3,520 円		_						
'	グ心円	収益還元法	収益価				′ m²							
		原価法 開発法	積算価	·-			′ m²							
(6)	市場の特性	同一需給圏は屋 心で地縁的選考 地島の中央付近 でも建物取壊し	我地島島の需要者の 内陸側に	のほか近年I 立置し地縁的	は別荘地 <sup>・</sup> 内取引が	既成住宅地は や観光客向し 多いことか	ナ飲食店 5、コロ	舗として ナ渦にむ	の需要	も増えつて 需要は安定	)ある。 ≧的でa	名記 5る。	養市の北京 取引は「	方、屋我
】 <sup>*</sup>	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 た。比準価格は 性を重視する住 ると認められる	、価格形成 宅地である	成要因の類( ることから、	以性等の語 自己使用	高い事例を打 月目的で取る	採用して 引され取	おり、オ 引価格の	えめ得た )水準を	査定価格の 指標に価格	)規範性 3決定さ	i i i i i i i i	高い。よ る事が一	って快適
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	, 公示価格 ,	円/㎡	100	100	100 [ ]	[ ]			補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	·	号 - 4	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		の比		標内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+0.5 0.0 +38.0
基の 準検 地討	制牛指疋基準	地の価格 ,100 円/㎡	100.9]	100 [100.0]	100 [138.7]	[105.1]		8,490	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対象基準地格	経続 新規 前年標準価格 ・2基準地が共 である場合の検討 行表標準地	8,44 通地点(代表標準地	40 円/㎡ 等と同一地 -	(点) (点) (点) (点) (点) (点) (点) (点) (点) (点)	一般的 要 因 使要 因	動産行 地域要 取引も	元におい	ハても地位 動は見ら	価は上昇 れず、 牡	日景気は徐 発傾向で推動 地縁性の比較 いる。	多してい	る。		
の等前か	公示価格	+0.9 % 半年	円/㎡ 間	数 因 % の	(個別的 要 因	I	対要因の3	変動はな!	, I <sub>o</sub>			_		

令和 4 年 7 月 6 日提出 名護(県) - 4 宅地-1

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	4日 (6)路	[令和 4年1月]	円 / m²
/ 2 ) 安地超木口	△和 4年 6日 46日	/ 5 ) (亜 42 の 4手米草	工党/再校	線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 16日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

接換性の対理の対理を対している。   接換性の対理を対している。   接換性を対している。   接換の対理を対している。   接触の対理を対している。   接換の対理を対している。   接換の対理を対し、   接換の対象を定した。   接換の対理を対し、   接換の対理を対し、   接換の対理を対し、   接換の対理を対し、   接換を対し、   接触を対し、   接触を対	2 鑑	定評価額の決定	の理由の要旨											
地	基		がに 名護市字源	河浜原 1	117番								358	法令上の規制等
1:1.2   B 1   混在し、畑も見られる住   市道   電地域   電地域   東 150 m、西 150 m、南 150 m、北 80 m   標準的便用 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 m²程度、形状 ほぼ長方形   地域の特性   特記   特記   特にない   第 項 方位 北 3 .5 m市道   落理方位 北 3 .5 m市道   万値   万値   万位   万位   万位   万位   万位   万位		形状	敷地の利用の沢	現 周辺 況	辺の土地の利	利用の状	接面证	道路の物		処理施			足との	(60,200)
振準的画地の形状等   間口 約 18 m、奥行 約 20 m、規模 350 m²程度、形状 ほぼ長方形   地域的特性 特記 特にない	1	: 1.2		混在し	、畑も見ら		1		7	水道	源河入	口停300 m		
横地域的特性   特記   特にない   第項   20 m   規制   20 m   20 m   規制   20 m   20 m		範囲	東 150 m、西	150 m、	南 150 r	n、北	80 m	標準的	的使用	低層	住宅地			
地域的特性   特記   特にない   街   基準方位 北   3 . 5 m市道   旅砂   旅砂   旅砂   流砂   流砂   流砂   流砂   流砂		標準的画地の形料	大等 間口	約 18	m、 奥行	ī 約	20 m、	規模	莫	;	350 m³₹	程度、	形状(	まぼ長方形
地域要因の将	地	地域的特性				¦3.	方位 5 m市道	1		南東方	5			(60,200)
乗予測 通利便性の高まりで、引き合いが少し強まる傾向にある。   (4)対象基準地の個別的要因			事項			路			施設				規制	1
(5)鑑定評価の手法 の適用  収益還元法 収益価格 / 円/㎡ 原価法									要は <sup>・</sup>	低いな	がらも	底堅い。名	<b>活護東</b> 達	道路の開通による交
収益還元法   収益価格	( )								1 0	の個別的		位		0.0
原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ に 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30~0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、需給は概ね安定でいる。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い出しが、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。 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、収益額の決定の理由 おは試算しなかった。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、土地取引の対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) 代表標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 や建築着工の状況等も加味して、鑑定評価額を決定した。 「根準化 地域要 個別的 対象基準地 標準地番号 「根準化 地域要 個別的 対象基準地 内 根 街路 東因の の規準価格 内 は 交通 域 交通 で 受した。 「根準化 地域要 日別の の規準価格 内 は で で 現境 補 画地 日 行政	l ' '					1	•		ļ .	-				
開発法   開発法による価格	リーの連	<b>⊉</b> #1												
(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300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、需給は概ね安定でいる。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い出しいが、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。 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、収益を証券では高い。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、土地取引の対は高い。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、土地取引の対は高い。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、土地取引の対は連続を決定した。 (8) 代表標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標準地番号 ボール は 英田の の規準価格 内 標準 交通 域 交通 要因の に較 の規準価格 内 根準 で で 現境 で 現境 で 現境 で 現境 で で 現場 で で 現場 で は で で 現場 で は で で 現場 で で 現場 で は で で の の の の の の の の の の の の の の の の				12471 11-1										
0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、需給は概ね安定でいる。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い出しいが、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、土地取引の料料を実着工の状況等も加味して、鑑定評価額を決定した。  (8) 代表標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標準地番号 福正 因の比 要因の に較 の規準価格 (円/㎡) 訳 標 街路 域 交通 要因の 以 環境 (円/㎡) 訳 様 画地 因 行政		- 4±10				.L.1 <del>-1</del> #			<b>↑</b>	7.1.L 1.74	\ \ \ \\\\ ±±	9日/ズ <u>사</u> (きの は	- to 7	・
検証及び鑑定評価   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、規範を設定の理由   おして、選定評価額を決定した。	(6)巾罩	易の特性	0代前後の地縁ている。名護東	を持つ家族 道路の開道	医世帯が中心 風で利便性に	いである。 は少し向 <sub>-</sub>	. 引き合 上した。	いはある 取引が	まり強 少な <mark>に</mark>	iくない いため、	が、供	給も限られ	ておじ	)、需給は概ね安定し
公規価     標準地番号     修正     補正     因の比     要因の 比較     の規準価格 (円/㎡)     内 準 交通     域 交通       示準格     -     -     100     100     1     日     日     一     日	検討	正及び鑑定評価	格は試算しなが は高い。居住の	ヽった。比⅓ 快適性を重	隼価格は、↑ 重視して市♭	市場参加す 場が形成る	者の属性 されてい	や重視 る住宅	する個	格形成	要因が	類似した事	例を採	採用しており、規範性
1   公示1m格	公規価	標準地番号	標準地			因のと	と 要因	の	の規準	植格	内準	交通		域 交通
格し  ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	格し	公示価格	□ / m²	[ ]	100	100	[ 100	1			正	行政		因 行政 その他
(9)   指定基準地番号   時点   標準化   地域要   個別的   対象基準地   標 街路   地	(9)	指定基準地番		時点	標準化	・ 地域要 因のに	更 個別 比 要因	の	の比準	≛価格│	標	街路		
Tan			-			戦	比較	Č	(円/					
基の   前年指定基準地の価格 [ ] 100 100 [ ]   補 画地   因 行政   スの他		前年指定基準	地の価格	[ ]	100	100	[	]						
準検     円/㎡       地討     円/㎡         100     100       100     100       100     100       100     100       100     200       その他	1		円/m²	100	[ ]	[ ]	100				1 —			ての他
(10) - 1対象基準地の検討	(10) 対年ら 象標の	継続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共			占、格動	要因	国 一向	で、土地	也の取	引件数=	<sup> </sup> き不透明 もやや上	- ・・・  感はやや弱 :向いた。		
準価計	準価討	代表標準地		-	成 況	要因	ี่ เกี	る。名詞	雙東道	路の開設	通で交通			
公示価格	の等		+0.9 % 半年		因	1 1	1	别的要团	団に変	動はない	, I <sub>o</sub>			

令和 4 年 7 月 6 日提出 名護(県) - 5 宅地-1

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) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士  濱元 毅

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

(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	[令和 4年1月]	36,000 円/㎡
(2)空地河本口	AT 4 T 0 D 40 D	/ F \ /#+b \ \ 15**	工		路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 16日	(5)価格の種類 	正常価格	価	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	この理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 名護市港 2 「港 2 - 1		92番18					地積 (㎡)	(	177	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の 況	)現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況		な交通施 な交通施 の状況	设との	(都) 1中 <sup>1</sup> (60,200) (その他)	專
	1:1.2	住宅 R C 2		主宅等が建た 然とした住宅	-11111-1-11	北東6 m 市道		水道、下水	名護市	没所前停5	00 m		
(2)		東 50 m、西	80 m、	南 60	m、北	60 m   #	票準的使	」 用「低層	 住宅地				
近	 標準的画地の形料	大等 間口	•			15 m、	規模		 180 ㎡程		形状!	 長方形	
隣 -   地   域	地域的特性	特記 特にない			¦ 6 m	方位 北 市道		· 名護市 一名護市 一、南東方 . · 500 m	5	· 亭	法令	(都) 1中(60,200)	——— 専
~~		事項			路		施設	i   300 III			規制	<u> </u> 	
	地域要因の将 来予測	海岸に近いもの 行き不透明感!				利便施設	等と国道	道で分断	され、i	選好性は多	分かれる	る。新型コロ	ナの先
	最有効使用の判定	低層住宅地	Ī					対象基準 の個別的 因	集地 勺要	立			0.0
` ′	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較法			45	5,000 円/							
0.	<b>沙沙州</b>	収益還元法	収益価			/ 円/							
		原価法	積算価			/ 円/							
(6)市	5場の特性	開発法 同一需給圏は名 められる。周辺 合いはそれほと 程度となってい	  護市街地   では土地   強くない。	区画整理事	- 宅地域でる 業によって	ある。需要の て、街路の	 D中心は 整然とし	た宅地が	供給さ	れており、	近隣地	也域内の住宅地	の引き
<b>`</b> ′ 核	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格は名譲 格である。周辺 いだせないこと 地との検討も路	地域は共   から収益	司住宅が散 還元法は適	見されるも 用しなか:	ものの、賃貸 った。したが	資市場の	熟成は不	十分で、	近年の建	<b>建築費</b> 高	<b>S騰により収益</b>	性が見
示準	代表標準地 価 標準地番号 格 名護	標準地 - 1	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+3.5 +3.0 0.0
価と格し	公示価格		[100.0]	100	100	[100.0]			補正	画地 行政	+1.0	因 行政 その他	0.0
をた		,000 円/㎡	100	[101.0]	[106.6]	100		45,500		11以 その他	0.0	C 07 IB	0.0
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検		地の価格	[ ]	100	100	[ ]			補	画地 行政		因 行政 その他	
地討		円/m²	100	[ ]	[ ]	100				11以 その他		(C 0) [E	
(10) 対年 象標	ら が が年標準価格 の ・2 基準地が共	45,0 通地点(代表標準地	00 円/㎡ 2等と同一地	価 変格 動		)向で、	土地の耳	双引件数等	もやや上	向いた。		た。市内人口は 対的な引き合い	
基準 準価 地格	村 代表標準地	標準地	-	形状成況要	要因	弱物	忧態が続い	ている。			C. 10X	ן אם ⊃ וכייינייני	104 17 17
の等前か	公示価格	0.0 % 半年	円/㎡	型 数 の	世界 医		的要因に変	変動はない 	, l <sub>o</sub>				

# 

名護(県) - 6 宅地-1

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/m<sup>2</sup>

### 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)	[令和 4年1月]	円 / m²
/ 2 ) 京北河本口	AT 4 T 0 D 40 D	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 10日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 §	2 鑑定評価額の決定の理田の要旨															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 名譲	<b>東市字辺</b>	野古辺野	古原85番	外					地積 ( ㎡ )		344	法	令上の	規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面道	直路の1	5	供給 処理施 设状況		な交通施の状況	設との		) 200) の他)	
	1:2	住宅 R C 2		中規格	関一般住宅と が混在するに	∠農家住 住宅地域	北西6.5 市道、 三方路	m	水道 辺野古停150		2野古停150 m		(70,	200)		
(2)	範囲	東 100	100 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m 標準的使用 低層住宅地													
近四	標準的画地の形料	犬等	間口	約 15	m、 奥行	<b>方</b> 約	23 m、	規模			350 m³₹	呈度、	形状(	まぼ長	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特記 事項	記すべ	き事項はな	cl 1.	街 基準 6. 路	方位北 5 m市道		交通施設	辺野さ	停 南	方150 m	法令規制	i` ·	3) ,200)	
	地域要因の将 来予測	「キャン れる。 <sup>‡</sup>	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。													
` '	有効使用の判定	低層住3						_ 1		対象基準 )個別的	/ J	位 方路				+1.0 +2.0
. ,	経定評価の手法 )適用	取引事例				1	-,	9 / m²		-						
0,	, <u>19</u> , 11	収益還え	び法	収益価				] / m²	-							
		原価法開発法		積算価	<u>恰</u> による価格			∃/m² ∃/m²	-							
(6)市	1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。														
〉 検	は算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	た。比準性を重視	≢価格は 見する住	、価格形/ 宅地であ	れない旧来: 成要因の類( ることから、 西格を採用	似性等ので 、自己使に	高い事例を 用目的で耳	を採用 双引され	してお れ取引	リ、求価格の	め得た 水準を	査定価格 指標に価	の規範性 格決定で	まは高 される	い。よ 事が一	って快適
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の(	対象基 の規準 (円 /	価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円。	/ m²	100	100	100	100	1			補正	画地 行政 その他		因	行政その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番名護(県)	号	- 4	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	価格	標	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-6.0 0.0 -23.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,100 円	_	[100.9]	100 [100.0]	100 [ 72.4]	[103.0	0]	15	,900	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 	行政その他	0.0
(10) 対年 象標(	- 1 対象基準地 6 継続 新規 前任標準価格			00 円 / ㎡	価変、格動	/ 一般的						表気は徐 保傾向で推	々に回行		おり、	当市の不
基準相 準価記	- 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地 -	形 状 成況	世史					1ず、 <sup>壮</sup> 注してい	線性の比 1る。	較的強い	\地域	である	ことから
地格 の等 前か	公示価格	+0.6	% 半年	- 円/㎡ =間	要 因 %の	(個別的)要 因		的要因	国の変動	動はない	l <sub>o</sub>					
						-										

(2)実地調査日

### 鑑定評価書(令和 4年地価調査)

令和 4年 7月 6日提出 名護(県) - 7 宅地-1

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 ㎡当たりの価格 18,400 円/m² 1 基本的事項 (6) 路 線 路線価又は倍率 円 / m² (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 1.1 倍

正常価格

価

倍率種別

令和 4年 6月 16日 (5)価格の種類

										口平性小	,	
(3)鎾	監定評価の条件	更地としての鎖	監定評価									
2 銷	<b>監定評価額の決</b> 定	この理由の要	i i									
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 名護市字	我部祖河我	部祖河 1 6	1番				地積 (㎡)	1	414	法令上の規制等
準 一	形状	敷地の利用 況	の現 周辺	辺の土地の	利用の状	利用の状 接面道路の状況 供 処理 設社			接近の状況			(都) (60,200) (その他)
1	.2:1	住宅 R C 1		住宅や農家住等も多く見ら 域		南西4 m 市道		水道	河知農	河知農協前停150 m		
(2)	範囲	東 20 m、	西 30 m.	、南 30	m、北	100 m 相	<b>票準的使</b>	用 低層	 住宅地			
近	標準的画地の形	状等 間口	1 約 20	) m、 奥行	亍 約	20 m、	規模		400 ㎡程	程度、	形状	まぼ正方形
隣 — 地 域	地域的特性	特記・特になり	l I			京位 北 1市道	交通施設	·   河知   北方   150 m			法令規制	(都) (60,200)
	地域要因の将 来予測	コロナ禍の先、引き合いは									な宅均	地開発が増えるなど
(3)最 <sup>2</sup>	有効使用の判定	低層住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因		位		+1.
	定評価の手法	取引事例比較	法 比準価	i格	1	8,400 円/	m²					
<b>ග</b> ි	適用	収益還元法	収益価	i格		/ 円/	m²					
		原価法	積算価	i格		/ 円/						
		開発法		による価格	•	/ 円/						
(6)市:	場の特性		年7月末の	名護東道路の	の開通後、	周辺で小規	規模な開	発分譲も	散見さ	れるように		±帯が需要者の中心で よど、地縁者以外の流
` ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	るものの、遊	休資産の活	用を目的と	したものが	が多く、賃貸	資市場は	未熟成で	ある。	近年の建築	費高騰	共同住宅が散見され により収益性が見い 鑑定評価額を決定し
示準格	代表標準地 計標準地番号 B	想 標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100	100			補  正 	画地 行政 その他		因 行政   その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	· · ·	時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	/ m \	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	≣地の価格 円 / ㎡	[ ]	100	100	100			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年ら 象標の	削牛標準価格	18		価 変 格 動			  ロナに』  土地の耳		 き不透明	感はやや弱	 まった	↓ 亡。市内人口は増加傾
基準榜 準価記 地格	・ 2 基準地が共 である場合の検討	转通地点(代表標準 † 標準地	■地寺と同一地 -	形状况要	世史	□	域におい 似外の流				地の閉	<b>見発が行われるなど、</b>
の等 前か	公示価格 変動率 年間	] +1.1 %   #	円/㎡	女 因 % の	要 因	I	要因に変	変動はない	, I <sub>o</sub>			

令和 4 年 7 月 6 日提出 名護(県) - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱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)	[令和 4年1月]	38,000 円/m²
(a) = U = = =	A 472 . 472 . 0 12 . 0	/ E \ /T+b = /E*E	T#/T+5	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

												1		
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 名護す	名護市宇茂佐の森1丁目11番2								地積 ( ㎡ )	·	319 )	法令上の規制等
地	形状	敷地の況	利用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	面道路の	状況	供給 処理施 設状況		な交通施設の状況	設との	(都) 1低専 (50,100) (その他)
1	: 1.5	住宅 R C 1		等が見	宅のほか井 られる区画 宅地域		北東6市道	m		水道、 下水	名護バ 450 m	スターミナ	トル	
(2)	 範囲	東 100 r	n、西	60 m、	南 40	m、北	60 m	標準	■■■■	用 低層	住宅地			
近	標準的画地の形	状等	間口約	15	m、 奥行	」 約	21 m	· ·、 規	.模		320 m³₹	呈度、	形状	
隣 — 地 域	地域的特性	特記 特語	己すべき	事項はな	l I.	街 基準	方位 m市道	北 i	交通施設	名護/   北西7   450 m	<u>ד</u>	ミナル	法令規制	(都) 1低専 (50,100)
	地域要因の将 来予測													」 地価は、コロナ禍に すると予測される。
( )	有効使用の判定	低層住宅								対象基準 の個別的 因	集地 方 内要	位		0.0
` '	定評価の手法	取引事例	比較法	比準価		4	7,200	円/m	2					
();	適用	収益還元		収益価格			/	円/m	_					
		原価法		積算価権			/	円/m						
		開発法			こよる価格		/	円/m			6-3-1-4-	/\ <del>**</del> /\ <del>**</del>	1.66.	\
(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、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、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、不動産で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							尚、当該地域は、中 日による、不動産市況					
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	宅地域とは採用は、1	ハうこと 合理的な	もあり、 意味合い	昨今の建	築単価の 為、今回	高騰、i は、収記	軍用利回 益還元法	リルを	隼及び賃 用を見迫	貸市場った。	の熟成度等 従って、4	手も考慮	正隣地域が、低層の住 震すると、収益価格の は、比準価格を採用し
(8) 公規信 示準相	代表標準地 標準地番号	想 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	比 要	別的  因の  較	の規	/ m 1	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/	m² [	100	100	100	[ 100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域語 因の比 較	比 要	関的医の	の比	/ m )	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	■地の価格 円 /	m <sup>2</sup> [	100	100	100	[ 100	1			神正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標の 基準模	) 削牛標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討	通地点(代表 †	46,300標準地等		形	地地	<b>∃</b>	観光産	業等を	中心に	市経済圏	全般の消費	費動向回	うり、コロナ禍からの 回復に期待。 事業等は認められない
準価語 地格 の等 前か	対 代表標準地 標準地番号 公示価格 変動率 年間	標準地  ] +1.9 %	5 半年間	- 円/㎡	成 況 要 因 の	個別的	· ፅነ ‡	地域的需 未を持つ		言性との!	関連から	。、単価と約	総額との	D兼ね合いが大きな意

令和 4年 7月 6日提出 名護(県) 5 - 1 宅地-1

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

66,000 円/m² 鑑定評価額 19,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 1 基本的事項 (6) [令和 4年1月] 53,000 円/m<sup>2</sup> (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 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 4年 6月 10日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2 銷	<b>監定評価額の決定</b>	の理由の要旨	•								
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	3 5番					地積 ( ㎡ )	29	7 法令上の規制等		
地	形状	敷地の利用の 況	牧地の利用の現 周辺の土地の利 況			利用の状 接面道路の状況 供総 処理旅 設状況				な交通施設と の状況	の (都) 近商 (80,200) (その他)
1	: 1.5	店舗兼住宅 各種中小規模の記 1.5 R C 2 ち並ぶ近隣商業地							大西停边	丘接	(90,200)
(2)	範囲	東 170 m、西	 § 0 m、	南 80 1	m、北	30 m 標	 準的使F	1 中低	層店舗兼		
近	標準的画地の形ង	大等間口	約 15	i m、 奥行		21 m、	規模		320 ㎡程	度、形物	大 ほぼ長方形
隣 — 地	地域的特性	特記 特記する	べき事項は	tない	街 15	m 県道	交通	大西傳	1 北西方	5近接 法	5令(都) 近商 (90,200)
域		事項			路		施設				制
	地域要因の将 来予測	名護十字路商店 は増加し地価I									県内景気を反映し需要 している。
(3)最	有効使用の判定	中低層店舗兼	共同住宅地	<u>t</u>			' '	対象基準 の個別的		1	
	定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	6	6,000 円/	m²	因			
の <del>:</del>	適用	収益還元法	収益価	格		/ 円/m²					
		原価法	積算価	格		/ 円/	m²				
		開発法	開発法	による価格		/ 円/	m²				
(6)市	場の特性	人事業者や県内	3法人等が3 1店舗等も3	主と認められ 多く、依然ダ	れる。名詞 郊外型大	隻十字路の北 型店舗への顧	西側に(客流出)	立置する が認めら	旧来かられる。土	の商業地で	需要者の中心は地元の個 交通量は比較的多いもの なく市場の中心となる価
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	いものと判断さ	「れる。収え 小断し収益)	益価格は、i 還元法はのi	近年高騰で 適用は行ね	する建築費や つなかった。	土地価格	各に見合	う賃料オ	×準が形成され	、規範性及び類似性は高 れていない事などから賃 市場性を反映した比準価
(8) 公規仰 示準格	代表標準地 環準地番号	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内 準 訳 化	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し **	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]			補正	画地 行政	因 行政 その他
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番		時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別的	の比		標内準訳 化	その他 街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[ ] 100	100	100	[ ]			補 正 そ	画地 行政 その他	因 行政 その他
(10) 対年 <sup>2</sup> 象標の	) 前牛標準価格		) 000 円 / ㎡ # 笠 ト 同 一 ##	価 変格動	一般的 国の各種感染症対策により県内景気は徐 価 変						<b>TN3</b> 。
基準核 準価計 地格	である場合の検討	通地点(代表標準功 標準地	Ŀ寺C同一地 -	形 成 況 要		引 かって	いないか	「テナン	ト入れ替		客流出に未だ歯止めはか 性はやや戻りつつある。
の等 前か	公示価格 変動率 年間	0.0 % 半组	円 / ㎡ 年間	因   例   の	(個別的) 個別的要因の変動はない。 要 因						

令和 4 年 7 月 6 日提出 名護(県) 5 - 2 宅地-1

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)	[令和 4年1月]	58,000 円/m²
(2) 中地田本口	ATR 4 7 0 0 40 0	( F ) /T-th o 15*5	T-W-(T-16	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 10日	(5)価格の種類 	正常価格	価	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	この理由の要旨														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			の森 4 丁目 2 番 1 5 4 - 2 - 1 5 」							598 )	法	令上の	規制等		
地	形状	敷地の利用の現 況 別			D利用の状 接面道路の状況 供給 処理施 設状況					な交通施設の状況	没との	(都) 準住居 (60,200) (その他)				
	1:1.5	事務所 R C 2	店舗や	「イパス沿り事務所、飲むぶ路線商業	食店の	国道		水道、 下水	名護バ 890 m	-ル	(70,	200)				
(2)	範囲	東 90 m、西	50 m、	南 25 r	n、北	15 m 標	準的使用	用 低層	店舗兼	共同住宅地	t					
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 20	m、 奥行	ī 約	23 m、	規模		450 m³₹	呈度、	形状!	長方用	<u></u>			
地域	地域的特性		べき事項は	ない	1	30m 国道 3		北西方	j	ミナル停		令 (都) 準住居 (70,200)				
		事項			路		施設				規制					
	地域要因の将 来予測	国道449号行は増加し地価1														
. , .	侵有効使用の判定	低層店舗兼共[					``	対象基準 の個別的 因	/_	地 低差		+3.0 -2.0				
` '	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	格	74	4,000 円/	m²									
0	)適用	収益還元法	収益価		45,800 円/m²											
		原価法	積算価			/ 円/										
		開発法		による価格		/ 円/		4-14.41.6		\D & D D & A T	- 314 1 11 . 1 -	<u> </u>		## a #		
(6) ਜ	万場の特性	同一需給圏は国 心は県内中小治 線に各種店舗、 多い。土地取引	人を中心に 事務所や食	こ地元個人 飲食店等の	事業者もst 多く建ちst	多く見られる 並ぶ路線商業	。近年が 地域で	好調に発 核となる	展して 大型商	いる宇茂佐 業施設等に	Eの森地 はないも	也区の 5のの	国道バ· 交通量:	イパス沿 も比較的		
\ \ / h	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格は実際 一方、収益価格 性がやや劣る。 検討を踏まえ、	\$は投資採算 よって、 <sup>₹</sup>	算性の観点が 本件では説行	から説得え 导力の高い	りを有する価 ハ実証的な比	格である	るが、討	算過程	には想定要	要素が介	↑在し	、相対	的に信頼		
(8) 公規 示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境			
価と格し	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]			補正	補 画地 正 行政		因 行政 その他				
をた	指定基準地番		時点	1曲2年/ル	地域要		<del>1,1 (2,</del> 1	基準地	標	その他  街路	0.0	地	 街路			
(9) 指か 定ら	<b></b>	与 5 - 1	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	標準化補正	因の比較		の比差	準価格	内準訳化	<sup>田路</sup> 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域要	交通 環境	-3.0 0.0 -2.0		
基の 準検	前年指定基準	_			100	[100.9]	6	88,700	補正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	+2.0 0.0		
地討	66	,000 円/㎡	100	[100.0]	[ 97.0]	100		·		その他	0.0					
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		00 円 / ㎡	価 変 格 動	要因					景気は徐く  傾向で推和			おり、゚	当市の不		
基準	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準地標準地標準地	地等と同一地	形状成況	大人 地 域 核となる大型商業施設は無いが各種店舗事務所											
地格 の等	標準地番号 公示価格		- 円 / ㎡	要 因	   (個別的   要 因		要因の変	変動はない	はない。							
前か	変動率 年間	+5.3 % 半年	丰間	% の	·女 四 ′ 											

令和 4 年 7 月 6 日提出 名護(県) 5 - 3 宅地-1

基準地番号	提出先 所属分科会名		業者名	㈱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

ſ	(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)	[令和 4年1月]	64,000 円/㎡
ŀ							`路 線	路線価又は倍率	倍
	(2)実地調査日	令和 4 年 6	月 27日	(5)価格の種類	正常価格			倍率種別	
	(3)鑑定評価の条件	更地としての錐	監定評価						

2 §	監定評価額の決定	・ツ垤田	の安日														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			7丁目1 2 - 5 5	476番5 J						地 (m	積 (	1,75	53	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地(	の利用の	現別況	辺の土地のマ	上地の利用の状 接面道路の状況 供給 処理施 設状況				毎 接近の状況				) (都) 準住居 (60,200) (その他)			
,	1:1.5	店舗 S 1		国道流飲食品商業均	¥ →°□6 / Ġ			水道、下水	(70,200)								
(2)	範囲	東 130	)m、西	200 m、	南 80 :	m、北	70 m	標準	■的使用	用低層	店舗	地					
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 35	m、 奥行		50 m	規	.模	1,	700 r	n²程度、	形	伏信	ŧぼ₹	長方形	
隣     地	地域的特性	特記	記すべる	き事項はな	١١.	街 30	m国道		交通	為又何			ž	去令			
域		事項				路			施設	¦ 南東7 ¦ 520 m	5			見制	(70,200)		
	地域要因の将 来予測				きち並ぶ路線) も、商業月												、不動
(3)最	有効使用の判定	低層店	舗地とし	ノての使用 	1					対象基準 の個別的 因	準地 的要	角地		+3.0			
l ` ′	定評価の手法	取引事例			- ,	円/㎡											
0	適用	収益還え	元法		収益価格 30,500 円/㎡												
		原価法		積算価格 / 円/㎡													
		開発法	A 1777 L		による価格			円/m <sup>2</sup>		==+1		1 66				A 11	
(6)市	場の特性	域に亘るから、	るものと 9日でも	考えられる 売手市場の	の幹線道路える。なお、i の色合いが 買手の属性の	近隣地域  強い。た	は、商業 ど、一昨	地とし	,ての乳 のコロ	熟成度に コナ禍σ	ニ加え )影響	、宅地 により	供給量も 、不動産	少な	いこ 記もそ	とによる の煽りる	る希少性を受けて
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	周辺地域 準及び	域におい 賃貸市場	て、収益 の熟成度	央する価格の 生が貫徹する を考慮するの 各を採用し、	るほど、i と、収益f	高度利用 西格は、	が進展 合理的	く いな意味	おらず、 未合いか	またべ、や	、昨今や弱い	の建築単 ことから	価の 、参	高騰 考程	、運用和 度に留め	可回り水 かた。従
(8) 公規( 示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 交	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	内	票 街 車 交 比 環	通		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[ ]	100	100	ſ	1			1 '	甫 画			因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	[ ]	[ ]					1	E 行 その				その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 名護(県)	_	- 1	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	更 個別 比 要因 比輔	別的 国の 交	の比判	基準地 隼価格 / ㎡)	t   内   <sup>3</sup>     訳   f		通 (	0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 +5.0 -20.0
基の	前年指定基準	地の価格	i	[100.0]	100	100	[103	.0]				甫 画		0.0	因	行政	0.0
準検 地討	東   <u> </u>				[ 82.3]	82 600					E 行 その		).0 ).0				
(10) 対年 象標(	年ら 継続 新規 面 第1,400 円/㎡ 数 動												で推移し  の消費動				骨からの
基準構造		通地点(代 標準地	农信年地	⇒C□□地 -	成 況		t d)。	隣地域	内にお	いて、	地域要	因に変	動を及ほ	す事	業等	は認めら	られない
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+2 0	% 半年	- 円/㎡ <u>-</u> =問	要 因 %の	(個別的) 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、多要 因 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。											
		0		>													