

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, 株式会社まるい鑑定所. Row 1: 北谷(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大嶺 克成

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 123,000 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6年1月], 96,000 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, including location, area, surrounding land use, and market characteristics.

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
北谷(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	47,300,000 円	1㎡当たりの価格	132,000 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 3 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	100,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 10 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	中頭郡北谷町字砂辺大道原 3 0 2 番 7				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) 1 住居 (60,200)	
	1:1.2	住宅 RC 2	一般住宅のほか共同住宅等も見受けられる区画整然とした住宅地域	西6 m 町道	水道、下水	航空隊入口停500 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 180 m、西 0 m、南 130 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 17.5 m、奥行 約 20 m、			規模	350 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	区画整然とした住宅地域	街路	標準方位北 6 m 町道	交通施設	航空隊入口停北西方500 m	法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	海が近い区画整然とした住宅地という特性と、空地がなく希少性が高いという要因から地価がかなり上昇している。						
(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 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	132,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	56,600 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、北谷町内の価格水準が概ね中上位の住宅地域。主たる需要者は、住宅を取得する目的の個人であると判断した。海が近い区画整然とした住宅地という特性と、空地がなく希少性が高いという要因から地価がかなり上昇している。主たる価格帯は、1 3 2 , 0 0 0 円/㎡前後であり、総額では 3 , 5 0 0 万円 ~ 5 , 0 0 0 万円、面積は 2 5 0 ~ 4 0 0 ㎡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、北谷町内の事情補正のない住宅地域の取引価格に適切な補正を行ったものであり、市場における取引実態を反映し精度が高いと判断する。高止まりした建築費の影響から収益価格はかなり低位に求められた。本件においては比準価格の精度は高いと判断し、収益価格を参考とし、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 行政 その他	
	標準地番号	-						
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他	
	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	
	沖縄(県) - 5							
	前年指定基準地の価格	[104.2]	100	100	[100.0]	132,000	標 街路 0.0 地 街路 -2.0 準 交通 0.0 域 交通 +2.0 化 環境 0.0 要 環境 -29.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	89,800 円/㎡	100	[100.0]	[71.0]	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 124,000 円/㎡			価格変動形状要因	一般的な要因	直近の北谷町の人口は微増しており、好調な観光に支えられた県内景気の向上もあいまって当町の土地取引は堅調に推移している。		
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					地域要因	区画整然とした住宅地域であり、地域要因に特に変化はない。	
	変動率	年間 +6.5 %	半年間 %	個別的要因	個別的要因に変化はない。			

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

鑑定評価額	24,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	120,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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	91,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 20 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	中頭郡北谷町字吉原栄口原 7 1 6 番 1 5				地積 (m ²)	204	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 中専 (60,150)	
	1 : 1.5	住宅 R C 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南 6 m 町道	水道、下水	北谷第二小学校前停 390 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 80 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 12 m、奥行 約 18 m、			規模 200 m ² 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 6 m 町道	交通施設	北谷第二小学校前停 南西方 390 m 法令 (都) 1 中専 (60,150) 規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅等が多い住宅地域として熟成しており、とりたてて、地域にかかる変動要因もない。地価は、昨今の経済情勢、及び、不動産市況の影響を受けて、割安感が目立ち始めており、今後の動向に注視が必要。						
(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	+3.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	120,000 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、北谷町及び、隣接する沖縄市の住宅地であり、主な需要者は、地縁性が強い地域ということもあり、北谷町内の居住者である。当該地域は、比較的良好な住環境ではあるものの、国道 5 8 号へのアクセス等が良好な、西海岸に存する宮城地区、砂辺地区や桑江伊平土地区画整理地からの宅地供給膨張圧力を受けていることから、相対的に需要の程度に影響が出ている感は否めない。地価は、更地価格で、2 5 0 0 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、既成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熟成度等も考慮すると、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、指定基準地との検討を踏まえ、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	標準地番号	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 画地 行政 其他
	公示価格		[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	沖縄(県) - 5						0.0 地 街路 -1.0	
	前年指定基準地の価格	[104.2]	100	100	[103.0]	118,000	0.0 域 交通 -2.5	
	89,800 円 / m ²	100	[100.0]	[81.5]	100		0.0 要 環境 -18.0	
							0.0 因 行政 +3.0	
							0.0 其他 0.0	
(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 114,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的)	北谷町の地価は、全用途で上昇幅が復調しつつも、一部を除く住宅地では、割高感も見られることから、今後の不動産市況に注視が必要。		
	- 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)	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	標準地番号	公示価格		(個 別 的)	地域的需要の属性との関連からも、単価と総額との兼ね合いが大きな意味を持つ。		
	変動率	年間	+5.3 %	半年間	%			

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
北谷(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	19,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	85,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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	66,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 10 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	中頭郡北谷町字吉原西宇地原 1 1 8 4 番 4				地積 (m ²)	231	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 中専 (60,150)	
	1 : 2	住宅 R C 2	戸建住宅、アパート等が混在する住宅地域	西 6 m 私道	水道、下水	謝苅入口停 300 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 80 m、南 30 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11.5 m、奥行 約 20 m、規模 230 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	行き止まり道路沿いに戸建住宅、アパート等が混在する住宅地域	街路	基準方位北 6 m 私道	交通施設	謝苅入口停南東方 300 m	法令 (都) 1 中専 (60,150) 規制
	地域要因の将来予測	人気上昇している北谷町の住宅地域の中にあつて価格帯がやや低位な地域である。当該価格に値ごろ感が生じ地価は昨年に比べ上昇率が拡大している。						
(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		0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	85,500 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、北谷町内の価格水準が概ね低中位の住宅地域。主たる需要者は、住宅を取得する目的の個人であると判断した。人気上昇している北谷町の住宅地域の中にあつて価格帯がやや低位な地域である。当該価格に値ごろ感が生じ地価は昨年に比べ上昇率が拡大している。主たる価格帯は、8 6 , 0 0 0 円 / m ² 前後であり、総額では 2 , 0 0 0 円前後、面積は 2 3 0 m ² 前後となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、北谷町内の事情補正のない住宅地域の取引価格に適切な補正を行ったものであり、市場における取引実態を反映し精度が高いと判断する。近年の建築費の高騰や土地価格の上昇に賃料が連動しておらず、適切な土地帰属純収益が得られないため、収益還元法の適用を断念した。本件においては比準価格の精度は高いと判断し、一般的要因の再分析を行い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	代表標準地 標準地	標準地番号	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100		域 交通 要 環境 行政 其他
(9) 指か定ら基の準地討	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	沖繩(県) - 5	[104.2] / 100	100	100	[100.0] / 100	85,500	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-2.0 +2.0 +9.0 +0.5 0.0
(10) 対年ら象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 80,900 円 / m ²			価格変動形成要因	〔一般的要因〕	直近の北谷町の人口は微増しており、好調な観光に支えられた県内景気の向上もあいまつて当町の土地取引は堅調に推移している。		
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔地域要因〕	アパートや戸建住宅が混在する地域であり、地域要因に特に変化はない。	
変動率		年間 +5.7 %	半年間 %	〔個別的要因〕	個別的要因に変化はない。			

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)仲本不動産鑑定研究所
北谷(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	73,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	206,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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	160,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 20 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	中頭郡北谷町桑江 1 丁目 1 番 9 「桑江 1 - 1 1 - 2 3」				地積 (m ²)	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) 2 住居 (60,200)	
	1 : 1.2	共同住宅 R C 3	一般住宅、共同住宅等が見られる新興の住宅地域	北東 8 m 町道	水道、下水	桑江停 250 m	(その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 80 m、北 90 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17.5 m、奥行 約 20 m、規模 350 m ² 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 北東 8 m 町道	交通施設	桑江停 北東方 250 m	法令 (都) 2 住居 (60,200) 地区計画等 規制
	地域要因の将来予測	共同住宅等が見られる、土地区画整理事業が施行された住宅地で、急速に熟成度が増しており、住環境も向上している。地価は、割高感も見られるものの、人気、希少性から、当分は上昇機運を保ちつつ推移すると予測。						
(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	206,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	55,900 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、北谷町内及び隣接する各市内の土地区画整理事業が施行された住宅地で、主な需要者は、町内でも人気度が高い地域性から、隣接市町村を含んで、広域に亘るものと考えられる。当該地域は、国道 5 8 号沿いの一步背後に位置し、土地区画整理事業が施行され、良好な立地条件を有すること及び、宅地の希少性も相まって、売手市場の色合いは依然として強い。地価は、割高感も顕在化するなか、更地価格で、7 千万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。一方、収益価格は、直接法により求められているが、住宅地という点や、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場等を考慮すると、収益価格からのアプローチは、合理的な意味合いが小さい為、参考程度に留めた。従って、本件では、比準価格を採用し、更に現在の経済情勢・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 / m ²)	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 円 / m ²	[] / 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 / m ²)	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 円 / m ²	[] / 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 196,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	北谷町の地価は、全用途で上昇幅が復調しつつも、一部を除く住宅地では、割高感も見られることから、今後の不動産市況に注視が必要。		
	- 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 北谷 - 3 公示価格 203,000 円 / m ²					〔 地 域 要 因 〕	周辺幹線沿いには、各種店舗等が進出していることから、住環境の利便性は向上している。	
	変動率	年間 +5.1 %	半年間 +1.5 %		〔 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 6 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
北谷(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	242,000,000 円	1㎡当たりの価格	221,000 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 3 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6年1月]	165,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 20 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	中頭郡北谷町北谷2丁目13番5				地積(㎡)	1,097	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(80,300)	
	1:1.5	店舗 S 2	店舗が建ち並び区画整理地域内の商業地域	南16 m 町道、背面道	水道、下水	ハンピータウン前停 140 m	(その他) (90,300)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 80 m、南 60 m、北 30 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 40 m、規模 1,000 ㎡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	1 6 m 町道	交通施設	ハンピータウン前停 北東方 140 m	法令(都)近商(90,300) 規制
	地域要因の将来予測	店舗、共同住宅等が見られる、町内でも中心的な商業地で、特に地域にかかる変動要因もない。地価は、昨今の経済情勢や、希少性及び用途の汎用性等を反映し、当分の間、上昇傾向で推移するものと思料される。						
(3)最有効使用の判定	中低層店舗兼共同住宅地としての使用				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	228,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	140,000 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、北谷町内及び隣接市町村の幹線道路沿い全域で、主な需要者は、企業又は、資本金のある法人等で、県内外を含み、かなり広域にわたる。町内の商業地の需給動向は、回復基調が強く出始めており、特に基準地の存する地域は、規模及び立地条件等が合致すれば、マンション適地等の用途の汎用性というポテンシャルも具有することから、地価は、属性(買手)によってもばらつきが見られ、中心となる価格帯は見出せない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映する価格として精度高く求められた。収益価格は、直接法により求められているが、基準地の存する近隣地域の特性との関連により、長期持続的な純収益の把握が難しく、大きな判断的要素が介在し、信頼性の点で問題が残る。従って、本件では、比準価格を重視するも、収益価格も十分参酌し、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 2 4 2 , 0 0 0 , 0 0 0 円、㎡当たり 2 2 1 , 0 0 0 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 交通 環境 補画地 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]			地域 交通 環境 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 交通 環境 補画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			地域 交通 環境 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 206,000 円/㎡			価格変動形状要因	変動状況	要因	要因	要因
	- 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 +7.3 %	半年間 %					

北谷町の地価は、全用途で上昇幅が復調しつつも、一部を除く住宅地では、割高感も見られることから、今後の不動産市況に注視が必要。

近隣地域内において、直接、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。

車社会の沖縄県の中で、十分な駐車場の確保が出来ない事は、競争力に劣ることは否めない。

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, (株)仲本不動産鑑定研究所. Row 1: 北谷(県) 5 - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 兼徹

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 110,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 84,000 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, 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. (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) 公価表示価格と格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討の等前か.