

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アブリールス株式会社
東(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	1,700,000 円	1㎡当たりの価格	4,500 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
					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		国頭郡東村字有銘照久原9 3 3 番				②地積 (㎡)	377 ()	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 R C 2	農家住宅及び一般住宅が混在する農家集落地域	南西5 m 国道	水道	有銘小学校前停270 m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 260 m、南 60 m、北 130 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 22 m、		規模 330 ㎡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 5m国道	交通施設	有銘共同売店前停 東方 270 m	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は農家住宅地としての使用が標準的使用で、今後も現状維持で推移していくものと予測する。昨今の観光需要の高まりを受け、村内では地元需要及び移住需要も見られるが、需給動向ははまだ低位で推移している。						
(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		+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 4,500 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、本島北部圏域の農家集落地域を圏域とする。需要者は、当該圏域に地縁的選好性を有する自己使用目的の個人が中心である。農家住宅地の土地取引は少なく、需要も限られ、相続等による取引のほか、公共による買収なども存し、取引の目安は坪当たり1万～2万円と判断される。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家集落地域で、公共の物件を除き、収益物件は少なく、賃貸相場を形成する賃貸市場は未成熟であり、収益還元法は適用しなかった。国頭郡広域の事例から査定した比準価格は、昨今の市場性を適切に反映しており、当該比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 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
	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
	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 4,300 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	人口・世帯数に大きな変化はないが、観光施設・利便施設の新設、行政の定住促進計画等もあり、需要喚起につながる要因となりうる。			
	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〕	特段の変動要因はなく、需給動向は低位で均衡して推移している。			
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			
	②変動率	年間 +4.7 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	アブリールス株式会社
東(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	737,000 円	1㎡当たりの価格	2,900 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 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		国頭郡東村字宮城宮城原 1 1 8 番				②地積 (㎡)	(254)	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		
	台形 1.2 : 1	住宅 R C 1	中規模の農家が多い農家集落地域	南西3.7 m 道路、三方路	水道	宮城一班停近接	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 30 m、南 20 m、北 80 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 16 m、		規模 240 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 3.7 m 道路	交通施設	宮城一班停 北方 近接	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は、農家住宅地としての使用が標準的使用で、今後も現状維持で推移していくものと思料される。地縁的選好による需要者が中心であるが、需給動向は低位で概ね均衡して推移している。						
(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 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 2,900 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、本島北部圏域の農家集落地域を圏域とする。需要者は、当該圏域に地縁的選好性を有する自己使用目的の個人が中心である。農家住宅地の土地取引は少なく、需要も限られ、相続等による取引のほか、公共による買収なども存し、取引の目安は坪当たり 1 万～2 万円と判断される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家集落地域で、公共の物件を除き、収益物件は少なく、賃貸相場を形成する賃貸市場は未成熟であり、収益還元法は適用しなかった。国頭郡広域の事例から査定した比準価格は、昨今の市場性を適切に反映しており、当該比準価格をもって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	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
	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
	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 2,800 円/㎡			③ 価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	人口・世帯数に大きな変化はないが、行政の定住促進計画等もあり、県北部の開発の影響が見られつつある。			
	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〕	特段の変動要因はなく、需給動向は低位で均衡して推移している。			
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			
	②変動率	年間 +3.6 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アブリールス株式会社
東(県) — 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	1,500,000 円	1㎡当たりの価格	5,400 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
					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		国頭郡東村字平良平良原492番					②地積(㎡)	277	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	
	1.2:1	住宅RC2	一般住宅、農家住宅が見られる住宅地域		南5m村道、背面道	水道	平良停150m		(その他)	
(2)近隣地域	①範囲		東70m、西140m、南70m、北45m					②標準的使用		戸建住宅地
	③標準的画地の形状等		間口約15m、奥行約16m、		規模240㎡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5m村道	交通施設	平良共同売店前停東方近接	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は農家住宅地としての使用が標準的使用で、今後も現状維持で推移していくものと予測する。昨今の観光需要の高まりを受け、村内では地元需要及び移住需要も見られるが、需給動向はいまだ低位で推移している。							
(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		+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5,400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、本島北部圏域の農家集落地域を圏域とする。需要者は、当該圏域に地縁的選好性を有する自己使用目的の個人が中心である。農家住宅地の土地取引は少なく、需要も限られ、相続等による取引のほか、公共による買収なども存し、取引の目安は坪当たり1万～2万円と判断される。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家集落地域で、公共の物件を除き、収益物件は少なく、賃貸相場を形成する賃貸市場は未成熟であり、収益還元法は適用しなかった。国頭郡広域の事例から査定した比準価格は、昨今の市場性を適切に反映しており、当該比準価格をもって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	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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	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	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				
(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5,100円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	人口・世帯数に大きな変化はないが、行政の定住促進計画等もあり、県北部の開発の影響が見られつつある。				
	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/㎡					特段の変動要因はなく、需給動向は低位で均衡して推移している。				
	②変動率					個別的要因に変動はない。				
	年間	+5.9%	半年間			%				