

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
名護(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正
鑑定評価額	10,500,000 円		1㎡当たりの価格	20,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 倍
					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 (㎡)	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)	
	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		(その他)	
(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 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	琉球セメント屋部工場に近接する安和集落内の住宅地域		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	近隣地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、今後も現状の住環境をを維持し、地価水準は、市街地郊外の住宅地域と同様、上昇傾向と判断される。								
(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 セットバック		+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 20,800 円 / ㎡							+3.0	
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							-3.0	
	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、市街地郊外の住宅地域を中心に、隣接町村内の住宅地域を含むものと判断される。主な需要者は、同一需給圏内の居住者が中心であり、圏外からの転入者は少ない。中心市街地及び便利施設等との交通接近条件がやや劣り、地縁の選好性も見られるが、宅地需要は比較的堅調である。土地は 1 , 0 0 0 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	地域特性及び現下の建築費高騰から賃貸建物への投資採算性が低いものと判断され、収益価格は試算しなかった。比準価格について、採用した取引事例は、類似地域等に存する事例を採用し、要因比較、各種補修性も妥当なものであり、その信頼性は高い。よって、本件においては、比準価格を標準に、過去の地価水準の推移動向等も勘案して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 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 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 19,800 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要 因)	市内人口は増加傾向、高齢化率は上昇傾向である。観光関連産業を中心とする県内景気の動向及びジャングリアの動向が気になる。				
	- 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				(地 域 要 因)	建物の建替え等は見られるものの、地域特性に大きな変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡				(個別的 要 因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +5.1 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 あい総合研究所
名護(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	11,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	37,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6)路 線 価	[令和 8年1月] 路線価又は倍率	24,000 円 / ㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 4 日	(5)価格の種類	正常価格		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) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等					名護市宇伊差川伊差川原 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 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 90 m、西 110 m、南 100 m、北 190 m					標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 21 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	伊佐川停北東方270 m	法令規制	(都) 1 低専 (40,80)
	地域要因の将来予測	空地も多く見られる熟成度が低位な住宅地域であるが、近時は戸建住宅の建替や新築が複数認められる。よって地域は当面現状の住環境を維持しながらも、熟成度を緩やかに高めつつ推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ戸建住宅地							(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地	+2.0 +1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 37,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は名護市内に亘る住宅地域。特に伊差川、我部祖河、田井等、振慶名等の郊外に位置する既成住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は地縁の選好性により自用目的の地元居住者が中心だが、圏外からの個人や不動産業者も増えつつある。郊外ながら市街地に程近い立地と割安感から上昇を続ける建築費を背景に需要が高まっている。土地 3 0 0 ㎡程度で 1 1 0 0 万円前後が需要の中心。なお周辺では従来水準を上回るミニ分譲取引も見られ、留意を要する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が多い既存住宅地域に属しており、賃貸市場の熟成度は低位である為、自己利用目的所有が支配的な点等を考慮し、収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は典型的な需要者の観点に基づき、伊差川地区を中心とした事例を適切に選択の上、各種の補修正や要因比較を行っており、実証的であり、市場特性との適合性及び説得力は高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、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 / ㎡)	内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年象標の基準準価地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 34,000 円 / ㎡			価格変動要因の状況	(一般的要因)	市内取引面積・取引件数は R 5 以降増加傾向に。R 7 では最新 1 0 月迄の累計で面積増加の一方、件数微減とやや大口化が見られる。				
	- 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				(地域要因)	地域内では、空地への戸建住宅新築の他、経年建物の戸建住宅への建替が近時に複数認められる。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(個別的要因)	角地で選好性への影響はやや認められるも、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。				
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 +8.8 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
名護(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	3,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.5 倍
					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)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		名護市宇饒平名村内 6 4 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 W 1	一般住宅及び農家住宅が混在する既成住宅地域		南3 m 市道、三方路	水道	饒平名停130 m		(その他)	
(2)近隣地域	範囲		東 200 m、西 110 m、南 80 m、北 270 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 15 m、規模			270 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	屋我地島、饒平名集落内の既成住宅地域		街路 基準方位北 3 m 市道	交通施設	饒平名停 北方130 m		法令 (都) (60,200)	
	地域要因の将来予測		屋我地島南部の饒平名集落内の住宅地域である。古宇利島内の地価高騰に伴い、古宇利大橋で連絡する屋我地島内においても、集落内住宅地の取引価格が高騰しつつあり、地価は上昇傾向と判断した。							
(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 13,200 円 / ㎡					三方路			+2.0
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡					セットバック			-3.0
	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、市街地郊外の屋我地島島内の住宅地域を中心に、周辺離島、隣接村内の住宅地域等を含むものと判断される。主な需要者は、同一需給圏内の居住者を中心として、圏外からの転入者も見られる。中心市街地及び利便施設等との交通接近条件がやや劣り、地縁的選好性も見られるが、宅地需要は比較的堅調であり、取引価格も底堅く推移している。土地は4 0 0 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	地域特性及び現下の建築費高騰から賃貸建物への投資採算性が低いものと判断され、収益価格は試算しなかった。比準価格について、採用した取引事例は、類似地域等に存する事例を採用し、要因比較、各種補修性も妥当なものであり、その信頼性は高いものと判断される。よって、本件においては、比準価格を標準に、指定基準地との比較による検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 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 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準換地討	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因 行政 0.0 その他 0.0
	名護(県) - 4									
	前年指定基準地の価格 13,000 円 / ㎡		[105.4] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	[101.9] 100	13,300			
(10)対年ら象標の基準換地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 11,500 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価格変動形成要因の	市内人口は増加傾向、高齢化率は上昇傾向である。観光関連産業を中心とする県内景気の動向及びジャングリアの動向が気になる。					
					建物の建替えのほか、住宅以外の利用 (カフェ等) も見られるようになってきた。					
					個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 +14.8 % 半年間 %									

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
名護(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	4,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	13,700 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 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	1.3 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 (㎡)	358 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) (60,200)	
	1 : 1.2	住宅 B 1	一般住宅及び農家住宅が 混在し、畑も見られる住 宅地域		北3.5 m 市道	水道	源河入口停300 m		(その他)	
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 30 m、西 150 m、南 120 m、北 70 m			標準的使用	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 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 基準方位 北 3 . 5 m市道	交通 施設	源河入口停南東方300 m		法令 (都) (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測		当該地域は、農家住宅等を中心とする既成の集落地域で、特に地域にかかる変動要因はない。地価は、値頃感に加え、昨今の経済情勢や地域的特性等を反映して、緩やかな上昇傾向で推移するものと思料される。							
(3)最有効使用の判定	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 13,700 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、名護市を中心とした県内北部地域の一部を含むものと考えられ、主な需要者は、県内北部地域で農業等を営む個人等である。当該地域は、農家住宅が散在する集落地域で、地縁的選好性が強く反映され、民間企業等による分譲開発・供給は、ほとんど見られず、また、集落内からの宅地供給も少ないことから、土地取引は限定的である。地価は、画地規模や立地条件等によりばらつきが見られるも、更地価格で5 0 0万円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、収益還元法の適用は、近隣地域及び、類似地域内に適切な収益事例等も存せず、これを求めることが出来なかった。従って、本件では、比準価格を標準に、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 標準 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 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 13,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕 〔 地 域 要 因 〕 〔 個別的 要 因 〕	名護市の地価は、住宅地及び商業地で上昇が続いているものの、不動産市況の趨勢は、やや落着きを見せており、今後の需給動向に注視。				
	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。									
	地域的需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。									
変動率		年間 +5.4 %	半年間 %							

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
名護(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	9,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	54,800 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	43,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 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		名護市港 2 丁目 6 4 9 2 番 1 8 「港 2 - 1 2 - 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 R C 2	一般住宅等が建ち並び区 画整然とした住宅地域		北東 6 m 市道	水道、 下水	名護市役所前停 500 m		(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 60 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 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 ㎡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	名護市役所前停南東方 500 m	法令 規制	(都) 1 中専 (60,200)	
	地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅等が多い、古くからの区画整然とした住宅地域であり、特に地域にかかる変動要因はない。地価は、昨今の経済情勢や地域的特性等を反映して、緩やかな上昇傾向で推移するものと思料される。								
(3)最有効使用の判定	低層住宅地としての使用					(4)対象基準地の 個別的要因	方位 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 54,800 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、名護市街地を中心とした、周辺住宅地域全域と考えられ、主な需要者も、利便性の良い国道 5 8 号背後の住宅地ということもあり、県内外を含め、かなり広域に亘るものと考えられる。当該地域は、土地の需給関係についても、以前より活発な地域ではないものの、周辺地域より良質な分譲地が放出されていることもあり、かかる宅地供給圧力の影響も受けている感否めない。地価は、更地価格で 1 0 0 0 万円前後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ものと考えられる。収益価格は、近隣地域が、旧来からの住宅地域ということもあり、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場の熟成度等も考慮すると、収益価格の採用は、合理的な意味合いが小さい為、今回は、収益還元法の採用を見送った。従って、本件では、比準価格を採用し、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 示標準 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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年 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 52,200 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	名護市の地価は、住宅地及び商業地で上昇が続いているものの、不動産市況の趨勢は、やや落着きを見せており、今後の需給動向に注視。				
					〔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。				
					〔個別的 要因〕	規模的には、ほぼ標準となっているが、昨今、総額との関連で 5 0 坪以下の画地の需要度も高い。				
	変動率	年間	+5.0 %		半年間	%				

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
名護(県) - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	5,850,000 円	1 ㎡当たりの価格	17,000 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 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		名護市宇辺野古辺野古原 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)	
	1 : 2	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 23 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 規制	(都) (70,200)	
	地域要因の将来予測	古くからの一般住宅等が多い既成住宅地域で、特に地域にかかる変動要因はない。地価は、一部で基地関連による需要を見据えた動きも見られることから、当分の間、緩やかな上昇機運を保しつつ推移すると予測。								
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地としての使用				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 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 17,000 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、名護市南東部を中心とした県内北部東海岸地域全域と考えられ、主な需要者は、市内の居住者である。当該地域は、古くからの既成集落地域として、地縁の選好性も反映し、土地の需給関係についても、以前から活発な地域ではなく、集落地域からの宅地供給にかかる新規分譲地等は殆ど見られないことから、正常な土地取引も少ない。地価は、一部で基地関連による需要を見据えた動きも見られ、更地価格で 6 0 0 万前後が需要の中心と史料される。								
(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。収益価格は、近隣地域が、既成の住宅地域ということもあり、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場の熟成度等も考慮すると、収益価格の採用は、合理的な意味合いが小さい為、今回は、収益還元法の採用を見送った。本件では、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準価と格しをた	□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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地域 街路 -3.0 交通 交通 -3.5 環境 環境 -11.0 画地 行政 0.0 要因 行政 0.0 その他 0.0	
	名護(県) - 4									
	前年指定基準地の価格 13,000 円 / ㎡		[105.4] 100	100 [100.0]	100 [83.3]	[103.0] 100	16,900			
(10) 対年々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 16,800 円 / ㎡			価格変動形状要因の	〈一般的要因〉	名護市の地価は、住宅地及び商業地で上昇が続いているものの、不動産市況の趨勢は、やや落着きを見せており、今後の需給動向に注視。				
	- 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〉	近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。				
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -				〈個別的要因〉	地域的需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。				
	公示価格 円 / ㎡									
		変動率	年間 +1.2 %	半年間 %						

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
名護(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	9,480,000 円	1 ㎡当たりの価格	22,900 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 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	1.3 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 R C 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 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 特記すべき事項はない。		街路 基準方位 北 4 m市道	交通施設	河知農協前停北方150 m		法令規制	(都) (60,200)	
	地域要因の将来予測		農家住宅等を中心とする既成の集落地域で、地価については、特に地域要因等の向上等はないが、市街地からの外延的膨張圧力を受け、需給関係も安定していることから、当分の間、上昇機運を保しつつ推移すると予測。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地としての使用					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 22,900 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、名護市内及び、北部地区（一部を除く）周辺の既成住宅地全域が中心で、主な需要者は、市内の居住者である。当該地域は、中心市街地にも比較的近接する既成住宅地域で、地縁の選好性も反映し、土地の需給関係についても、以前から活発な地域ではないものの、需給は比較的安定している。ただ、名護市の住宅地域では、開発業者の参入も相次ぎ、小規模分譲開発等が各所で散見される。地価は、更地価格で1 0 0 0 万前後が需要の中心と史料される。									
(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。収益価格は、近隣地域が、旧来からの住宅地域ということもあり、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場の熟成度等も考慮すると、収益価格の採用は、合理的な意味合いが小さい為、今回は、収益還元法の採用を見送った。従って、本件では、比準価格を採用し、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) 公規価示標準価と格しをた	☐ 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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他		
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年々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 21,500 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要 因)	名護市の地価は、住宅地及び商業地で上昇が続いているものの、不動産市況の趨勢は、やや落着きを見せており、今後の需給動向に注視。				
					(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。				
					(個別的 要 因)	地域的需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。				
	変動率	年間 +6.5 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 あい総合研究所
名護(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	22,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	70,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	53,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 4 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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 1 番 2				地積 (㎡)	319 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 低専 (50,100)	
	1 : 1.5	住宅 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 20 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		法令規制	(都) 1 低専 (50,100)
	地域要因の将来予測		空地も一部見られる熟成度がやや低位な区画整理区域内の住宅地域であるが、近時は戸建住宅新築が認められる。よって地域は当面現状の住環境を維持しながらも、熟成度を緩やかに高めつつ推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ低層住宅地						(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 70,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は名護市内に亘る住宅地域。特に宇茂佐の森 1 ～ 5 丁目の区画整然とした住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は比較的資金力のある自用目的の地元居住者が中心だが、圏外からの個人等も増えている。区画整然とした環境を持つ人気のエリアで、総額的にも本島中南部との比較ではいまだ値頃感もあり、需要は堅調である。土地 3 0 0 ㎡程度で 2 1 0 0 万円前後が需要の中心となる価格帯。なお周辺では従来水準を上回る取引も見られ、留意を要する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近年の建築費高止まり傾向の他、地域の指定容積率の低位さ、賃貸市場の熟成度等を考慮すると経済合理的な賃貸経営が困難な為、収益還元法は非適用とした判断は概ね妥当である。一方、比準価格は典型的需要者の観点に基づき、宇茂佐の森区画整理区域内の事例を適切に選択の上、補修正、要因比較を行っており、実証的であり、市場特性との適合性及び説得力は高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年々象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 62,500 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	市内取引面積・取引件数は R 5 以降増加傾向に。R 7 では最新 1 0 月迄の累計で面積増加の一方、件数微減とやや大口化が見られる。				
	- 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				〔地域要因〕	近隣地域内では、近時に空地への戸建住宅新築が複数認められる。地域内での空地率は徐々に減少傾向にある。				
	□代表標準地 □標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正		〔個別的要因〕	対象基準地が属する地域の標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。				
	公示価格 円 / ㎡	変動率	年間 +12.0 %		半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 あい総合研究所
名護(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	23,200,000 円	1 ㎡当たりの価格	78,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	60,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 4 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		名護市大南 1 丁目 5 3 5 番 「大南 1 - 4 - 1 0」				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 R C 2	各種中小規模の店舗が建 ち並び近隣商業地域		北東15 m 県道	水道、 下水	大西停近接		(その他) (90,200)	
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 170 m、西 0 m、南 80 m、北 30 m				標準的使用	低層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街 1 5 m県道		交通	大西停北西方近接		法令 (都) 近商 (90,200)	
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	近年、経年建物の取壊が複数見られ、中心市街地に存する立地等を考慮すると概ね同規模店舗への建替が想定される。よって今後、地域は建物更新を伴いながら現状の商環境を概ね維持しつつ推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定		標準的使用とほぼ同じ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 78,000 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に亘る幹線及び準幹線沿線の商業地域。特に中心市街地に位置する旧来からの商業地域との代替競争関係が強い。需要者は小売、サービス業等を営む自用目的の県内事業者が主で、県外事業者も一部認められる。近時の観光客数増加を背景に、圏内でも観光客向けのテナント進出や建替が見られ、中心商業地域での取引は増えており、需要は堅調。需要される価格帯の目安としては、土地のみ 3 0 0 ㎡程度で 2 4 0 0 万円前後。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		賃料は価格に見合った賃料水準に至らず、賃貸市場の熟成度は低位。かつ近時の建築費高止まり傾向を考慮すると、経済合理的な賃貸経営が困難な為、収益還元法の適用は断念した。比準価格は特に商環境において代替競争関係が認められる事例を主に市内中心地域とその周辺から収集・選択の上、適切な要因比較等を経て試算されており、説得力は高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規 価示 標準 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 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価付 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 73,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要 因〕	県への R 7 年度入域観光客数は昨年より増加し、過去最高に。R 8 では 5 月までの累計でも昨年比 + 4 . 6 % と増加傾向が続く。				
	- 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〕	地域内では経年建物の取壊が複数見られるほか、SNS の影響により海外観光客が増えつつある。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				〔個別的 要 因〕	対象基準地が属する地域の標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。 なお当該競争力の変動は特段認められない。				
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間	+6.8 %		半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 あい総合研究所	
名護(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	竹内 優志
鑑定評価額		59,800,000 円		1 ㎡当たりの価格	100,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	74,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 4 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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				地積 (㎡)	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、飲食店の建ち並ぶ路線商業地域		北東30 m 国道、南東側道		水道、下水	名護バスターミナル 890 m		(その他) 地区計画等 (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲		東 90 m、西 50 m、南 25 m、北 75 m				標準的使用		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 460 ㎡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方 890 m		法令規制 (都) 準住居 (70,200) 地区計画等
	地域要因の将来予測		旧来、地元向け店舗や小工場の他、空地も多い地域だったが、近時は観光客向けの店舗や併用住宅の進出が見られる。北部観光の幹線沿線の立地より、今後も店舗の新規出店を伴い、熟成度を高めつつ推移すると予測。										
(3) 最有効使用の判定		標準的使用とほぼ同じ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 100,000 円 / ㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		角地 高低差			
		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亘る幹線及び準幹線沿線の商業地域。特に郊外の幹線等沿線に位置し、比較的車両交通量の多い地域との代替競争関係が強い。需要者は小売、サービス業等を営む自用目的の県内事業者の他、県外事業者も多く認められる。近時の観光客数増加により、沿線では観光客向け店舗も増えつつあり、依然需要は強い。一方、纏まった規模の土地供給は限定的。需要される価格帯の目安としては、土地のみ対象不動産程度の規模で 6 0 0 0 万円前後。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近時に賃料上昇が認められるも、建築費の高止まり等により、上昇する元本価格とは見合っており、経済合理的な賃貸経営が困難な為、収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は宇茂佐地区の事例を選択の上、典型的需要者の重視要因に留意し、実証的に試算しており、市場特性との適合性及び説得力は高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準価と格しをた	□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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	名護(県) 5 - 1												
	前年指定基準地の価格 73,000 円 / ㎡		[106.8] 100	100 [100.0]	100 [77.8]	[100.9] 100	101,000						
(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 89,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡				価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	県への R 7 年度入域観光客数は昨年より増加し、過去最高に。R 8 では 5 月までの累計でも昨年比 + 4 . 6 % と増加傾向が続く。						
	(地域要因)					地域内の観光客向け建物の築年数は比較的新しいが、近時に外壁補修等の建物への再投資が認められる。							
	(個別的要因)					角地、高低差で選好性への影響はやや認められるも、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。							
	変動率	年間	+12.4 %	半年間		%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
名護(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	210,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	120,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	88,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		名護市宮里 7 丁目 1 4 7 6 番 5 「宮里 7 - 2 - 5 5」				地積 (㎡)	1,753 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 準住居 (60,200)	
	1 : 1.5	店舗 S 1	国道沿いに郊外型店舗、飲食店等が建ち並ぶ路線商業地域		北西30 m 国道、南西側道	水道、下水	為又停520 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 200 m、南 80 m、北 70 m				標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 50 m、規模 1,700 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	国道 5 8 号名護バイパス沿線の路線商業地域		街路 3 0 m国道	交通施設	為又停南東方520 m		法令規制 (都) 準住居 (70,200)	
	地域要因の将来予測		各種低層店舗が建ち並ぶ国道 5 8 号沿線の路線商業地域であり、市内類似の幹線道路沿線商業地域の傾向を反映し、地価は上昇傾向にある。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(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 120,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 51,900 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、市内の中心市街地内及び幹線道路沿線の商業地域である。需要者は、県内外の法人事業者が中心であるが、個人事業者も含まれる。機関投資家等は少ない。また、集客力の高い郊外型大型店舗の集積度及び集客力において、本島北部地区における中心地域としての需要が見込まれる。但し、商業地の取引は比較的少なく、取引価格もバラツキが見られるため、中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は数少ない類似の取引事例を適切に補・修正して試算した。収益価格は、地域特性から、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、かなり低位に試算された。周辺郊外型店舗等の存する商業地域との競合の程度、将来の需要予測等も考慮した結果、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考とし、更に、指定基準地との比較検討を行って、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 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 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	名護(県) 5 - 1							0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-2.0 +3.5 -33.5 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 73,000 円 / ㎡	[106.8] 100	100 [100.0]	100 [67.5]	[103.0] 100	119,000				
(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 110,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価格変動形成要因	〈一般的要因〉	市内人口は増加傾向、高齢化率は上昇傾向である。観光関連産業を中心とする県内景気の動向及びジャングリアの動向が気になる。				
					〈地域要因〉	国道 5 8 号名護バイパス沿線については、集客の状況が概ね良好であり、繁華性が緩やかに上昇傾向にある。				
					〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +9.1 %	半年間 %							