

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
国頭（県） - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	526,000 円	1 ㎡当たりの価格	2,240 円／㎡
-------	-----------	-----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		国頭郡国頭村字奥辺野原 1 4 5 番				②地積 (㎡)	235 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他)	
	1.2 : 1	住宅 W 1	農家住宅が多く見受けられる農家集落地域	南東4 m 村道	水道	奥停200 m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 150 m、南 100 m、北 150 m			②標準的使用		戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 17 m、		奥行 約 14 m、		規模 230 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形
	④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村道	交通施設	奥停 北西方200 m	法令規制 都計外
	⑤地域要因の将来予測		農家住宅を中心とする既成住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。地縁性に基づく市場の需給は低位安定的で、拡大基調の県内景気を背景に底値圏内にある地価は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 2,240 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、国頭村及び隣接する東村、大宜味村内の同様の住宅地域の存する圏域。主たる需要者は村内居住者や地縁・血縁者のほか、圏域内では移住者等も見られる。市場で顕在化する取引が少なく、地域社会維持の観点から地縁・血縁者中心の取引慣行が認められる。規模及び利用目的等によりばらつきが大きく、総額面の中心価格帯の把握が難しいが、基準地と同程度の規模、利用目的で坪当たり5千円～1万円程度が需要の中心となる価格帯と判断される。								
(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、規範性を有する取引事例に基づき試算しており、市場の実態を反映し実証的である。一方、民間の賃貸住宅の市場性が未成熟である事から収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は自己使用目的の需要が中心の地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が重視されるものと判断される。以上より、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、市場動向等にも留意して鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦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	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦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) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 2,210 円／㎡			③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	村の人口は減少傾向で推移しているが、県内景気の拡大基調が継続しており、村内の土地需要は底堅く推移している。				
	①－2 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 基準地番号 公示価格 円／㎡				地域要因に特段の変動は認められない。顕在化する取引は少なく需給は低位安定的に推移している。				
	②変動率 年間 +1.4 % 半年間 %				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	大城不動産鑑定事務所
国頭（県） - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	3, 310, 000 円	1 m ² 当たりの価格	18, 400 円／m ²
-------	---------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		国頭郡国頭村字辺土名西平 2 0 7 番					②地積 (㎡)	180	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外				
	1 : 1.5	住宅 W 1	一般住宅、農家住宅が見受けられる既成住宅地域	南4.4 m 村道、東側道	水道	辺土名停240 m		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 70 m、南 70 m、北 30 m			②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 16 m、		規模 180 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形					
	④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 4.4 m 村道	交通施設	辺土名停 北東方240 m	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅等を中心とする既成住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。好調な観光や県内景気から一部外部からの転入もあり、需要は底堅く地価は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地		+3.0 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格 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、国頭村及び隣接する東村、大宜味村内の同様の住宅地域の存する圏域。主たる需要者は村内及び外部からの転入等の自己使用目的の取得者層である。地縁・血縁に基づく散発的な供給が中心で流通市場への顕在化する供給は少なく地価は底堅く推移している。規模及び利用目的等によりばらつきが大きく、総額面の中心価格帯の把握が難しいが、基準地と同程度の規模、利用目的で坪当たり 4 万円～ 8 万円程度が需要の中心となる価格帯と判断される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準価格は、規範性を有する取引事例に基づき試算しており、市場の実態を反映し実証的である。一方、民間の賃貸住宅の市場性が未成熟である事から収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は自己使用目的の需要が中心の地域で、需要者の意思決定にあたっては基準価格が重視されるものと判断される。以上より、市場性を反映した実証的な基準価格を採用し、市場動向等にも留意して鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦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	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦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) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－ 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 18,200 円／㎡ ①－ 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 基準地番号 公示価格 円／㎡			③ 価変動形状形成要因の	〔 一般的要因 〕	村の人口は減少傾向で推移しているが、県内景気の拡大基調が継続しており、村内の土地需要は底堅く推移している。						
	〔 地域要因 〕					地域要因に特段の変動は認められない。供給は限定的で、好調な観光や県内景気を背景に需要は底堅く推移している。						
	〔 個別的要因 〕					個別的要因に変動はない。						
	②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	大城不動産鑑定事務所
国頭（県）－ 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉
鑑定評価額	549,000 円		1 ㎡当たりの価格	2,020 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		国頭郡国頭村字安田面玉屋原 9 9 番				②地積 (㎡)	272 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他)		
	1.5 : 1	住宅 W 1	農家住宅が多く介在する農家集落地域	南西3.4 m 村道、背面道	水道	安田共同店前停80 m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 19 m、		奥行 約 14 m、		規模 270 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形	
	④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 3.4 m 村道	交通施設	安田共同店前停 南方 80 m	法令規制 都計外	
	⑤地域要因の将来予測		農家住宅を中心とする既存住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。地縁性に基づく市場の需給は低位安定的で、拡大基調の県内景気を背景に底値圏内にある地価は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 二方路 +1.0 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 2,020 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、国頭村及び隣接する東村、大宜味村内の同様の住宅地域の存する圏域。主たる需要者は村内居住者や地縁・血縁者のほか、圏域内では移住者等も見られる。市場で顕在化する取引が少なく、地域社会維持の観点から地縁・血縁者中心の取引慣行が認められる。規模及び利用目的等によりばらつきが大きく、総額面の中心価格帯の把握が難しいが、基準地と同程度の規模、利用目的で坪当たり5千円～1万円程度が需要の中心となる価格帯と判断される。								
(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、規範性を有する取引事例に基づき試算しており、市場の実態を反映し実証的である。一方、民間の賃貸住宅の市場性が未成熟である事から収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は自己使用目的の需要が中心の地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が重視されるものと判断される。以上より、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、市場動向等にも留意して鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦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	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦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討地格の等前か	①－ 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 2,010 円／㎡			③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	村の人口は減少傾向で推移しているが、県内景気の拡大基調が継続しており、村内の土地需要は底堅く推移している。				
	①－ 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 〕	地域要因に特段の変動は認められない。顕在化する取引は少なく需給は低位安定的に推移している。				
					〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 +0.5 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
国頭（県） 5－1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	5,520,000 円	1㎡当たりの価格	25,900 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		国頭郡国頭村字辺土名西平90番					②地積 (㎡)	213 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外	
	1:1.2	店舗兼住宅RC3	小規模の店舗、事業所等が多く建ち並ぶ既成商業地域		北西8.5m村道	水道	辺土名バスターミナル停110m		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 70m、西 100m、南 20m、北 40m			②標準的使用		低層店舗兼住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 13m、奥行 約 15m、		規模 200㎡程度、		形状 ほぼ長方形			
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 8.5m村道	交通施設	辺土名バスターミナル停 南西方 110m		法令規制 都計外	
	⑤地域要因の将来予測		小規模店舗、事業所等が多く建ち並ぶ既成商業地域で、地域要因に特段の変動はない。好調な観光や県内景気から一部外部からの転入もあり、需要は底堅く地価は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(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 25,900 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、辺土名地区をはじめ本島北部の同様の商業地域の存する圏域。主たる需要者は自己使用目的の地縁性を有する事業者のほか、外部からの転入も見られる。北部圏域では大規模テーマパーク開業予定の影響等による需要が高まっているが、国頭村への直接的な影響は認められない。利用目的等によりばらつきが大きく、中心価格帯の把握は難しいが、基準地と同程度の規模、利用目的で坪当たり8万円～10万円程度が需要の中心となる価格帯と判断される。									
(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、規範性を有する取引事例に基づき試算しており、市場の実態を反映し実証的である。一方、収受可能な賃料水準と高止まりする建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸経営が困難なため収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は自己使用目的の需要が中心の地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が重視されるものと判断される。以上より、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、市場動向等にも留意して鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦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	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦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) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 25,600 円/㎡			③価変動形成要因の	村の人口は減少傾向で推移しているが、県内景気の拡大基調が継続しており、村内の土地需要は底堅く推移している。					
	①－2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 基準地番号 公示価格 円/㎡				地域要因や商況に大きな変動はないが、好調な観光や県内景気から一部外部からの転入もあり市場は底堅く推移している。					
	②変動率 年間 +1.2 % 半年間 %				個別的要因に変動はない。					