

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイザルタックスラボ（株）
読谷(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

鑑定評価額	39,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	102,000 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 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 6 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				中頭郡読谷村字古堅古堅原 7 4 番 3				地積 (㎡)	388	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)					
	1.2 : 1	住宅 R C 2		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		北6 m 村道		水道、下水	大湾停800 m		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲		東 60 m、西 60 m、南 50 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 13 m、奥行 約 16 m、規模 210 ㎡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 村道		交通施設		大湾停 南西方800 m		法令 (都) 1 低専 (50,100)	
	地域要因の将来予測		近隣地域は古堅南小学校南東側の低層住宅地域として熟成しており今後も現状を維持していくものと思料する。好調な県内景気の影響等により地価は引き続き上昇傾向で推移するものと判断される。													
(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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 102,000 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、読谷村全域及び隣接町村住宅地全域と判断した。需要者の中心は3 0 ~ 4 0 代の村内在住者が中心で隣接町村のほか別荘地として県外からの転入者も若干見受けられる。地縁性が強く親族間取引も多いが、近年集落外縁では県外需要者の流入も認められる。コロナの影響が弱まるなか不動産市況は住宅地需要を中心に比較的旺盛で、土地は4 0 0 ㎡で3 , 5 0 0 万 ~ 4 , 0 0 0 万程度が取引の中心と推測される。														
(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 村内の価格形成要因の類似性の高い事例を採用しており、求め得た査定価格の規範性は高い。収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益還元法は非適用とした。よって快適性を重視する住宅地域であることから自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ、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		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 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他							
	標準地番号		-													
	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 補正 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0							
	嘉手納 (県) - 3															
	前年指定基準地の価格 92,600 円 / ㎡		[103.0] 100	100 [103.0]	100 [92.1]	[100.0] 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 98,100 円 / ㎡				価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕 観光業を中心に県内景気は好調に推移しており読谷村内の不動産市況においても地価は底固く引き続き上昇傾向にある。 〔 地 域 要 因 〕 地域要因に特に変動はないが、古堅地区周辺では小規模分譲宅地の開発が近年多数見られる。 〔 個別的 要 因 〕 個別的要因の変動はない。										
	- 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															
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡															
	変動率		年間 +4.0 %	半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
読谷(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀
鑑定評価額	20,600,000 円		1㎡当たりの価格	76,800 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 6 月 27 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		中頭郡読谷村字大木於須久堂原 4 7 番 7				地積 (㎡)	268	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 : 1.2	住宅 R C 2	中規模一般住宅のほか空地等も介在する住宅地域		西5 m 村道	水道、下水	大木停530 m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 180 m、南 200 m、北 200 m				標準的使用	戸建住宅地					
	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 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5 m 村道	交通施設	大木停南方530 m	法令 (都) 1 低専 (50,100)			
	地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並び旧来からの住宅地域であり、地域環境に大きな変動は見られない。県内景況が拡大傾向で推移し、地域内住宅地への引き合いも根強い傾向にある。地価は上昇傾向で推移すると予測する。									
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 76,800 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	同一需給圏は市内の住宅地域を中心に隣接市町村の住宅地域も含まれる。主な需要者は市内及び嘉手納町の居住者を中心とする個人であるが、他の市町村からの転入者も見られる。経済活動の正常化が進み、県内景況も拡大傾向で推移しており、既存の住宅地に対する需要も値頃感から強含みで推移している。土地は総額 2 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 4 0 0 0 万円～ 4 5 0 0 万円程度の取引が中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主な需要者は自ら居住することを目的に、快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うと思料する。昨今の建築費高騰や投下資本に見合う賃料収入が得られず純収益が極端に低位となることから、収益還元法を非適用とした。比準価格は市場の実勢を踏まえた説得力のある価格と判断し、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、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 街路 標準 交通 環境 画地 行政 補正 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 街路 標準 交通 環境 画地 行政 補正 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	0.0 +6.0 +12.0 +2.0 0.0		
	嘉手納 (県) - 3											
	前年指定基準地の価格 92,600 円 / ㎡	[103.0] 100	100 [103.0]	100 [121.1]	[100.0] 100	76,500						
(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 73,800 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	世界情勢や物価高、金利動向等に不安が残るが、観光関連・消費は拡大基調にあり、不動産市場は強含み傾向にある。						
	- 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〉	地域環境に大きな変化は見られない。南西側で土地区画整理事業が進み、周辺住宅地への引き合いも増し、需要は根強い傾向にある。					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号						〈個別的要因〉	画地規模や道路との接面状況等は地域内の標準的な画地と同程度である。個別的要因に変化はない。				
	公示価格 円 / ㎡											
	変動率	年間 +4.1 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイザルタックスラボ（株）
読谷(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

鑑定評価額	16,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	79,500 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 2 日	(6)路 線 価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 6 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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		中頭郡読谷村字楚辺後原 1 2 7 9 番 4 7					地積 (㎡)	209 ()	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 : 1.2	住宅 R C 1	区画整然とした中規模分 譲住宅地域		西6 m 村道	水道、 下水	大添停180 m		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 120 m、西 100 m、南 80 m、北 120 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 17.5 m、規模 380 ㎡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 m村道	交通 大添停 北東方180 m	法令 (都) 1 低専 (50,100)					
	地域要因の将来予測	近隣地域は古堅小学校北西側の低層住宅地域として熟成しており今後も現状を維持していくものと思料する。好調な県内景気の影響等により地価は引き続き上昇傾向で推移するものと判断される。									
(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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 79,500 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、読谷村全域及び隣接町村住宅地全域と判断した。需要者の中心は3 0 ~ 4 0 代の村内在住者が中心で隣接町村のほか別荘地として県外からの転入者も若干見受けられる。地縁性が強く親族間取引も多いが、近年集落外縁では県外需要者の流入も認められる。コロナの影響が弱まるなか不動産市況は住宅地需要を中心に比較的旺盛で、土地は2 0 0 ㎡で1 , 5 0 0 万前後、新築建売で3 , 0 0 0 ~ 3 , 5 0 0 万円が取引の中心と推測される。									
(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 価格形成要因の類似性の高い事例を採用しており、求め得た査定価格の規範性は高い。収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益還元法は非適用とした。よって快適性を重視する住宅地域であることから自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ、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 化補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政	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 その他	街路 交通 環境 画地 行政	地 域要 因 行政 その他	
	嘉手納(県) - 3								0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 +4.0 +10.0 +2.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 92,600 円 / ㎡	[103.0] 100	100 [103.0]	100 [116.7]	[100.0] 100	79,300					
(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 76,300 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〕 観光業を中心に県内景気は好調に推移しており読谷村内の不動産市況においても地価は底固く引き続き上昇傾向にある。						
	〔地域要因〕 地域要因に特に変動はないが、役場周辺では小規模分譲宅地の開発が近年多数見られる。										
	〔個別的要因〕 個別的要因の変動はない。										
変動率		年間 +4.2 %	半年間 %								

(10) 対年々 象標の 基準換 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 93,500 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 格 動 形 状 成 形 要 因 の	{ 一般 要 因 }	世界情勢や物価高、金利動向等に不安が残るが、観光関連・消費は拡大基調にあり、不動産市場は強含み傾向にある。
	変動率	年間	+4.0 %	半年間			
						{ 個別 要 因 }	画地規模や道路との接面状況等は地域内の標準的な画地と同程度である。個別的要因に変化はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
読谷(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	12,900,000 円	1 m ² あたりの価格	77,900 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 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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		中頭郡読谷村字高志保苗代原 1 3 1 9 番 3 外					地積 (㎡)	165 ()	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	店舗 R C 2	店舗、一般住宅等が混在する近隣商業地域		西12 m 県道、南側道		水道	高志保入口停近接		(その他) (90,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 40 m、北 90 m		標準的使用		低層店舗兼住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 14 m、規模 150 ㎡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 1 2 m 県道		交通施設 高志保入口停北方近接		法令規制 (都) 近商 (90,200)		
	地域要因の将来予測		幹線道路沿いの商業地域であり、地域環境に大きな変化は見られない。観光関連、消費関連が堅調に推移していることを反映し、宅地需要は堅調に推移している。景況を反映し、地価は上昇傾向で推移している。								
(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	角地 +2.0			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 77,900 円 / ㎡							
		収益還元法		収益価格 24,500 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		同一需給圏は村内及び周辺市町村の商業地域が存する圏域である。主な需要者は、県内外の小売業を営む個人事業者が中心である。経済活動の正常化が進み客足は回復しており、県内景況が堅調に推移していることを背景に宅地需要も根強い傾向にある。画地条件等の個別的要因の違いにより価格帯はまちまちであるが、2 5 万円 / 坪 ~ 3 0 万円 / 坪程度が中心となる価格帯と判断する。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		需要者の多くは自己の業務用として土地を取得する事業者が中心である。近年の建築費高騰の影響もあり、投下資本に見合う賃料収入が得られず経済合理的な賃貸用建物の想定が難しく、収益価格は低位に求められた。比準価格は市場の実勢を反映した説得力のある価格と判断する。本件では比準価格を採用し、収益価格を参考に止め、指定標準地との検討を踏まえ、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 補正 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 街路 標準 交通 環境 画地 行政 補正 その他	0.0	地 街路	+4.0
	読谷(県) 5 - 1								0.0	域 交通	-1.0
	前年指定基準地の価格 93,500 円 / ㎡		[104.0] 100	100 [102.0]	100 [125.6]	[102.0] 100	77,400		0.0	要 環境	+22.0
(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 74,100 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 世界情勢や物価高、金利動向等に不安が残るが、観光関連・消費は拡大基調にあり、不動産市場は強含み傾向にある。						
	- 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〕 地域内の商環境に変化はないが、県内景気や観光関連の拡大を背景に、地域内の土地需要も堅調に推移している。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -				〔個別的要因〕 画地規模や道路との接面状況等は地域内の標準的な画地と同程度である。個別的要因に変化はない。						
	公示価格 円 / ㎡										
		変動率	年間 +5.1 %	半年間 %							