

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）
嘉手納(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

鑑定評価額	22,200,000 円	1㎡当たりの価格	68,000 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	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				中頭郡嘉手納町字屋良下仁原 8 8 6 番 1 8				地積 (㎡)	327 ()	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 : 2	住宅 R C 2		一般住宅の中に空地等が見られる既成住宅地域		南西4.2 m 町道		水道、下水	千貫田停280 m		(その他) (60,168)
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 100 m、南 50 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 13 m、奥行 約 23 m、規模		300 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性		特記 特記すべき事項はない。		街 基準方位 北 4 . 2 m町道		交通 千貫田停 北方280 m		法令 (都) 1 中専 (60,168)		
	事項		路		施設		規制				
地域要因の将来予測		近隣地域は県道 7 4 号線北西側背後の低層住宅地域で今後も現状を維持していくものと思料する。需給動向は比較的堅調で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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 68,000 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		同一需給圏は嘉手納町内全域を中心に隣接する読谷村や北谷町、沖縄市の一部も含む。需要者の中心は 4 0 代前後の町内居住者が中心で町外からの転入者も認められる。町北東部の基地に隣接する既成住宅地域で大部分を基地に接収されている町内においては需要は根強く地価も上昇傾向で推移している。市場取引の中心価格帯は、3 0 0 ㎡程度の土地で 2 0 0 0 万円前後、新築戸建物件で 3 5 0 0 ~ 4 0 0 万円程度が取引の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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、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 街路 標準 交通 準 化 環 補 正 画 地 政 府 其 他	地 街路 域 交 要 環 因 政 府 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 準 化 環 補 正 画 地 政 府 其 他	地 街路 域 交 要 環 因 政 府 其 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 66,000 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 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嘉手納町内の不動産市場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く、需給動向は慢性的な供給量不足で推移している。										
	〔個別的要因〕 個別的要因の変動はない。										
変動率		年間 +3.0 %	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）
嘉手納(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

鑑定評価額	22,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	95,400 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 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		中頭郡嘉手納町字嘉手納仲原 4 8 6 番 1 0 外				地積 (㎡)	236 ()	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 住居 (60,200)		
	1 : 1.2	住宅 R C 2	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域	東5.2 m 町道、北側道	水道、下水	嘉手納町役場前停 190 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 60 m、南 40 m、北 150 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 16 m、規模			200 ㎡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 5 . 2 m町道	交通施設	嘉手納町役場前停 北 方 190 m	法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は嘉手納町役場北西側背後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。需給動向は堅調で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 95,400 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	同一需給圏は嘉手納町内全域を中心に隣接する読谷村や北谷町、沖縄市の一部も含む。需要者の中心は 4 0 代前後の町内居住者が中心で町外からの転入者も認められる。町北西部の細街路等も多い既成住宅地域で大部分を基地に接収されている。町内においては需要は根強く地価も上昇傾向で推移している。市場取引の中心価格帯は、2 0 0 ㎡程度の土地で 2 0 0 0 万円前後、新築戸建物件で 4 0 0 0 万円前後が取引の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、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 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	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	
	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 92,600 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嘉手納町内の不動産市場においても地価は底固く引き続き上昇傾向にある。			
	- 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								
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号								
	公示価格 円 / ㎡								
	変動率	年間 +3.0 %	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）
嘉手納(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

鑑定評価額	19,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	101,000 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				中頭郡嘉手納町字嘉手納西原 2 9 8 番 1 3 外				地積 (㎡)	191 ()	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) 商業 (80,400)			
	1 : 2	店舗兼住宅 R C 3		小規模店舗等が建ち並び既成商業地域		南12 m 町道		水道、下水	嘉手納停390 m		(その他) (90,400)			
(2) 近隣地域	範囲		東 70 m、西 130 m、南 25 m、北 10 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 10 m、奥行 約 20 m、規模				200 ㎡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町道		交通施設		嘉手納停 南西方390 m	法令 (都) 商業 (90,400)
	地域要因の将来予測		近隣地域は店舗兼住宅地としての使用が標準的使用で今後も現状維持していくものと資料される。小規模の店舗併用住宅の多い既成商業地域で需給動向は安定的、地価も好調な県内景気の影響で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		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 101,000 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、嘉手納ロータリー周辺の旧来からの低層既成商業地域と認められる。需要者の中心は地元の個人事業者が中心で県内中小法人等も認められる。新町通りと称する旧来からの既成商業地域で隣接する読谷村の大型商業施設等への顧客流出も懸念されるが各種商業施設や銀行等各種利便施設も多く存し、交通量等も多く一定の繁華性を維持しており需給も安定的である。中心となる価格帯はまちまちであるが、坪当たり 3 0 ～ 3 5 万円程度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		比準価格は、町内幹線沿いの用途性及び価格形成要因の類似した事例から求められており、規範性及び類似性は高いものと判断される。収益価格は、近年高騰する建築費や土地価格に見合う賃料水準が形成されていない事などから賃貸経営困難と判断し収益還元法の適用は行わなかった。よって鑑定評価額は、規範性が高く市場性を反映した比準価格をもって妥当と判断し、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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路	0.0	地 街路	+5.0		
	標準地番号		-						準 交通	0.0	域 交通	0.0		
(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 街路	+5.0		
	読谷(県) 5 - 1		[]	100	100	[]			準 交通	0.0	域 交通	0.0		
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]	101,000		補 画地	+2.0	因 行政	-5.0		
	93,500 円 / ㎡		100	[]	[94.8]	100			正 行政	0.0	その他	0.0		
(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 97,500 円 / ㎡				価格変動状況 要因の	(一般的)		観光業を中心に県内景気は好調に推移しており嘉手納町内の不動産市場においても地価は底固く引き続き上昇傾向にある。						
	- 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)		地域要因は特に変動はないが、繁華性や交通量等は一定の水準を維持しており、需要は堅調である。						
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 -					(個 別 的)		個別的要因の変動はない。						
	公示価格 円 / ㎡													
		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	アプレイザルタックスラボ（株）
嘉手納(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

鑑定評価額	40,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	106,000 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		中頭郡嘉手納町字水膳水膳原 1 9 2 番外					地積 (㎡)	377 ()	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 (80,300)			
	台形 1 : 1.5	店舗兼事務所 R C 4	店舗等が建ち並び国道沿いの路線商業地域		南東30 m 国道	水道、下水	水膳停170 m		(その他) (90,300)			
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	沿道商業施設						
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 25 m、規模 400 ㎡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 3 0 m国道		交通施設	水膳停 南西方170 m		法令規制	(都) 近商 (90,300)		
	地域要因の将来予測	国道沿線に各種沿道型店舗の多く見られる路線商業地域で今後も現状を維持していくものと思料される。潜在的需要も認められ需給動向も堅調に推移しており、地価は引き続き上昇傾向で推移していくものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	沿道商業施設					(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 106,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 50,100 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、嘉手納町内国道 5 8 号沿線を中心とする町内主要幹線道路沿いの路線商業地域と認められる。需要者の中心は県内中小法人や地元の個人事業者等が主である。国道沿線のロードサイド店舗の多く建ち並び路線商業地で交通量は多く繁華性も認められ需要は比較的高い。市場の中心となる価格帯はまちまちであるが、坪当たり 3 0 ~ 4 0 万円程度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	比準価格は、類似する取引事例が少なく町内及び隣接する北谷町の主要幹線沿いの用途性及び価格形成要因の類似した事例から求められており、規範性及び類似性は高いものと判断される。収益価格は、近年高騰する建築費や土地価格に見合う賃料水準が形成されていない事等から低位に算定された。よって鑑定評価額は、規範性が高く市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考程度に留め、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	対象基準地の規準価格 (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 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 沖縄(県) 5 - 2	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 +50.0 行政 0.0 その他 0.0			
	前年指定基準地の価格 148,000 円 / ㎡	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [145.5]	[100.0] 100	106,000						
(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 102,000 円 / ㎡			価 変 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嘉手納町内の不動産市場においても地価は底固く引き続き上昇傾向にある。						
	- 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〔 地 域 要 因 〕	地域要因は特に変動はないが、国道 5 8 号沿線で交通量は多くロードサイド店舗等も増加傾向にあり需要は堅調である。						
					〔 個別的 要 因 〕	個別的要因の変動はない。						
	変動率	年間 +3.9 %	半年間 %									