

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセッツ・コンサルティング株式会社
大宜味(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	2,760,000 円	1㎡当たりの価格	12,600 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 3 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					国頭郡大宜味村字大宜味大宜味1 8 7 番		②地積(㎡)	219	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RC 2		中規模一般住宅の中に店舗等が見られる国道沿いの既成住宅地域		北西12 m 国道、南西側道	水道	大宜味停50 m				
(2)近隣地域	①範囲		東 30 m、西 0 m、南 80 m、北 100 m					②標準の使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 13 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路	基準方位北1 2 m 国道	交通施設	大宜味停南西方50 m	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅が多い住宅地域で、地域内に格別の変動要因がないことから現状を維持すると予測する。観光需要もみられるが多くない。その一方で供給も少ないため、地価は上昇傾向にあるが、その上昇率は大きくはない。									
(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	+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 12,600 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、本島北部の農家集落地域である。需要者は地域的選好性を有する地元住民が中心となるが多くはない。近年ではわずかではあるが、圏外からの移住者もみられる。取引の中心価格帯は土地が2 0 0 万円から3 0 0 万円程度であるが、面積規模や個別の事情によりばらつきが大きい。建築費の高騰から中古住宅が需要の中心であるが、建物は古いものが多く、取引においては建物付きでもほぼ土地価格のみで取引されている物件が多い。											
(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、大宜味村内の類似した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規範性は高い。この地域に賃貸共同住宅はほとんどなく、賃貸市場は成立していないことから収益還元法は適用しなかった。大宜味村においての取引は、ほぼ自己使用目的であり、周辺の取引価格水準が指標となっており、取引が行われることから本件では指定基準地からの検討を考慮し、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)公規価示標準価と格しをた	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対象基準地の標準価格(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
	名護(県) - 4									0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-8.0 -1.0 +18.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 12,300 円/㎡		[105.7] 100		100 [100.0]	100 [107.5]	[103.0] 100	12,500				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 12,300 円/㎡				③価格変動形成要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	拡大基調にある県経済や好調な観光業の影響を受け、土地需要の増加が認められるが、建築費の高止まりなど懸念材料も存在する。					
	①ー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/㎡						地域内に格別の変動要因はない。					
							個別的要因に特別な変動要因はない。					
	②変動率 年間 +2.4 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセッツ・コンサルティング株式会社
大宜味(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	2,200,000 円	1㎡当たりの価格	5,700 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 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		国頭郡大宜味村字田嘉里前田原5 0 6 番外				②地積 (m ²)	386	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	住宅 R C 2	中規模一般住宅と農家住宅が混在する既成住宅地域	南西6 m 村道	水道	田嘉里入口停900 m	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 100 m、南 50 m、北 40 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 19 m、		規模		360 m ² 程度、形状 正方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 村道	交通施設	田嘉里入口停 南東方 900 m	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅や農家住宅がみられる住宅地域で、地域内に格別の変動要因がないことから現状を維持すると予測する。需要は若干認められるが一方で供給も少ないことから、地価の変動は少ない。								
(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		+1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		基準価格 5,700 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、本島北部の農家集落地域である。需要者は地域的選好性を有する地元住民が中心となるが多くはない。近年ではわずかではあるが、圏外からの移住者もみられる。取引の中心価格帯は土地が2 0 0万円から3 0 0万円程度であるが、面積規模や個別の事情によりばらつきが大きい。建築費の高騰から中古住宅が需要の中心であるが、建物は古いものが多く、取引においては建物付きでもほぼ土地価格のみで取引されている物件が多い。										
(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、大宜味村内の類似した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規範性は高い。この地域に賃貸共同住宅はほとんどなく、賃貸市場は成立していないことから収益還元法は適用しなかった。大宜味村においては、ほぼ自己使用目的であり、周辺の取引価格水準が指標となっており、取引が行われることから本件においては、規範性の高い基準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示価格値と格しをた	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対象基準地の標準価格 (円/m ²)	⑦内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地域 街路 要因 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/m ²	[] 100		[] 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/m ²)	⑦内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地域 街路 要因 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100		[] 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 5,560 円/m ²				③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕 拡大基調にある県経済や好調な観光業の影響を受け、土地需要の増加が認められるが、建築費の高止まりなど懸念材料も存在する。					
	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/m ²					〔地域要因〕 地域内に格別の変動要因はない。					
	②変動率 年間 +2.5 % 半年間 %					〔個別的要因〕 個別的要因に特別な変動要因はない。					

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

鑑定評価額	3,930,000 円	1㎡当たりの価格	14,600 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 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					国頭郡大宜味村字塩屋塩屋 6 2 8 番					②地積 (㎡)	269	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	住宅 R C 1		国道沿いに一般住宅のほか店舗等も見られる既存住宅地域		西16 m 国道、三方路		水道	塩屋橋停近接		(その他)							
(2)近隣地域	①範囲		東 20 m、西 0 m、南 60 m、北 200 m					②標準の使用		戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 18 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位北16 m 国道		交通施設		塩屋橋停東方近接		法令規制		都計外	
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅が多い住宅地域で、地域内に格別の変動要因がないことから現状を維持すると予測する。観光需要もみられるが多くない。その一方で供給も少ないため、地価は上昇傾向にあるが、その上昇率は大きくはない。															
(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 三方路		+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 14,600 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、本島北部の農家集落地域である。需要者は地域的選好性を有する地元住民が中心となるが多くはない。近年ではわずかではあるが、圏外からの移住者もみられる。取引の中心価格帯は土地が400万円から500万円程度であるが、面積規模や個別の事情によりばらつきが大きい。建築費の高騰から中古住宅が需要の中心であるが、建物は古いものが多く、取引においては建物付きでもほぼ土地価格のみで取引されている物件が多い。																	
(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、大宜味村内の類似した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規範性は高い。この地域に賃貸共同住宅はほとんどなく、賃貸市場は成立していないことから収益還元法は適用しなかった。大宜味村においての取引は、ほぼ自己使用目的であり、周辺の取引価格水準が指標となっており、取引が行われることから本件では指定基準地からの検討を考慮し、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)公規価示価格値と格しをた	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦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	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 街路 0.0	地域 街路 -10.0						
	名護(県) - 4										交通 0.0	交通 -1.0						
	前年指定基準地の価格 12,300 円/㎡		[105.7] 100		100 [100.0]	100 [95.3]	[105.1] 100	14,300			環境 0.0	要 環境 +7.0						
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 14,200 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕		拡大基調にある県経済や好調な観光業の影響を受け、土地需要の増加が認められるが、建築費の高止まりなど懸念材料も存在する。										
	①ー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〕		地域内に格別の変動要因はない。										
	②変動率 年間 +2.8 % 半年間 %					〔個別的要因〕		個別的要因に特別な変動要因はない。										