

|           |     |        |     |                |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 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 印 |

|       |             |                         |                           |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 9,120,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 18,100 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

|             |                 |           |                |         |                                 |                             |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|---------------------------------|-----------------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 3 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 3 年 7 月 2 日 | (6) 路線価 | [ 令和 3 年1月 ]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円 / m <sup>2</sup><br>1.1 倍 |
| (2) 実地調査日   | 令和 3 年 6 月 28 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)<br><br>( 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                  | 基準方位 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 / 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・m <sup>2</sup> 当たり 18,100 円と決定した。                       |   |                           |                     |                 |  |  |                         |
| (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        | 対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )                              | 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 / m <sup>2</sup> )                              | 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 18,100 円 / m <sup>2</sup>  |   |                           | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | 〔 一 般 的 要 因 〕   | 名護市の地価は、ほぼ横這いで推移するも、コロナ禍の影響による、観光産業等を中心に市経済圏全般の消費動向回復の不安要素が残る。 |  |                         |
|                             | - 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円 / m <sup>2</sup>   |   |                           |                     |                 | 〔 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 3 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) - 2 | 沖縄県 | 沖縄     | 氏名  | 不動産鑑定士 松永 力也 印  |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 8,970,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 29,300 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|            |                 |          |                |         |           |            |
|------------|-----------------|----------|----------------|---------|-----------|------------|
| (1)価格時点    | 令和 3 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 3 年 7 月 2 日 | (6)路線価  | [令和 3年1月] | 23,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 3 年 6 月 25 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存住宅地域 | 南東 4 m 市道、北東側道 | 水道              | 伊差川停 270 m  | (その他) (50,80)                         |         |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 200 m       |                                 |                | 標準的使用           | 低層住宅地   |                                       |         |
|                             | 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                   | 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、需要は低いものの安定的であり、コロナ禍の影響も比較的少ないものと思料する。  |                                       |                                 |                |                 |   |                                       |         |
| (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 | 方位角地  | +2.0<br>+1.0                          |         |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格                                  | 29,300 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。需要者の中心は 30 ~ 40 代の市内居住者が主で周辺町村からの転入者も多い。県道背後の丘陵地に位置する既存住宅地域で地縁者間取引も比較的多く、コロナ禍においても需要は安定して推移している。土地は 300 ㎡程度で 1,000 万円程度、新築戸建住宅においては 2,500 ~ 3,000 万円前後の取引が中心である。 |                                       |                                 |                |                 |   |                                       |         |
| (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、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。収益価格については近隣地域に民間の共同住宅はほとんどなく賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。よって本件では、比準価格について再吟味を行ったうえで比準価格は概ね市場の実態を反映しているものと判断し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。           |                                       |                                 |                |                 |   |                                       |         |
| (8) 公規価示準格価と格しをた            | 代表標準地 標準地 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/㎡)  | 内 街路 標準 交通 補 画地 修正 行政 その他             |         |
|                             | 公示価格 円/㎡   | [ ]<br>100                            | 100<br>[ ]                      | 100<br>[ ]     | [ ]<br>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 画地 修正 行政 その他             |         |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡   | [ ]<br>100                            | 100<br>[ ]                      | 100<br>[ ]     | [ ]<br>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 29,300 円/㎡   |                                       |                                 | 価格変動状況 要因      | (一般的)           | 県内景気はコロナ禍の影響で停滞しているが、当市の不動産市況への影響は比較的小さく、地価は概ね横這い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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡   |                                       |                                 |                | (地域)            | 地域要因に特に変動はないが、集落外縁では小規模分譲宅地の開発が近年多数見られる。                    |                                       |         |
| 変動率 年間 0.0 % 半年間 %          |  |                                       |                                 | (個別的)          | 個別的要因の変動はない。    |   |                                       |         |

鑑定評価書（令和 3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) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 松永 力也 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 2,240,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,440 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 3年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 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

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for (3) and (8).

|           |     |        |     |               |
|-----------|-----|--------|-----|---------------|
| 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 印 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 3,970,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 11,100 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

|            |             |          |             |         |           |       |
|------------|-------------|----------|-------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点    | 令和 3年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 3年 7月 2日 | (6)路線価  | [令和 3年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 3年 6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1117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)    |                    |
|                            | 1:1.2   | 住宅 B1                                | 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3.5m 市道  | 水道             | 源河入口停300m  | (その他)          |                    |
| (2)近隣地域                    | 範囲  | 東 150m、西 150m、南 150m、北 80m           |                           |           | 標準的使用          | 低層住宅地  |                |                    |
|                            | 標準的画地の形状等   | 間口 約 18m、奥行 約 20m、規模 350㎡程度、形状 ほぼ長方形 |                           |           |                |  |                |                    |
|                            | 地域的特性   | 特記事項                                 | 特にない                      | 街路        | 標準方位 北 3.5m市道  | 交通施設   | 源河入口停 南東方 300m | 法令(都)(60,200) 規制   |
| (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                                 | 11,100 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。市街地から離れているため、引き合いはそれほど強くないが、供給も限られており、需給は概ね安定している。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500万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             | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
|                            | 公示価格 円/㎡  | [ ] / 100                            | 100 [ ]                   | 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      |  |                | 地域 交通 環境 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 11,100 円/㎡  |                                      |                           | 価格変動状況 要因 | (一般的要因)        | 新型コロナウイルスの影響で不動産市場の先行き不透明感が持続している。市内人口は微増傾向にある。  |                |                    |
|                            | - 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡   |                                      |                           |           | (地域要因)         | 地域要因に変動は見られない。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。 |                |                    |
| 変動率                        |   | 年間                                   | 0.0 %                     | 半年間       | %              | (個別的要因)  | 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 印 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 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 3年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 3年 7月 2日 | (6)路線価  | [令和 3年1月] | 36,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 3年 6月 1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   | 名護市港2丁目6492番18<br>「港2-12-2」  |                       |              |                   | 地積(㎡)              | 177             | 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(60,200) |         |
|                            | 1:1.2  | 住宅RC2  | 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域 | 北東6m市道       | 水道、下水             | 名護市役所前停500m        | (その他)           |         |
| (2)近隣地域                    | 範囲   | 東 50m、西 80m、南 60m、北 60m  |                       |              | 標準的使用             | 低層住宅地              |                 |         |
|                            | 標準的画地の形状等  | 間口 約 12m、奥行 約 15m、   |                       |              | 規模 180㎡程度、形状 長方形  |                    |                 |         |
|                            | 地域的特性  | 特記 特にない  |                       | 街 基準方位 北6m市道 | 交通 名護市役所前停南東方500m | 法令 (都) 1中専(60,200) |                 |         |
|                            | 地域要因の将来予測  | 海岸に近いものの、地域の範囲はやや狭く、利便施設等と国道で分断され、選好性は分かれる。新型コロナの影響で、先行き不透明感が持続している。 |                       |              |                   |                    |                 |         |
| (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   | 45,000 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街地における住宅地域である。需要の中心は市内居住者であるが、北部の周辺町村からの転入も認められる。周辺では土地区画整理事業によって、街路の整然とした宅地が大量に供給されているため、近隣地域内の住宅地の引き合いは相対的に弱まっている。新型コロナの影響で、先行き不透明感が続いている。土地の中心となる価格帯は6百万～8百万円程度となっている。 |  |                       |              |                   |                    |                 |         |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は名護市内の代替・競争関係にある住宅地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。周辺地域は共同住宅が散見されるものの、賃貸市場の熟成は不十分で、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 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/㎡   | 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 行政 画地 環境 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 |
|                        | -   | [ ]  | 100   | 100                 | [ ]      |   |                            |                      |
|                        | 前年指定基準地の価格  | [ ]  | 100   | [ ]                 | [ ]      |   |                            |                      |
|                        | 円/㎡   | 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 45,000 円/㎡<br>- 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡ |      |       | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | (一般的要因)  | 新型コロナの影響で不動産市場の先行き不透明感が持続している。市内人口は微増傾向にある。 |                            |                      |
|                        |   |      |       |                     | (地域要因)   | 市街地西側の区画整理事業地等との比較で、相対的な引き合いはやや弱まっている。      |                            |                      |
|                        |   |      |       |                     | (個別的要因)  | 個別的要因に変動はない。                                |                            |                      |
|                        | 変動率   | 年間   | 0.0 % | 半年間                 | %        |   |                            |                      |

|           |     |        |     |                 |
|-----------|-----|--------|-----|-----------------|
| 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 印  |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 5,540,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 16,100 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

|            |              |          |             |         |           |       |
|------------|--------------|----------|-------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点    | 令和 3年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和 3年 7月 2日 | (6)路線価  | [令和 3年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 3年 6月 25日 | (5)価格の種類 | 正常価格        | 路線価又は倍率 | 倍率種別      | 1.2 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   | 名護市字辺野古辺野古原85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)                    |         |               |                                    |
|                            | 1:2  | 住宅RC2   | 中規模一般住宅と農家住宅等が混在する住宅地域 | 北西6.5m市道、三方路   | 水道             | 辺野古停150m  | (その他)(70,200)                  |         |               |                                    |
| (2)近隣地域                    | 範囲   | 東 100m、西 50m、南 100m、北 50m   |                        |                | 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 23m、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             | 標準方位北6.5m市道    | 交通施設  | 辺野古停 南方150m<br>法令(都)(60,200)規制 |         |               |                                    |
|                            | 地域要因の将来予測  | 米軍基地「キャンブシュワブ」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資料される。地縁性の強い地域で地域外からの需要は少なく、地価水準は概ね横這いで推移している。 |                        |                |                |   |                                |         |               |                                    |
| (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<br>+2.0                   |         |               |                                    |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格  | 16,100 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、米軍基地キャンブ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      | 街路交通環境補正行政その他 | 地街路交通環境行政その他                       |
|                            | 公示価格   | 円/㎡   | [ ]<br>100             | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100  |                                |         |               |                                    |
| (9)指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号  | 名護(県) - 4   | 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      | 街路交通環境補正行政その他 | 地街路交通環境行政その他                       |
|                            | 前年指定基準地の価格   | 11,100 円/㎡  | [100.0]<br>100         | 100<br>[100.0] | 100<br>[72.4]  | [103.0]<br>100  | 15,800                         |         |               | -6.0<br>0.0<br>-23.0<br>0.0<br>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<br>継続 新規<br>前年標準価格 16,100 円/㎡   |   | 価格変動状況                 |                | (一般的要因)        | 県内景気はコロナ禍の影響で停滞しているが、当市の不動産市況への影響は比較的小さく、地価は概ね横這い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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡  |   | 価格変動状況                 |                | (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。             |                                |         |               |                                    |
| 変動率                        |  | 年間 0.0 %  | 半年間 %                  |                | (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） - 7 | 沖縄県 | 沖縄     | 氏名  | 不動産鑑定士 濱元 毅 印 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 7,530,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 18,200 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

|            |             |          |             |         |           |       |
|------------|-------------|----------|-------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点    | 令和 3年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 3年 7月 2日 | (6)路線価  | [令和 3年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 3年 6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   | 名護市字我部祖河我部祖河 1 6 1 番  |                           |          |                 | 地積 (㎡)  | 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)<br>(その他)                                 |                    |
|                             | 1.2:1  | 住宅 RC 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 ㎡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  | 既存集落内に位置し、価格形成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、需要は低いながらも安定しており、新型コロナウイルスの影響も比較的少ないと思われる。 |                           |          |                 |   |   |                    |
| (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  | 18,200 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北西部を中心とした既存住宅地域である。地縁性を有する地元住民の家族世帯が需要者の中心となっており、他市町村からの転入は少ない。市街地の人気エリアとの比較で、相対的に引き合いは弱い、価格帯が低い。需要は概ね安定している。地縁者が需要の中心に位置するため、新型コロナウイルスの影響も比較的少ないと思われる。需要の中心となる価格帯は、土地総額で8百万円弱程度である。 |   |                           |          |                 |   |   |                    |
| (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/㎡)                                | 内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他                               |                    |
|                             | 公示価格 円/㎡   | [ ] / 100   | 100 [ ]                   | 100 [ ]  | [ ] / 100       |   | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他                                  |                    |
| (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/㎡)                                | 内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他                               |                    |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡   | [ ] / 100   | 100 [ ]                   | 100 [ ]  | [ ] / 100       |   | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他                                  |                    |
| (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 18,200 円/㎡   |   |                           | 価格変動状況要因 | 〔一般的要因〕         | 新型コロナウイルスの影響で不動産市場の先行き不透明感が持続している。市内人口は微増傾向にある。 |   |                    |
|                             | - 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〕  | 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ているが、近隣地域の地価への影響はまだ認められない。 |                    |
|                             | 変動率  | 年間  | 0.0 %                     | 半年間      | %               |   | 〔個別的要因〕   | 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 印 |

|       |              |                         |                           |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 14,800,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 46,300 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

|             |                 |           |                |         |                         |                           |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|-------------------------|---------------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 3 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 3 年 7 月 2 日 | (6) 路線価 | [ 令和 3 年1月 ]<br>路線価又は倍率 | 36,000 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 3 年 6 月 28 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格           | 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 1 番 2  |                              |           |                                 | 地積 ( m <sup>2</sup> )  | 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 R C 1   | 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 6 m 市道 | 水道、下水                           | 名護バスターミナル 450 m  |                                      | ( その他 )                   |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 100 m、西 60 m、南 40 m、北 60 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 21 m、   |                              |           | 規模 320 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 6 m 市道                   | 交通施設   | 名護バスターミナル 北西方 450 m                  | 法令 ( 都 ) 1 低専 (50,100) 規制 |
|                             | 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   | 46,300 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、名護市内の土地区画整理地域内の住宅地域であり、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 / 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                        | 対象基準地の比準価格 ( 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 45,400 円 / m <sup>2</sup>   |  |                              | 価格変動形成要因  | 〔一般的要因〕                         | 名護市の地価は、ほぼ横這いで推移するも、コロナ禍の影響による、観光産業等を中心に市経済圏全般の消費動向回復の不安要素が残る。 |                                      |                           |
|                             | - 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円 / m <sup>2</sup>  |  |                              |           |                                 | 〔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 +2.0 %  | 半年間 %                        |           | 〔個別的要因〕                         |  | 地域的需要的属性との関連から、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 印  |

|       |              |          |            |
|-------|--------------|----------|------------|
| 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 3年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和 3年 7月 2日 | (6)路線価  | [令和 3年1月] 53,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 3年 6月 25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)                |
|                            | 1:1.5   | 店舗兼住宅RC2  | 各種中小規模の店舗が建ち並ぶ近隣商業地域 | 北東15m 県道 | 水道、下水  | 大西停近接           | (その他)                        |
| (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(80,200) 規制 |
|                            | 地域要因の将来予測   | 名護十字路商店街の北西方に隣接する県道84号線沿線の既成商業地域で、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、コロナ禍による景気減速で、不動産需要は減退傾向にある。 |                      |          |  |                 |                              |
| (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  | 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って妥当と判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。            |   |                      |          |  |                 |                              |
| (8)公規価示準格価と格しをた            | 代表標準地 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/㎡) | 内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他      |
|                            | 公示価格 円/㎡  | [ ] 100   | [ ] 100              | [ ] 100  | [ ] 100  |                 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他         |
| (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/㎡) | 内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他      |
|                            | 前年指定基準地の価格 円/㎡  | [ ] 100   | [ ] 100              | [ ] 100  | [ ] 100  |                 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他         |
| (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 66,000 円/㎡   |   | 価格変動状況要因             | (一般的要因)  | コロナ禍により観光関連業を中心に県内景気は減退傾向にあるが、当市の不動産市況への影響は小さく地価は概ね横這い傾向にある。   |                 |                              |
|                            | - 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)   | 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。 |                 |                              |
|                            | 変動率   | 年間 0.0 %  | 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 3 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 印   |

|       |              |                         |                           |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 39,800,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 66,500 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

## 1 基本的事項

|             |                 |           |                |         |                         |                           |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|-------------------------|---------------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 3 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 3 年 7 月 2 日 | (6) 路線価 | [ 令和 3 年1月 ]<br>路線価又は倍率 | 45,000 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 3 年 6 月 25 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   | 名護市宇茂佐の森 4 丁目 2 番 1 5<br>「宇茂佐の森 4 - 2 - 1 5」  |                                  |                 |          | 地積 ( m <sup>2</sup> )  | 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 )       |
|                             | 1 : 1.5  | 事務所 R C 2   | 国道バイパス沿いに各種店舗や事務所、飲食店等の建ち並ぶ路線商業地 | 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                    | 範囲   | 東 90 m、西 50 m、南 25 m、北 15 m   |                                  |                 | 標準の使用    | 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 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              | 3 0 m 国道 | 交通施設   | 名護バスターミナル 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、コロナ禍による景気減速で不動産市況は不透明感が認められる。 |                                  |                 |          |  |                                   |                            |
| (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  | 70,700 円 / m <sup>2</sup>        |                 |          |  |                                   |                            |
|                             | 収益還元法  | 収益価格  | 42,800 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 1 ~ 2 5 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 <sup>2</sup> ) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他    |
|                             | 公示価格   |   | [ ]                              | 100             | 100      | [ ]  |                                   | 域 交通 要 環境 行政 其他            |
|                             | 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 | 対象基準地の比準価格 ( 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       |
|                             | 名護(県) 5 - 1  |   |                                  |                 |          |  |                                   | -3.0 0.0 +2.0 +2.0 0.0     |
|                             | 前年指定基準地の価格   | [100.0]   | 100                              | 100             | [100.9]  | 66,000   |                                   |                            |
|                             | 66,000 円 / m <sup>2</sup>  | 100   | [100.0]                          | [100.9]         | 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 円 / m <sup>2</sup>   |   |                                  |                 | 価格変動形状要因 | 〔 一般的要因 〕<br>〔 地域要因 〕<br>〔 個別的要因 〕                           |                                   |                            |
|                             | - 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円 / m <sup>2</sup>   |   |                                  |                 |          | コロナ禍により観光関連業を中心に県内景気は減退傾向にあるが、当市の不動産市況への影響は小さく地価は概ね横這い傾向にある。 |                                   |                            |
|                             | 変動率  | 年間  | %                                | 半年間             | %        | 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。 |                                   |                            |
|                             |  |   |                                  |                 |          | 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)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  | 印 |

|       |               |          |            |
|-------|---------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 143,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 81,400 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|------------|

1 基本的事項

|            |              |          |             |                           |           |            |
|------------|--------------|----------|-------------|---------------------------|-----------|------------|
| (1)価格時点    | 令和 3年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和 3年 7月 2日 | (6)路線価<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | [令和 3年1月] | 62,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 3年 6月 28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  | 名護市宮里7丁目1476番5<br>「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S1  | 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30m国道、南西側道   | 水道、下水  | 為又停520m                          | (その他)<br>(80,200)                   |   |
| (2)近隣地域                    | 範囲  | 東 130m、西 200m、南 80m、北 70m   |                            |                | 標準的使用  | 低層住宅地                            |                                     |   |
|                            | 標準的画地の形状等   | 間口 約 35m、奥行 約 50m、  |                            |                | 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             | 30m国道  | 交通施設                             | 為又停南東方520m                          | 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  | 81,400 円/㎡                 |                |  |                                  |                                     |   |
|                            | 収益還元法   | 収益価格  | 30,300 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、売手市場の色合いが強い。ただ、昨年からのコロナ禍の影響により、不動産市況もその癪りを受けている。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/㎡)                  | 内訳                                  | 標準街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                            | 公示価格  | [ ]<br>100  | 100<br>[ ]                 | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100   |                                  | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境<br>因 行政<br>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 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                            | 名護(県) 5 - 1   | [100.0]<br>100  | 100<br>[100.0]             | 100<br>[ 84.4] | [103.0]<br>100   | 80,500                           |                                     | 地 街路 -2.0<br>域 交通 +5.0<br>要 環境 -18.0<br>因 行政 0.0<br>その他 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 79,600 円/㎡  |   | 価格変動<br>形状<br>形成<br>要因     | 一般的<br>要因      | 名護市の地価は、ほぼ横這いで推移するも、コロナ禍の影響による、観光産業等を中心に市経済圏全般の消費動向回復の不安要素が残る。 |                                  |                                     |   |
|                            | - 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡   |   |                            |                | 個別的<br>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 +2.3 % 半年間 %        |   | 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。                                    |                            |                |  |                                  |                                     |   |