

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) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	9,480,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	18,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[ 令和 6 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 5 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	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 ( m <sup>2</sup> )	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 ) ( 70,200 )		
	1 : 1.5	住宅 R C 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			
(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 m <sup>2</sup> 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	一般住宅や農家住宅等が多い既成集落地域であり、地域の状況に大きな変動はないが、需要者が多様化しつつある。引き合いは低位ながらも安定しており、地価は微増傾向で推移するものと予測する。							
(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	18,800 円 / m <sup>2</sup>		二方路		+3.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>		セットバック		-1.0		
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、名護市全域の既存の集落地域である。古くからの集落地域で、人的な結びつきも強く、需要者は、集落の居住者や出身者等、地縁を持つ者が中心である。コロナ禍から回復し、大型テーマパークの建設が進んだことで、市内の不動産市況はやや活性化しており、市外からの引き合いも始まった。成約事例は少ないが、更地で概ね 1 千万前後が需要の中心となっていると思われる。								
(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、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例を採用して求めており、市場性を反映した価格として規範性は高い。収益還元法については、賃貸市場が成熟しておらず、高止まりする建築費を考慮すると、経済合理性を有した賃貸用建物の建築を想定することができなかったため、適用を断念した。よって、比準価格を採用し、経済情勢・不動産市場をも勘案して、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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]				
	円 / m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 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	[ ]				
	円 / m <sup>2</sup>	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 18,300 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	原材料価格等は高騰したが、販売価格への転嫁や所得の伸びは遅れ気味。金利上昇への警戒感と物価上昇予測が投資意欲を刺激した。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					〔 地 域 要 因 〕	本部半島のテーマパーク建設の影響は若干認められる。周辺では、木造分譲業者による開発も散見されるが、影響はほとんどない。		
	変動率	年間	+2.7 %	半年間	%			〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。

# 鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイズおきなわ
名護(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	9,790,000 円	1㎡当たりの価格	32,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	24,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 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	名護市字伊差川伊差川原 6 2 番				地積 (㎡)	306	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) 1 低専 (40,80)	
	1:1.5	住宅 RC 2	一般住宅及び農家住宅等が混在し、アパートも見られる既成住宅地域	南東 4 m 市道、北東側道	水道	伊差川停 270 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 110 m、南 100 m、北 190 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 21 m、規模 300 ㎡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、4 m 市道	交通施設	伊差川停北東方 270 m	法令 (都) 1 低専 (40,80) 規制
地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ地域として熟成しており、今後も現状を維持すると予測される。地価水準は、底堅い需要があるが、供給が少ないため、強含みで推移するものと予測する。							
(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	32,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は本島北部圏域に及び、市場の需要者の中心は地縁者であるが、県内外の移住者に移りつつある。近年では区画整理済等の街路状況の良好な土地が選好される傾向にあるが、価格上昇により値頃感が出ている旧来からの住宅地にも目が向けられてきている。需要の中心価格帯は土地・建物で 3 0 0 0 万円台に上昇してきているが、土地及び建物価格の上昇により取引規模は小さくなってきている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみであるが、賃貸市場が熟成していないので、収益性は取得動機にならず、収益価格は試算していない。取引は自用目的取引が中心であるので、比準価格は典型的な需要者にとって合理的な試算価格である。したがって、同一需給圏内の他の基準地との秤量的検討を踏まえ、比準価格を妥当と判断して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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 30,200 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	拡大する県内景気を背景に不動産取引も堅調であるが、建築費上昇は重荷となっている。		
	- 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〕	旧来からの熟成した既成住宅地であるが、近頃は小規模分譲住宅がみられる。	
変動率 年間 +6.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕	効用が南東方位と角地で優る点に変動はない。			

鑑定評価書（令和 6 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, アプレイズおきなわ. Row 1: 名護（県） - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 及川 季行

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,650,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,000 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 6 年 7 月 1 日 and 令和 6 年 7 月 4 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1) through (10). (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (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) 公価表示価格, (9) 指か定ら基の準地地討, (10) 対年象標の基準地格の等前か. Includes detailed descriptions and numerical data.

# 鑑定評価書 ( 令和 6 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイズおきなわ
名護(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	4,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	12,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[ 令和 6 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 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 ( m <sup>2</sup> )	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 )	
	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	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 150 m、南 120 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 20 m、			規模	350 m <sup>2</sup> 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、3.5 m 市道	交通施設	源河入口停南東方300 m	法令 ( 都 ) ( 60,200 ) 土砂災害警戒区域
地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ地域として熟成しており、今後も現状を維持すると予測される。地価水準は、底堅い需要があるが、供給が少ないため、強含みで推移するものと予測する。							
(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	12,300 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は本島北部圏域に及び、市場の需要者の中心は地縁者が中心であるが、県内外の移住者や事業者もみられるようになってきた。近年では眺望等の良好な土地が選好される傾向にあるが、価格上昇により値頃感が出ている旧来からの閑静な住宅地にも目が向けられてきている。需要の中心価格帯は使用目的により取引規模が多様であり、見いだせなくなっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみであるが、賃貸市場が熟成していないので、収益性は取得動機にならず、収益価格は試算していない。取引は自用目的取引が中心であるので、比準価格は典型的な需要者にとって合理的な試算価格である。したがって、同一需給圏内の他の基準地との秤量的検討を踏まえ、比準価格を妥当と判断して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	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		標準 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	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 <sup>2</sup> )	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]	標準 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 11,600 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況 要因	( 一般的 )	拡大する県内景気を背景に不動産取引も堅調であるが、建築費上昇は重荷となっている。		
	- 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 / m <sup>2</sup>				( 地域 )	旧来からの熟成した変化の少ない既成住宅地であるが、地縁者以外の土地取得により、変化の兆しが窺える。		
変動率	年間	+6.0 %	半年間	%	( 個別的 )	標準的である点に変動はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社国土鑑定センター
名護（県） - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広

鑑定評価額	8,670,000 円	1㎡当たりの価格	49,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	37,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 3 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	①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」				②地積(㎡)	177	⑨法令上の規制等	(都) 1 中専 (60,200)				
	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	(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 m、南 60 m、北 60 m				②標準的使用	戸建住宅						
	③標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通	名護市役所前停 南東方 500 m	法令
(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	49,000 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内を中心とする住宅地域である。需要の中心は市内居住者であり、他市町村からの転入も認められるが流入は少ない。近隣地域は戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、住宅地として熟成している。供給が少なく、地域内の不動産の動きはあまり見られないが、テーマパーク開業発表等による市況の変化により需要は高まっている。土地は規模180㎡前後で900万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	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。一方、現時点における建築費や収受可能な賃料水準を考慮すると合理的な賃貸用建物の想定が困難と判断し、収益還元法は適用しなかった。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、近時の市場動向や標準地からの検証等も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示標準値と格しをた	①□代表標準地 ■標準地	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	0.0	地街路	-1.0		
	標準地番号 名護 - 1					48,800	標準交通	0.0	域交通	+5.0			
(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	標準環境	0.0	要環境	0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡						補画地	+1.0	因行政	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	③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の		金利上昇等が市況に影響を与える懸念もあるが、県内の不動産市況は総じて好調を維持している。									
	■継続 □新規 前年標準価格 46,000 円/㎡			地域内に特段の変動要因はないが、テーマパークの開業発表等により名護市内の不動産需要が高まっている。									
	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			個別的要因の変動はない。									
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -												
	公示価格 円/㎡												
	②変動率 年間 +6.5 % 半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社国土鑑定センター
名護（県） - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広

鑑定評価額	5,680,000 円	1㎡当たりの価格	16,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 3 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	名護市字辺野古辺野古原 8 5 番外					②地積 (㎡)	344	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) (その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m					②標準的使用	戸建住宅	
	③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							
	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 6 5 m 市道	交通施設	辺野古停 南方150 m	法令 (都) (60,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 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	16,500 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	同一需給圏は名護市内や隣接町村を中心とする既成住宅地域である。需要者は地縁的選好性の強い地域内の居住者が中心と考えられる。名護市の南東部、米軍基地キャンブシュワブに隣接し、中心市街地からの距離もかなりあるため、普天間基地移設計画に伴う各種公共施設建設等の効果も期待されるが、需要は総じて弱く、テーマパーク開業発表の影響も特段見られない。土地は規模 350 ㎡前後で 550 万～600 万円程度が需要の中心と考えられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。一方、地域内に収益物件は見られず、合理的な賃貸用建物の想定が困難なことから収益還元法は適用しなかった。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、近時の市場動向や指定基準地からの検討等も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	①代表標準地 標準地番号	□ 標準地	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 0.0 補正 交通 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 円/㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 -3.0 域 交通 -3.0 要 環境 -18.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(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 補正 交通 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	名護（県） - 4 前年指定基準地の価格 11,600 円/㎡	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [ 77.2]	[103.0] 100	16,400			
(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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 16,300 円/㎡		③ 価格変動形成要因	金利上昇等が市況に影響を与える懸念もあるが、県内の不動産市況は総じて好調を維持している。					
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			地域内に特段の変動要因はない。名護市内の不動産需要が高まっているが、当該地域にあまり大きな変化は見られない。					
②変動率		年間 +1.2 %	半年間 %	個別的要因の変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社国土鑑定センター
名護（県） - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広

鑑定評価額	8,280,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	20,000 円/m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 3 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	①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					②地積 (m <sup>2</sup> )	414	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)  (その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 30 m、北 100 m			②標準的使用	戸建住宅			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模 400 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ正方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 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	
(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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,000 円/m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は名護市内を中心とした既存住宅地域である。需要者は地縁的選好性の強い地域内の居住者が中心と考えられるが、周辺では戸建分譲が増えており、当該分譲住宅は市内中心部のほか県内外からの需要も多く見られる。小規模戸建住宅の取引も多く、取引される画地の規模等は様々で価格帯はまちまちであるが、基準地と同程度の規模を想定した場合には総額で 850 万円程度の水準となる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。一方、地域内に収益物件は殆ど見られず、合理的な賃貸用建物の想定が困難なことから収益還元法は適用しなかった。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、近時の市場動向等の検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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/m <sup>2</sup> )	⑦ 内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 他 その他	
	公示価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] / 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/m <sup>2</sup> )	⑦ 内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 他 その他	
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] / 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 18,900 円/m <sup>2</sup>		③ 価格変動形成要因	(一般的要因)	金利上昇等が市況に影響を与える懸念もあるが、県内の不動産市況は総じて好調を維持している。				
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m <sup>2</sup>			(地域要因)	地域内に特段の変動要因はないが、テーマパークの開業発表等により名護市内の不動産需要が高まっている。				
② 変動率		年間 +5.8 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因の変動はない。				

# 鑑定評価書（令和 6 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) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	17,300,000 円	1㎡当たりの価格	54,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	41,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 5 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1丁目11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	(都) 1低専(50,100)	
	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	(その他)	
(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	標準方位北6m市道	交通施設	名護バスターミナル北西方450m	法令(都) 1低専(50,100)規制
(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	54,100 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、名護市内の土地区画整理地域内の住宅地域を中心に、既存集落内の分譲住宅地等を含む。良好な住環境を反映し、需要者は地縁者に加えて、本島中北部の家族世帯に及んでいる。コロナ禍の影響が和らぎ、本部半島のテーマパーク建設が進んだことで、不動産市況は活気ついており、需給動向は概ね安定している。需要の中心となる価格帯は、更地総額で1千5百万～2千万円弱となっている。							
(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、強い代替競争関係を有する区画整理地の取引事例を採用して求めており、市場参加者の観点から行った要因比較の精度は高いと判断する。収益価格については、建築単価の高騰や、賃貸市場の熟成の程度等を考慮すると、経済合理性を有する最有効使用の建物の想定は困難と判断し、適用を見送った。よって、比準価格を採用し、経済情勢や不動産市場の動向を勘案し、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/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 50,100 円/㎡		価格変動形状要因	変動状況	要因	原材料価格等は高騰したが、販売価格への転嫁や所得の伸びは遅れ気味。金利上昇への警戒感と物価上昇予測が投資意欲を刺激した。		
	- 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/㎡					コロナ禍の影響が薄れ、本部半島のテーマパーク建設への期待感もあり、遊休地の売買や建築着工がやや増える傾向にある。		
変動率		年間 +8.0 %	半年間 %	個別的要因に変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社国土鑑定センター
名護(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広

鑑定評価額	20,600,000 円	1㎡当たりの価格	69,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	53,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 3 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	①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」				②地積(㎡)	297	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) 近商(80,200)		
	1:1.5	店舗兼住宅 RC 2	各種中小規模の店舗が建ち並ぶ近隣商業地域	北東15 m 県道	水道、下水	大西停近接	(その他) (90,200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 170 m、西 0 m、南 80 m、北 30 m			②標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 21 m、規模 320 ㎡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	15 m 県道	交通施設	大西停 北西方近接	法令(都) 近商(90,200) 規制	
	⑤地域要因の将来予測	市内中心部に位置する県道沿いの既存商業地域である。地域内に特段の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。							
(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	69,500 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	同一需給圏は名護市を中心とする商業地域及び商住混在地域である。需要者の中心は県内の法人や個人事業者等と考えられるが、住宅地としての需要も見られる。市内中心部の商業地は衰退傾向であったが、現在は大型テーマパークの開業が決まり不動産需要が高まっている。取引される画地の規模等は様々で価格帯はまちまちであるが、基準地と同程度の規模を想定した場合には総額で2,000万円前後の水準になる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。一方、現時点における建築費や収受可能な賃料水準を考慮すると合理的な賃貸用建物の想定が困難と判断し、収益還元法は適用しなかった。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、近時の市場動向等の検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準値と格しをた	① 代表標準地 標準地番号	□ 標準地	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	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正行政その他	
(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	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正行政その他	
(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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 66,500 円/㎡		③ 価格変動形成要因		④ 一般的要因 外国人客を中心に入域観光客数が増加し、観光業関連産業は堅調に推移している。不動産市場も好調を維持している。				
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				④ 地域要因 商業中心が外縁部に移行し、中心部の商業地が衰退傾向であったが、テーマパーク開業発表後、需要が増加し市況は好転している。				
	② 変動率 年間 +4.5 % 半年間 %				④ 個別的要因 個別的要因の変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社国土鑑定センター
名護（県） 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広

鑑定評価額	48,400,000 円	1㎡当たりの価格	81,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 6 年1月]	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	①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15				②地積 (㎡)	598	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) 準住居 (60,200)		
	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	(その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 50 m、南 25 m、北 15 m						②標準的使用	低層店舗兼共同住宅地
	③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							
	④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	
	⑤地域要因の将来予測	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である。比較的新しい地域であり、今後も商業集積が続くと予測する。							
(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	81,000 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を中心とする路線商業地域である。需要者の中心は県内外の法人を中心に地元個人事業者も見られる。名護市内の商業中心は市内中心部から、バイパス沿い等の外縁部に移行しつつあり、大型店舗を中心に商業集積が続いているが、大型テーマパークの開業が決まり、需要は更に高まっている。取引される画地の規模等は様々で価格帯はまちまちであるが、基準地と同程度の規模を想定した場合には総額で5,000万円程度の水準になる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。一方、現時点における建築費や収受可能な賃料水準を考慮すると合理的な賃貸用建物の想定が困難と判断し、収益還元法は適用しなかった。よって、本件では説得力の高い実証的な比準価格を重視し、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) 公規価示標準価格と格しをた	①代表標準地 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	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			地 街路 交通 環境 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 交通 環境 画地 行政 その他	
	名護（県） 5 - 1 前年指定基準地の価格 66,500 円/㎡	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [ 87.1]	[100.9] 100	80,500		0.0 街路 交通 環境 行政 その他 0.0 交通 環境 行政 その他 0.0 環境 行政 その他 0.0 行政 その他 0.0 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 ■継続 □新規 前年標準価格 74,000 円/㎡		③ 価格変動形成要因	④-2 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/㎡		⑤ 要因			
	②変動率	年間 +9.5 % 半年間 %		(一般的) 要因 外国客を中心に入域観光客数が増加し、観光業関連産業は堅調に推移している。不動産市場も好調を維持している。 (地域) 要因 大型店舗は見られないが、背後地の人口も増加しており、今後も商業集積が進むと予測する。 (個別的) 要因 個別的要因の変動はない。					

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 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	161,000,000 円	1㎡当たりの価格	92,100 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	69,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 5 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)	
	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	(その他) (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	駐車場付きの大型店舗が並ぶ国道沿いの路線商業地域で、店舗の顧客層は北部圏域の全域に及び、コロナ禍の影響が弱まった上、本部半島のテーマパーク建設の影響で、当面の不動産市況は活気づくものと予測する。						
(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	92,100 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	26,600 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。需要者は、店舗を営む県内外の法人を中心に、幅広い。需要者の意思決定においては、駐車スペースに合った画地規模かどうかや、幹線道路へのアクセスの利便性等が重視される。収益物件に対する金融機関の融資はまだ慎重な状況だが、本部半島のテーマパーク建設で、市況の見通しは明るくなっている。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、市内の商業地の取引事例を採用し、市場参加者の観点から要因比較を行って査定しており、市場性を反映した規範性の高い価格が得られた。収益価格については、自営の店舗の多い地域で賃貸市場の熟成の程度が弱い上、建築費が高騰している状況から、想定要素が多くなったため、相対的な規範性は劣るものと判断した。よって比準価格を採用し、指定基準地からの検討等も踏まえ、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	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 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	名護(県) 5 - 1 前年指定基準地の価格 66,500 円/㎡	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [79.2]	[103.0] 100	90,400	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 継続 新規 前年標準価格 87,000 円/㎡			価格変動形状要因	要因	原材料価格等は高騰したが、販売価格への転嫁や所得の伸びは遅れ気味。金利上昇への警戒感と物価上昇予測が投資意欲を刺激した。	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	- 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 +5.9 %	半年間 %					