

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
名護(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成 印

鑑定評価額	9,020,000 円	1㎡当たりの価格	17,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6)路線価	[平成30年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 6 月 29 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	名護市字安和渡地原 8 5 番				地積 (㎡)	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 RC 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 200 m、南 100 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 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	第一安和停北方90 m	法令規制	(都) (60,200)		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、名護市の中心市街地から離れた既成住宅地域であり、利便性が高くなくセメント工場も近くにあり居住環境がやや劣るため市場性は高くない。地価水準は、横ばい傾向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				(4)対象基準地の個別的要因	方位 二方路	+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	17,900 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、名護市において価格水準が下位の既成住宅地域。主たる需要者は、当該地域が市街地辺縁に存することから当該地域に地縁のある個人であると判断される。名護市は、人口は微増傾向にあるものの区画整理事業地域から良質の宅地が大量に供給されているため既成住宅地の市場性はやや低迷し、その地価は横ばいで推移している。主たる価格帯は、18,000円/㎡前後であり、総額では900万円前後、面積は300~500㎡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、市内の価格帯が下位の取引事例に適切な補修正・比較を行ったもので市場実態を反映し規範性が高い。収益還元法は、当該地域が、戸建住宅を中心とする地域であり、賃貸住宅は殆どなく賃貸市場が未成熟であるので適用しなかった。本件においては比準価格を採用し、一般的要因の分析検討を行い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公称価額と格しをた	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 交通 環境 画地 行政 其他		
	標準地番号		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 交通 環境 画地 行政 其他		
	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		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	名護市の人口は微増しているが、区画整理地域にアパートの建築が続				
	継続 新規				〔地域要因〕	き、やや供給過多の傾向がみられる。			
	前年標準価格 17,900 円/㎡					〔個別的要因〕	市街地から離れた利便性がやや劣る既成住宅地域であり、特に地域要因に変化はない。		
	- 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						規模・形状は標準的であるが、方位が南西で二方路であり、日照・通風及び出入りの利便性等の関係から市場選好性がやや高い。		
代表標準地 標準地	標準地番号								
公示価格	円/㎡								
変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

鑑定評価書（平成 30 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	パード不動産鑑定所
名護(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人 印

鑑定評価額	8,970,000 円	1 m ² 当たりの価格	29,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 路線価又は倍率	23,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 2 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	名護市字伊差川伊差川原 6 2 番				地積 (m ²)	306	法令上の規制等	
(1) 基準地	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 R C 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 150 m、西 100 m、南 100 m、北 200 m			標準の使用	低層住宅地			
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 21 m、規模 300 m 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、4 m 市道	交通施設	伊差川停 北東方 270 m	法令規制	(都) 1 低専 (40,80)
	地域要因の将来予測	当該地域は、市立羽地小学校南側の低層住宅地地域として熟成しており、地域要因に格別の変動はないため、当分の間は現状を維持すると予測する。地価は地域における底値感の浸透から横這い傾向にある。							
(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 +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 / 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	同一需給圏は名護市中心市街地北側外延部の既成住宅地域一円。需要者の中心は自己の居住用不動産市場に参入する隣地所有者、地域事情に精通する周辺住民等が想定される。旧農家集落で周辺は空地、未利用地等も多く、土地の熟成度は概して低い。買手市場の下、近隣地域及び類似地域内における戸建住宅需要の引き合いは普通程度で、地価は横這い傾向にある。土地は 3 0 0 m 前後で 9 0 0 万円程度、中古戸建 1 , 9 0 0 万円程度の物件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	県道 7 1 号線等幹線道路の背後地域は、市中心部からの外延的發展により虫食的に宅地化の進展が認められるも宅地供給は限定的であり、依然として分家住宅など自己使用目的の取引が支配的である。住民転出入の少ない地域で、借地よりも所有が上位にあり、公営住宅を除き、アパート等の第三者賃貸市場は未成熟であることから収益価格は試算せず、類似の標準地からの検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公称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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 +11.0 要 環境 +19.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	名護 - 3	[100.0]	100	100	[103.0]	29,100			
(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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	-	[]	100	100	[]				
(10) 対年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 29,300 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	人口約 6 . 2 万人、国頭郡の中心都市として発展し今後、観光客増加等リゾート開発に係る経済活性化、雇用情勢の改善等が期待される。				
	- 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			(地域要因)	地域要因に格別の変動はない				
(10) 対年象標の基準地格の等前か	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	標準地番号	[]	100	100	[]				
(10) 対年象標の基準地格の等前か	公示価格	年間	半年間						
	変動率	0.0 %	%						
				(個別的要因)	接面方位 (南東・北東) + 2 % 角地 + 1 %				

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセツ・コンサルティング株式会社		
名護(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	高平 光一	印

鑑定評価額	2,210,000 円	1㎡当たりの価格	8,350 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 7 日	(6)路線価	[平成30年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 7 月 1 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	名護市字饒平名村内64番				地積(㎡)	265	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)	
	1.2:1	住宅W1	一般住宅及び農家住宅が混在する既成住宅地域	南3m市道、三方路	水道	饒平名停130m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 100m、南 90m、北 100m			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 15m、規模 270㎡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3m市道	交通施設	饒平名停北方130m	法令(都)(60,200)規制
	地域要因の将来予測	農家住宅や戸建住宅が多い農家集落地域として熟成しており、特段の変動要因がないため、当面の間、現状のまま推移すると予測する。						
(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	+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,350 円/㎡		三方路		+2.0	
	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における既成住宅地域である。需要者は当該地域に地縁的選考性を有する地元住民が中心となる。名護市中心市街地への接近性に劣るため、需要は少ないがその一方で宅地の供給も少ないことから、取引価格の水準は若干ではあるが上昇傾向にある。土地は総額200万円から300万円程度が取引の中心価格帯となっている。							
(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類似した住宅地の取引事例から試算したものであり、規範性は高い。この地域はほとんどが戸建住宅で、アパート経営など投資目的での取引はあまり見られないことから投資採算性を考慮する収益価格は規範性に欠けるため、収益還元法は適用しなかった。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、指定基準地からの検討を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路交通環境画地行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円/㎡	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	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 街路交通環境画地行政その他	
	名護(県) - 4	[100.9]	100	100	[105.1]	8,300		
	前年指定基準地の価格	100	[100.0]	[139.2]	100		標 街路 0.0 地 街路 0.0 内 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 化 環境 0.0 要 環境 +42.0 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	
(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 8,300 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因	《 一 般 的 要 因 》	県内景気は拡大しており、地価の回復傾向が鮮明になる一方で下落する地域もあり、二極化する傾向がみられる。		
	- 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 》	当該地域に格別の変動要因はないが、やや需要が回復している傾向もみられ、地価は上昇傾向にある。	
	変動率	年間 +0.6 %	半年間 %	《 個 別 的 要 因 》	特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると史料する。			

鑑定評価書 (平成 30 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカイ・アセツ・コンサルティング株式会社
名護(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一 印

鑑定評価額	3,940,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 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 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) (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 150 m、西 150 m、南 150 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 18 m、奥行 約 20 m、規模 350 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 基準放棄 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) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅地として熟成しており、地域内に特段の変動要因がないため、当分の間、現状のまま推移すると予測する。						
(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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,000 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	同一需給圏は名護市の郊外や隣接村における既存住宅地域である。需要者は当該地域に地縁的選考性を有する地元住民が中心となる。名護市中心市街地への接近性に劣るため、需要は少ないがその一方で宅地の供給も少ないことから、結果として需給はほぼ均衡しているが、やや取引価格水準が高い事例も散見されることから地価は若干の上昇傾向にあると料する。土地は総額 3 5 0 万円から 4 5 0 万円程度が取引の中心価格帯となっている。							
(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類似した住宅地の取引事例から試算したものであり、規範性は高い。この地域はほとんどが戸建住宅で、アパート経営など投資目的での取引はあまり見られないことから投資採算性を考慮する収益価格は規範性に欠けるため、収益還元法は適用しなかった。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 10,900 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 要 因 の	(一般的 要因)	県内景気は拡大しており、地価の回復傾向が鮮明になる一方で下落する地域もあり、二極化する傾向がみられる。		
	- 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)	当該地域に格別の変動要因はないが、やや需要が回復する傾向がみられることから地価は上昇傾向にある。		
	変動率	年間 +0.9 %	半年間 %		(個別的 要因)	特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると料する。		

鑑定評価書（平成 30 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, 名護(県) - 5, 沖繩県, 沖繩, 氏名, 不動産鑑定士 高平 光一, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,140,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 30 年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 平成 30 年 7 月 7 日, (6)路線価, [平成30年1月] 37,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 30 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, (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

Main table with 10 rows (1)基準地, (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)公称価示準格, (9)指か定ら基の準検地討, (10)対年象標の基準検準価討地格の等前か. Includes detailed text and numerical data for each item.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社	パード不動産鑑定所
名護(県) - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人 印

鑑定評価額	5,330,000 円	1㎡当たりの価格	15,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 9 日	(6)路 線 価 値	[平成30年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	平成 30 年 7 月 2 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	名護市字辺野古辺野古原 8 5 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)	
	2:1	住宅 R C 2	中規模一般住宅と農家住宅等が混在する住宅地域	北西6.5 m 市道、三方路	水道	辺野古停150 m	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			標準の使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 23.5 m、奥行 約 15 m、			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	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	
	地域要因の将来予測	当該地域は、米軍基地「キャンプシュワープ」南側に隣接する低層住宅地地域として熟成しており、地域要因に格別の変動はなく、当分の間は現状を維持すると予測する。地価は住宅需要の強まりから上方調整過程にある。						
(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 +2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,500 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南東部の既成住宅地域一円。需要者の中心は自己の居住用不動産市場に参入する隣地所有者、地域事情に精通する周辺住民等が想定される。歴史的に血縁・親族等の集中する地縁の選好性の強い半農半漁の旧集居集落で、所有権異動は相続・贈与が支配的である。土地取引は年数件程度と少ないが、有限な宅地環境の下、住宅需要の強まりが認められる。土地は350㎡で550万円程度、中古戸建1,800万円程度の物件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	米軍基地や丘陵台地、河川等により市街地連坦性が遮断・分断され、やや孤立した感のある既成住宅地域であり自己使用不動産市場にある。近年、辺野古地区郊外や隣接の豊原地区等に虫食的に戸建住宅開発が進展しているが、建築費高騰期の下、民間アパートの建築等は限定的で、第三者賃貸需要は未だ未成熟であることから収益価格は試算せず、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(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/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	名護(県) - 4							
	前年指定基準地の価格	[100.9]	100	100	[103.0]	15,400		
	10,900 円/㎡	100	[100.0]	[73.5]	100			
(10)対年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 15,200 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	人口約 6.2 万人、国頭郡の中心都市として発展し今後、観光客増加等リゾート開発に係る経済活性化、雇用情勢の改善等が期待される。			
	- 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			(地域要因)	地域要因に格別の変動はない			
	代表標準地 標準地			(個別的要因)	接面方位(北西・南西・北東) + 1% 三方路 + 2%			
	標準地番号							
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間 +2.0%	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ライカイ・アセツ・コンサルティング株式会社
名護(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一 印

鑑定評価額	7,620,000 円	1㎡当たりの価格	18,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 7 日	(6)路線価	[平成30年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 7 月 1 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	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)	
	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	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30 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 0 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	当該地域は戸建住宅や農家住宅が多い地域で熟成しており、特段の変動要因がないため、当面の間、現状を維持すると予測する。						
(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 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,400 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成住宅地域である。需要者は当該地域に地縁的選考性を有する地元住民が中心であり、他市町村からの転入は少ない。名護市内における土地区画整理事業地の人気が高く、相対的に当該地域における引き合いは少ない。また、地域内の取引動向をみると、宅地供給は少ないものの需要はさらに弱いため、地価は下落傾向にある。							
(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類似した住宅地の取引事例から試算したものであり、規範性は高い。この地域は共同住宅が散見されるものの、投資目的での取引は少なく、昨今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。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 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 因 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 18,600 円/㎡			価 変 動 形 状 成 要 因 の	要 因	県内景気は拡大しており、地価の回復傾向が鮮明になる一方で下落する地域もあり、二極化する傾向がみられる。	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 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	-1.1 %	半年間	%			

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
名護（県） - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成 印

鑑定評価額	12,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	38,400 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 路線価又は倍率	29,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 29 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1丁目11番2				地積 (m ²)	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		
	1:1.5	住宅 RC 1	戸建住宅のほか共同住宅等も建ちつつあ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		
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 200 m、南 100 m、北 150 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 300 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	区画整理事業が進捗し、住環境が良好な地域	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	
	地域要因の将来予測	地域の熟成が進みつつある区画整理地域内の住宅地である。既成住宅地に比べ区画整理地域内の住宅地の選好性が高く価格上昇が顕著である。当分の間この傾向のまま推移するものと思料する。						
(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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,400 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、名護市内の街区が整然とし、価格帯が中位の住宅地域である。主たる需要者は、戸建住宅を購入する目的の個人を中心とする。近隣地域は、住環境が良好であることから人気が高く、既成住宅地域に比べ地価の上昇が顕著である。主たる価格帯は 3 8 , 0 0 0 円 / m ² 程度が需給の中心であり、総額では 1 , 2 0 0 万円前後、面積は 2 0 0 ~ 3 0 0 m ² 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、区画整理地域内の住宅地の取引事例を中心に適切な補修正・比較を行ったもので市場実態を反映し規範性が高い。当該地域が第一種低層住居専用地域であり、行政的条件が厳しく収益性を指向して取引が行われる地域ではないため収益還元法は適用しなかった。本件においては比準価格を採用し、一般的要因の分析を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	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 補正 行政 其他	
価と格しをた	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	
	-	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	[]	[]			
	円 / m ²	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 35,900 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	{ 一 般 的 要 因 }	名護市の人口は微増しているが、区画整理地域にアパートの建築が続 き、やや供給過多の傾向がみられる。			
	- 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 }	区画整然とした住宅地であり、地域の熟成が進み市場性が高くなっ ている。			
	変動率	年間 +7.0 %	半年間 %	{ 個 別 的 要 因 }	特に個別的要因の変動はない。			

鑑定評価書（平成 30 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 パード不動産鑑定所. Row 1: 名護(県) 5 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 65,000 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, [平成30年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 52,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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) 公称価示準格と格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

鑑定評価書（平成 30 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 パード不動産鑑定所. Row 1: 名護(県) 5 - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 10,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 59,000 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, [平成30年1月] 47,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public value indicators.

鑑定評価書（平成 30 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: 名護（県） 5 - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大嶺 克成 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 130,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 74,000 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, [平成30年1月] 路線価又は倍率, 56,000 円/㎡, 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 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes information on location (名護市宮里7丁目1476番5), area (1,753㎡), and various valuation methods and market characteristics.