令和 6 年 7 月 5 日提出 北谷(県) - 1 宅地-1

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) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

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

(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)	[令和 6年1月]	96,000 円/㎡
(2) 京北河本口	ATI 0.7 0.7 10.7	/ F) / T + 2 O 1 = * 5	工告/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 6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					

乙 蚶	近上計画領の沃及		の女日														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 中頭	郡北谷	町字桑江.	見嘉作原3	50番6	6				地 (m	積 (1)	(204	汥	令上の規	見制等
地	形状	敷地の	の利用の	現 別 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接		交通施設 状況	足との	(50	B) 1低 ,100)	専
1	: 1	住宅 R C 1			莫一般住宅だ 画整然とした		北東6町道	m		水道、 下水	北谷	 ·高校	前停210	m	(7	: の他)	
(2)	範囲	東 30)m、西	120 m、	南 140	m、北	60 m	標準	的使用	用低層	住宅	地					
近隣一	標準的画地の形料	犬等	間口	約 14.5	i m、 奥行	亍 約 ′	14.5 m	、規	模		200 r	n²程原	隻、 :	形状 ፤	E方:	形	
地域	地域的特性	特記 5	区画整然	こした住宅	地域	街 基準6m	方位北 町道		交通施設	m	高校前	停北	東方210	法令規制	(50	郎) 1 侃 ,100)	專
	地域要因の将 来予測		交近くの っている		くとした住宅	宅地域で	ある。	バス停か	が近く	良好な	住環	境か	ら市場性	が高	く地·	価上昇率	は昨年
(3)最	有効使用の判定	低層住	宅地							対象基準 の個別的 因	隼地 的要	方位					0.0
. ,	定評価の手法 適用	取引事例	列比較法 	比準価収益価		12	3,000	円/㎡ 円/㎡									
		原価法		積算価	———— 格		/	円/m²									
		開発法		開発法	による価格	i	/	円/m²									
(6)市:	場の特性	る目的の環境から	D個人で 方市場性	あると判題 が高く地(の価格水準 断した。当 両上昇率は 面積は20	該地域は、 昨年を上[北谷語 回ってい	高校近く ハる。主	の区域	画整然と	:した	住宅	地域であ	り、ノ	バス信	が近く自	見好な住
· ´検i	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	態を反映定の指標	快し精度 票にする	が高いと 地域では7	事情補正の 判断する。 ないことな を行い指定	当該地域I どから収	ま、1個 益還元法	低専内の 去は適用	住宅は	也域であ かった。	り、 本件	高度にお	利用がで いては比	きない	ため	収益性を	- 価格判
示準格	代表標準地面標準地番号	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域勢 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規		内组织	集 七	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			1.	E	画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番沖縄(県)	号	- 5	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)		集 七	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 +1.5 -24.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,800 円	_	100	100 [100.0]	100	100	<u> </u>	12	2,000		E	画地 行政 の他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+1.5 0.0
(10) 対年 <i>E</i>		の検討	116,00	0 円 / ㎡	価 変							てま		は観光		えらた県 こいる。	具内景気
象標の 基準検 準価計	- 2 基字地が共 である場合の検討 代表標準地		表標準地	等と同一地	形状成況	地域		区画整然	とした	:住宅地	域であ	5り、	地域要因	目に特に	二変化	とはない。	
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	+6.0	% 半年	- 円/㎡ :間	要 因 %の	個別的要因	- 1	國別的要	因に変	化はなり	l 1 ₀						
	119		-1''	. •	- -	1											

令和 6 年 7 月 5 日提出 北谷(県) - 2 宅地-1

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)	[令和 6年1月]	100,000 円/㎡
			_ _	`路 [´] 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 6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 §	監定評価額の決定	い注田	の女日															
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	グに中頭	爾北谷岡	叮字砂辺:	大道原30	2番	7						也積 ㎡)	(358	汥	き令上の規	制等
準 一	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の野	現 周辺	辺の土地の	利用σ	O状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	i ‡		な交通施記 の状況	分との	(60	ß) 1住 ,200)	居
,	1:1.2	住宅 R C 2		等も見	主宅のほかき 見受けられる した住宅地域	る区画	±1-	56 m J道			水道、下水	航雪	空隊,	入口停500	m	(₹	: の他)	
(2)	 範囲	東 180)m、西	0 m,	南 130	m、 d	 } 8	30 m	標準	≛的使周	用│低層	 住宅	地					
近	標準的画地の形料	犬等	間口:	約 17.5	i m、 奥í	宁 約	1 2	20 m.	規	模		350	m³穩	度、	形状!	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記。	医整然と	した住宅	地域		基準方 6 m町			交通施設	m	隊入[]停:	北西方500	法令規制	(60	耶) 1住 ,200)	:居
	地域要因の将 来予測	海が近い る。	八区画整	然とした	:住宅地と	いう特	持性と、	、空均	也がな	く希少	∵性が高	االا	<u>۱۱</u>	う要因から	5地価7	がか	なり上昇	してい
(3)最	有効使用の判定	低層住3	宅地							(4)	対象基 の個別 因	準地 的要	方1	泣				0.0
` '	定評価の手法 適用	取引事例	列比較法 元法	比準価			132, 56,		円/m ²	_								
		原価法		積算価	格		/	/	円/㎡	l l								
		開発法			による価格			/	円/㎡									
(6)市	場の特性	断した。 いる。i	海が近い Eたる価村	1区画整线	の価格水準 然とした住 132,0	宅地と	いう	持性と	、空地	也がな	く希少性	生が高	ΞίΙ.	という要因	からり	し価カ	がかなり上	昇して
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	態を反映	やし精度が	が高いと剝	事情補正の 判断する。 と判断し、	高止ま	ミりした	た建築	費の影	彡響か	ら収益値	断格に	はかれ	より低位に	求めら	られた	こ。本件に	おいて
示準	代表標準地 面 標準地番号 各	標準	-	時点 修正	標準化補正		域要 の比		引的 因の 皎	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標準化	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 1	100	100	100	0]	100	1				補 正 	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番沖縄(県)	号	- 5	時点 修正	標準化補正	地因	地要 の比	個) 要[比	別的 因の 皎	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 +2.0 -29.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,800 円	_ -	104.2]	100 [100.0]	100	0 1.0]	100		13	32,000		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(基準	の 前年標準価格 の - 2 基準地が共	通地点(代	,	0 円 / ㎡ 等と同一地	価 変格動形 状	: 要 世 : (地	』域、) σ } 🗵	向上も	あいま	きって当	町の: 	して 土地	おり、好記取引は堅記、地域要因	間な観光	多して	こいる。	!内景気
準価語 地格 の等 前か	村 代表標準地標準地番号 公示価格 変動率 年間	標準地 +6.5	% 半年	- 円 / ㎡ 間	成 況 要 因 の	個	別的、	個	別的要	因に変	変化はな	l 1.						

令和 6 年 7 月 5 日提出 北谷(県) - 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
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 ㎡当たりの価格
 120,000 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)	[令和 6年1月]	91,000 円/m²
(4) 中地田本日	A 77 . A	/ E \ /T+b = /E*E		路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 20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) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		北谷町字	吉原栄口]原71	6番15					地積 (㎡)	-	204	法令	令上の規	見制等									
地	形状	敷地の利況		周辺σ 況	土地のラ	利用の状	接面	道路σ	D状況	供給 処理施 設状況		- とな交通施記 近の状況	设との	(60,1	,	専									
-	1:1.5	住宅 RC2		中規模一 ぶ区画整 域			南6 m 町道			水道、下水	北谷第 390 m	三小学校前	前停	(2 0	か他)										
(2)	範囲	東 150 m	、西 1:	50 m、 南	有 80	m、北	100 m	標準	隼的使用	用 低層	住宅地		'												
近隣	標準的画地の刑	/	引口 約	12 m	、奥行	方 約	18 m、	規	見模	'	200 m ²	程度、	形状 🖡	長方形											
地域	地域的特性	特記特記事項	すべき事〕	頃はない	•		うだした。 かいかい かいだい かいだい かいだい かいしょう はいしょう はいままり はい	է	交通施設	南西7	<u>ל</u>	学校前停	法令規制	(60,) 1 中 150)	専									
	地域要因の将 来予測	戸建住宅等 済情勢、 <i>及</i>														今の経									
	長有効使用の判定	低層住宅均							` `	対象基準 の個別的 因		位				+3.0									
1 ` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比		上準価格		12	-,	円/n	n																
"	7週 用	収益還元法		Q益価格 				円/n																	
		原価法		算価格 開発法に。	L 7 /T 10			円/n																	
(6)市	万場の特性	開発法 同一需給圏 谷町内の居 岸に存する 要の程度に	は、北谷 住者であ 宮城地区	町及び、 る。当記 、砂辺地	隣接する	る沖縄市(、比較的) 江伊平土	の住宅地 良好な住 地区画整	環境 理地	 り、主 ではある からの ²	るものの 宅地供給)、国道 能張圧	[5 8 号への 力を受けて)アクセ	マス等が	が良好な ら、相対	〕、西海									
) 有	成算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格に 宅地域とい 採用は、台 、指定基準	\うことも ↑理的な意	あり、M 味合いか	「今の建築 「小さい	築単価のi 為、今回l	高騰、運 は、収益	用利[還元》	回り水薬 法の採用	準及び賃 用を見込	貸市場 った。	の熟成度等 従って、本	きも考慮 な件でに	i t、比	と、収記 隼価格を	益価格の E採用し									
(8) 公規 示準	代表標準 価 標準地番号 格	地 標準地 -		点 征	標準化 補正	地域駅 因の比 較		別的 因の 交	の規		標内 準 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/m	<u>[</u>	— <u>-</u> - -	100	100	[100]			補正	画地 行政		因	行政										
をた (9)	指定基準地			掠	標準化	地域要		別的	}, ← ·	基準地	標	その他 街路	0.0	地	街路	-1.0									
指か 定ら		田 与 -		逐正	補正	因の比較	比數	目の	の比:	準価格	内準訳化	交通環境	0.0 0.0 0.0	域要	交通環境	-2.5 -18.0									
基の 準検 地討	則年指疋基	準地の価格 9,800 円/n	.	<u>-</u> _	100	100	[103	.0]	11	18,000	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因そ	行政	+3.0 0.0									
(10) 対年	- 1対象基準 ら 継続 新規 が任標準価格	ļ	14,000 F] / m²	価 変	一般的要因						早幅が復調し いら、今後の	しつつも												
象標 基準 準価	の - 2 基準地が 検 である場合の検 討 代表標準地	共通地点(代表	,		格 動 形 状 成 況	1 1	国)。	隣地域	域内にお	311T、:	地域要区	団に変動を加	及ぼす事	[業等	は認めら	わない									
地格 の等 前か	公示価格	間 +5.3 %	1	-] / m² %	要 因 の	(個別的)		域的課 味を持		属性との	関連から	らも、単価な	ヒ総額と	この兼ね	ね合いか	が大きな									
Lua 17	文劃平 十	ال. ال ال	 + 	70	0,																				

鑑定評価書(令和 6 年地価調査) 令和 6年 7月 5日提出

北谷(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 ㎡当たりの価格 85,500 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 3日	(6)	[令和 6年1月]	66,000 円/㎡
(2)党业资本口	ATI 0 T 0 D 10 D	/ F \ /#+b \ \ 15**	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 6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					

ム 対	近に計画領の大人		ル女日														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 中頭	郡北谷	町字吉原	西宇地原 1	184番	4				地 (m	.積 î)	(231	注	令上の規	制等
地	形状	敷地 <i>σ</i> 況	利用の	現 周i 況	辺の土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接		な 交通施設 O状況	みとの	(60	ß) 1中 ,150)	専
1	: 2	住宅 R C 2		戸建位 混在す	主宅、アパー する住宅地域		西6 m 私道			水道、 下水	謝苅	入口]停300 m		(7	:の他)	
(2)	範囲	東 70) m、西	80 m、	南 30 i	m、北	40 m	標準	 的使用	1 低層	住宅は	地					
近隣一	標準的画地の形料	犬等	間口	約 11.5	i m、 奥行	 約	20 m	、規模	莫		230 r	n²程/	度、	形状!	長方	形	
两 地 域	地域的特性	¦宅			Nに戸建住 社でる住	街 基準 6m	方位北 私道		交通 施設	 謝苅/ 	∖□停	南東	更方300 m	法令規制	(60	邶) 1 中 ,150)	専
	地域要因の将 来予測				♪町の住宅♭ ☑が拡大して		こあっ	て価格帯	きがや	や低位	な地域	域で	゚゙ある。≝	á該価	格に	値ごろ感	が生じ
. ,	有効使用の判定	低層住宅	宅地						(対象基準 の個別的 因	隼地 内要	方位	Ī				0.0
` '	定評価の手法 _{適用}	取引事例				8	5,500	円/㎡	┈ '								
(7)	色州	収益還元	法	収益価			/	円/m²									
		原価法開発法		積算価	格 による価格		/	円/㎡ 円/㎡									
(6)市	場の特性	同一需給断した。	人気が t昨年に	- ' 北谷町内(上昇して(比ベ上昇∑	の価格水準だいる いる北谷町(率が拡大して 前後となって	が概ね低 ⁵ の住宅地 ⁵ ている。 3	 中位の(或の中(主宅地域 こあって	価格帯	がやや	低位	な地	域である	。当該	亥価格	らに値ご?	感が生
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	態を反映 収益が得	やし精度 引られな	が高いと いため、 ^し	事情補正の対 判断する。 i 収益還元法の との検討を	近年の建築 の適用を関	築費の高 断念した	高騰や土 こ。本件	地価格 におい	Bの上昇 Nては比	に賃	料が格の	で連動して	おらす	げ、追	動切な土地	边帰属純
示準格	代表標準地 情標準地番号	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要			/ m ~ \	内	票 集 七	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	<u>[</u>]					画地 行政 : の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番沖縄(県)	号	- 5	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	比 要	別的 因の 較	対象 対象 の比準 (円 /		内	 票 隼 七	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 +2.0 +9.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格 ,800 円/	_	[104.2]	100 [100.0]	100 [109.5]	[100		8	5,500			画地 行政	0.0	因	行政 その他	+0.5 0.0
地討 (10) 対年ら 象標の	- 1 対象基準地 継続 新規	,		.oo)0 円/㎡	価変格動	/ 一般的		近の北谷				てま	その他 おり、好調 取引は堅調				内景気
基準核 準価討	・2基準地が共 である場合の検討		表標準地	等と同一地 -	形状成況	世史		アパートヤル。	や戸建	住宅が	混在す	るり	地域であり)、地域	或要因	国に特に変	化はな
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+5.7	% 半年	円/㎡	要 因 %の	(個別的)要 因		固別的要因	因に変	化はなり	, I _°						
						-											

令和 6年 7月 5日提出 北谷(県) - 5 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
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 ㎡当たりの価格 206,000 円/m²

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		[令和 6年1月]	160,000 円/㎡
(2)党业资本口	ATI 0 T 0 D 00 D	/ F) / T + 2 O I = * T	工尚/年42	路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 20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) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 中頭郡北谷町 「桑江1 - 1	Τ桑江1丁目11 Ⅰ1-23」	番 9				地積 (㎡) (358)	法令上の規制等
地 地	形状	敷地の利用の現況	見 周辺の土地の 況	の利用の状	接面道路の	の状況	供給 処理施 設状況	主要な交流接近の状況	通施設との 兄	(60,200)
-	1:1.2	共同住宅 RC 3	一般住宅、共同見られる新興の	/_ -	北東8 m 町道		水道、 下水	桑江停250 m		(その他) 地区計画等
(2)	範囲	東 50 m、西		0 m、北	90 m 標準	 準的使用	用 低層	 住宅地		
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 17.5 m、 奥	!行 約	20 m、 規	見模	;	350 ㎡程度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記 特記すべき	事項はない。		方位 北東 町道	交通 施設		》 北東方250	法令 規制	(都) 2住居 (60,200) 地区計画等
	地域要因の将 来予測		られる、土地区画 、割高感も見られ							り、住環境も向上し 推移すると予測。
(3)聶	侵有効使用の判定	低層住宅地とし	ての使用			` '	対象基準 の個別的 因			0.0
1 ` ′	鑑定評価の手法 	取引事例比較法	比準価格		6,000 円/n	n				
")適用	収益還元法	収益価格	5	5,900 円/n					
		原価法開発法	積算価格 / 円/㎡ 開発法による価格 / 円/㎡							
(6)市	万場の特性	同一需給圏は、 度が高い地域性が 位置し、土地区画	した。 と谷町内及び隣接すいら、 隣接市町村を	する各市内(を含んで、) され、良好/	の土地区画整理 公域に亘るもの な立地条件を	── 理事業が のと考え 有するる	えられる こと及び	。当該地域に 、宅地の希り	は、国道 5 8 い性も相まっ	要者は、町内でも人気 3号沿いの一歩背後に って、売手市場の色合 D中心となる。
i h	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	められているが、 からのアプローラ	住宅地という点も	っ、昨今の3 未合いが小る	建築単価の高 さい為、参考	騰、運用 程度に	用利回り 留めた。	水準及び賃貸従って、本件	資市場等を表	各は、直接法により求 5慮すると、収益価格 善価格を採用し、更に
示準		標準地	時点 標準化 修正 補正	が 地域要 因の比 較		の規		標 街路 内 準 交道 訳 化 環境	重	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公示価格	円/㎡	100 100	100	- <u>[]</u>			補 画均正 行政	汝	因 行政 その他
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番	_	時点 標準化修正 補正		更 個別的	の比		その作 標 街路 内 準 交通 訳 化 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格	100 []	[]	100			補 画生	技	因 行政 その他
(10) 年標準価格等	経続 新規前年標準価格 ・ 2 基準の検討 代表標準地標準 番号 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	196,000 通地点(代表標準地等 標準地 比谷	カール点) 等と同一地点) 格 郵 形 成 ジ	助 地 垣	3 では、割 成 周辺幹組 便性は向	副高感も 泉沿いに 句上して	5見られる こは、各種 こいる。	ることから、を	今後の不動感 出している?	し、一部を除く住宅地 産市況に注視が必要。 ことから、住環境の利 の兼ね合いが大きな意
の等 前か		+5.1 % 半年		要因		D				

令和 6 年 7 月 5 日提出 北谷(県) 5 - 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
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		[令和 6年1月]	165,000 円/㎡
(2) 中地河木口	ATI 0 T 0 D 00 D	/ F) / T + 2 O 1 = + 5	工尚/压+4		路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 20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	Ħ										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに中頭郡北	谷町北谷2	丁目13番	5				地積 (㎡)	1,(097	法令上の規制	ഴ
地	形状	敷地の利用 況	の現 周:	辺の土地の	利用の状	接面道题	接面道路の状況 処 設		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		が建ち並ぶ区内の商業地域		南16 m 町道、 背面道		水道、下水	ハンビ - 140 m	- タウン前((その他) (90,300)	
(2)	範囲	東 100 m、	西 80 m.	、南 60 1	m、北	30 m	標準的使	用低層	店舗地				
近		大等 間口	」約 25	5 m、 奥行	方 約	40 m、	規模	1,0	000 ㎡程		沙状 長		
隣 地 域	地域的特性	特記・特記す	べき事項はな	il I.	街 16	m町道	交通	リハンと	ニータウン ゴ			(都) 近商 (90,300)	
1-3%		事項			路		施設	ኒ¦140 m			規制		
	地域要因の将 来予測	店舗、共同位 経済情勢や、										1。地価は、昨 ¥される。	今の
. , .	最有効使用の判定	中低層店舗		也としてのか	使用		`	対象基準 の個別的 因		5路			+3.0
` '	鑑定評価の手法 NASE	取引事例比較				.,	/ m²						
U.)適用	収益還元法	収益価		140	0,000 円	/ m²						
		原価法	積算価				/ m²						
		開発法		による価格			/ m²			W TIL	·/m		
(6) ∄	5場の特性	内外を含み、	かなり広域び立地条件	にわたる。F 等が合致する	町内の商詞 れば、マン	業地の需給 ソション適	動向は、 地等の用	回復基調 途の汎用	が強く出 性という	出始めてお がテンシ	り、特	のある法人等でに基準地の存す 具有することか	ける地
) 梢	式算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 質の決定の理由	の存する近隣	地域の特性 る。従って	との関連に、 、本件では、	より、長類 、比準価権	期持続的な 各を重視す	純収益の るも、収	把握が難 益価格も	しく、オ 十分参配	(きな判断) し、更に	的要素 現下の	れているが、基 が介在し、信頼 経済情勢・不動 。	質性の
(8) 公規 示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		の規		標内準 沢 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し	公示価格	TT (2	[]	100	100	[]	-		補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた		円 / m² ————————————————————————————————————	100	[]	[]				- 7	の他			
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		り の比		標内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の		地の価格	[]	100	100	[]			補	画地		因 行政	
準検 地討		円 / m²	100	[]	[]	-	-		正	行政		その他	
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	206	,000 円 / ㎡	価 変格動	要因							、一部を除く住 市況に注視が必	
基準準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標準 標準地	≛地等と同一∜	形状成況	1 1	近隣り おない		おいて、I	直接、地	域要因に変	動を及	ばす事業等は認	3めら
地格 の等 前か		+7.3 %	- 円/㎡	要 因 % の	(個別的)		会の沖縄!			駐車場の確	保が出	来ない事は、競	争力
או הש	夕 男 半 千 千 1	+1.3 % =	十十四	% の									

令和 6 年 7 月 5 日提出 北谷(県) 5 - 2 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
北谷(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

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

(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		[令和 6年1月]	84,000 円/㎡
(2)空地河本口	ATI 0 T 0 D 00 D	/ F \ /#+b \ \ 15**	工学/年+2	龄	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 20日	(5)価格の種類 	女仙 0 年 7 万 3 日 、路			
(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	D要旨														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 中頭	郡北谷町	丁字浜川千原239番1								地積 ㎡)	(217	注	5令上の規	見制等
準地	形状	敷地の況	利用の現						出 供給 処理施 設状況	・ 接近の状況					阝) 近商 ,200)		
•	1.5 : 1	店舗 R C 1		各種品	車関連店舗で 店舗が混在で D路線商業は	する国道	東31 r 国道	n		水道、下水	航	 空隊 <i>)</i>	∖□停近接	<u>.</u>		その他) ,200)	
(2)	範囲	東 0	m、西	20 m、	南 200	m、北	100 m	標	準的係	吏用 低層	」 写店部	輔兼住	宅地				
近	標準的画地の形料	犬等	間口	的 17	m、 奥í	亍 約	13 m	, ;	規模		220	m²程	度、	形状(まぼ・	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特	記すべき	事項はな	:l 1。	街 3 1	m国道		交	通点航空	隊入∣	口 爿	比方近接	法令		部) 近裔),200)	ī
以		事項				路			施	設				規制	1		
	地域要因の将 来予測				きち並ぶ旧: も、割安!												
(3)晶	侵有効使用の判定	低層店舗	兼住宅	地として	の使用				(4	4)対象基 の個別 因			1				
` ′	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価	格	11	0,000	円/i	m²								
0)適用	収益還元	法	収益価	格		/	円/	m²								
		原価法		積算価	格	/ 円/㎡											
		開発法			による価格	•	/	円/ロ									
(6) F	万場の特性	心で、町 業地では	「外から近 、郊外型	『隣地域/ 』店舗の	及び隣接市 への進出は 影響を受け が需要の中	、あまり 、積極的	見られ <i>ね</i> こ市場I	ない。 C参入	また、	基準地で	を含ん	んだど	エ隣地域と	:類似す	るほ	∃来からの	D既存商
\ \ /k	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	た状況下 度を考慮	で、長期	月持続的な 又益価格な	央する価格 な純収益の が低位に試 指定基準	把握が難 算される	しく、ほことはほ	また、 月らか	昨今0 であり	D建築単()、今回I	西のii は、 4	高騰、 仅益還	運用利回 還元法の採	リ水準 用を担	፟፟፟及෭	/賃貸市場	易の熟成
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均	也 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	のま	象基準地 規準価格 円/㎡)		標準化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格	円/	<u>[</u>	100	100	100	[100]				補 正	画地 行政		因	行政 その他	
をた (9) 指か	指定基準地番	号 号		時点	標準化補正	地域別の比較	更 個比 要	別的 因の 較	のヒ	象基準地 比準価格 円/㎡)		標準	その他 街路 交通	0.0	地域	街路 交通	-2.0 -2.0
定ら 基の		5	- 2							,	訳	化 補	環境 画地	0.0	要因	環境 行政	+35.0 +5.0
準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,000 円/	. -	106.5]	100 [100.0]	100	100			109,000		正	画地 行政 その他	0.0	1	その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		103,000		価 変格動							上昇「	幅が復調し ら、今後の	つつも			
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地	支標準地等	∳と同一地 -	· ^[点] 形 状 成 況	地域							要因はな! 相対的影響			地域の商業	巻地域と
地格 の等 前か	公示価格	+6.8	% 半年	円/㎡ 間	要 因 % の	(個別的要 因				県の中で t否めない		分な	駐車場の陥	望保が出	出来な	い事は、	競争力