

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
北谷（県） - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	27,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	133,000 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]	100,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 13 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	中頭郡北谷町字桑江見嘉作原350番66				②地積 (m ²)	204	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) 1 低専 (50,100)		
	1:1	住宅 RC 1	小規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北東6 m 町道	水道、下水	北谷高校前停210 m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 120 m、南 140 m、北 60 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.5 m、奥行 約 14.5 m、規模 200 m ² 程度、形状 正方形							
	④地域的特性	特記事項	区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北 6 m 町道	交通施設	北谷高校前停北東方210 m	法令 (都) 1 低専 (50,100) 規制	
	⑤地域要因の将来予測	北谷高校近くの区画整然とした住宅地域である。バス停が近く良好な住環境から市場性が高い。北谷町の住宅地は全体的に高い伸び率となっており当該地域の地価も高い伸びとなっている。							
(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	133,000 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、北谷町内の価格水準が概ね中位の住宅地域。主たる需要者は、1 低専地域であることから住宅を取得する目的の個人であると判断した。当該地域は、区画整然とした住宅地域である。バス停が近く良好な住環境から市場性が高い。北谷町の住宅地は全体的に高い伸び率となっており当該地域の地価も高い伸びとなっている。主たる価格帯は、133,000 円/m ² 前後であり、総額では2,700 万円前後、面積は200 m ² 前後となっている。								
(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、北谷町内の事情補正のない住宅地域の取引価格に適切な補正を行ったものであり、市場における取引実態を反映し精度が高いと判断する。当該地域は、1 低専内の住宅地域であり、高度利用ができないため収益性を価格判定の指標にする地域ではないことから収益還元法は適用しなかった。本件においては比準価格の精度は高いと判断し、市場ヒアリングを勘案し、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) 公規価示標準値と格しをた	①代表標準地 標準地番号	□ 標準地	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 0.0 地 街路 -2.0
	公示価格 円/m ²	-	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準 交通 0.0 域 交通 +1.5 補正 環境 0.0 要 環境 -28.0 行政 画地 0.0 因 行政 +1.5 その他 行政 0.0 その他 0.0	
(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 0.0 地 街路 -2.0 補正 交通 0.0 域 交通 +1.5 行政 環境 0.0 要 環境 -28.0 画地 0.0 因 行政 +1.5 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 93,600 円/m ²	[103.6] / 100	100 [100.0]	100 [72.7]	[100.0] / 100	133,000			
(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 123,000 円/m ²		③ 価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	直近の北谷町の人口は横ばいであるが、好調な観光に支えられた県内景気の向上により当町の地価は上昇傾向を強めている。					
	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/m ²			区画整然とした住宅地域であり、地域要因に特に変化はない。 個別的要因に変化はない。					
	②変動率	年間 +8.1 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
北谷（県） - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	51,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	143,000 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]	110,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 13 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	中頭郡北谷町字砂辺大道原302番7				②地積 (m ²)	358	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) 1 住居 (60,200)	
	1:1.2	住宅 RC 2	一般住宅のほか共同住宅等も見受けられる区画整然とした住宅地域	西6m 町道	水道、下水	航空隊入口停500m	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 180m、西 0m、南 130m、北 80m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.5m、奥行 約 20m、規模 350m ² 程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北 6m町道	交通施設	航空隊入口停北西方500m	法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制
(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	143,000 円/m ²					
	収益還元法	収益価格	58,200 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、北谷町内の価格水準が概ね中上位の住宅地域。主たる需要者は、住宅を取得する目的の個人であると判断した。海が近い区画整然とした住宅地という特性と、空地がなく希少性が高いという要因から市場性が非常に高い。地価は昨年度の上昇率を上回り高い上昇となっている。主たる価格帯は、143,000円/m ² 前後であり、総額では4,000万円～5,000万円、面積は250～350m ² となっている。							
(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、北谷町内の事情補正のない住宅地域の取引価格に適切な補正を行ったものであり、市場における取引実態を反映し精度が高いと判断する。高騰した建築費の影響から収益価格はかなり低位に求められた。本件においては比準価格の精度は高いと判断し、収益価格を参考にするとともに市場ヒアリングを勘案して、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) 公規価示標準価格と格しをた	①代表標準地 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 0.0 地 街路 -2.0
	公示価格 円/m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準 交通 0.0 域 交通 +2.0 補正 環境 0.0 要 環境 -32.0 行政 画地 0.0 因 行政 0.0 その他 行政 0.0 其他 0.0	
(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 0.0 地 街路 -2.0 補正 交通 0.0 域 交通 +2.0 行政 環境 0.0 要 環境 -32.0 画地 0.0 因 行政 0.0 其他 行政 0.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格 93,600 円/m ²	[103.6] / 100	100 [100.0]	100 [68.0]	[100.0] / 100	143,000		
(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 132,000 円/m ²		③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	直近の北谷町の人口は横ばいであるが、好調な観光に支えられた県内景気の向上により当町の地価は上昇傾向を強めている。			
	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/m ²				〔地域要因〕	区画整然とした住宅地域であり、地域要因に特に変化はない。		
②変動率 年間 +8.3% 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変化はない。		

鑑定評価書 (令和 7 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイズおきなわ
北谷(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	26,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	130,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	96,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	中頭郡北谷町字吉原栄口原 7 1 6 番 1 5				地積 (m ²)	204	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 (60,150)	
	1 : 1.5	住宅 R C 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南 6 m 町道	水道、下水	北谷第二小学校前停 390 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 210 m、西 130 m、南 80 m、北 330 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 18 m、規模 200 m 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 町道	交通施設	北谷第二小学校前停南西方 390 m	法令 (都) 1 中専 (60,150) 規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並び地域として熟成しており、今後も現状を維持すると予測される。地価水準は、底堅い需要があるが、供給が少ないため、強含み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 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	130,000 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	同一需給圏是那覇市に求心力が高い中南部都市圏に及ぶが、市場の需要者の中心は地縁者である。近年では区画整理済の土地や那覇市中心部に近い立地が選好される傾向にあるが、価格上昇により値頃感が出ている旧来からの住宅地にも目が向けられてきている。需要の中心価格帯は土地で 2 0 0 0 万円台に上昇してきているが、土地及び建物価格の上昇により取引規模は小さくなってきている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみであるが、戸建住宅地のため賃貸市場を前提とする収益性は取得動機にならず、収益価格は試算していない。取引は自用目的取引が中心であるので、比準価格は典型的な需要者にとって合理的な試算価格である。したがって、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準地と格しをた	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他
	公示価格	[]	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他
	沖縄(県) - 5	[]	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格	[103.6]	100	100	[103.0]	129,000	補 正 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	93,600 円 / m ²	100	[100.0]	[77.2]	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 120,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	拡大基調の県内景気を背景に不動産需要も堅調であるが、建築費上昇や海外情勢による不安感が募っている。		
	- 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 / m ²					〔 地 域 要 因 〕	土地の利用度の進んだ既成住宅地で、特別の変動はないが、地域的好好性は増している。	
	変動率	年間 +8.3 %	半年間 %		〔 個 別 的 要 因 〕		効用が南方位で優る点に変動はない。	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
北谷（県） - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	21,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	93,200 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]	71,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 13 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	中頭郡北谷町字吉原西宇地原 1 1 8 4 番 4					②地積 (m ²)	231	⑨法令上の規制等	(都) 1 中専 (60, 150)	
	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	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 80 m、南 30 m、北 40 m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.5 m、奥行 約 20 m、規模 230 m ² 程度、形状 長方形									
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性	特記事項	行き止まり道路沿いに戸建住宅、アパート等が混在する住宅地域	街路	基準方位北 6 m 私有道	交通施設	謝苺入口停南東方 300 m	法令	(都) 1 中専 (60, 150)		
	⑤地域要因の将来予測	吉原地区の中でやや市場性の低い地域であったが、割安感から価格の上昇が顕著になっている。昨年に比べ上昇率がかなり拡大している。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	93,200 円/m ²		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
	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、北谷町内の価格水準が概ね低中位の住宅地域。主たる需要者は、住宅を取得する目的の個人であると判断した。吉原地区の中でやや市場性の低い地域であったが、割安感から価格の上昇が顕著になっている。昨年に比べ上昇率がかなり拡大している。主たる価格帯は、93,000 円/m ² 前後であり、総額では 2,100 万円前後、面積は 230 m ² 前後となっている。										
(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、北谷町内の事情補正のない住宅地域の取引価格に適切な補正を行ったものであり、市場における取引実態を反映し精度が高いと判断する。近年の建築費の高騰や土地価格の上昇に賃料が連動しておらず、適切な土地帰属純収益が得られないため、収益還元法の適用を断念した。本件においては比準価格の精度は高いと判断し、市場ヒアリングを勘案し、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) 公規価示標準価格と格しをた	① 代表標準地 標準地番号	□ 標準地	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/m ²	[] / 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	街路交通環境行政その他
	沖繩（県） - 5	[103.6]	100	100	[100.0]	92,800					
(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	85,500 円/m ²	③ 価格変動形状要因	④ 一般的要因	直近の北谷町の人口は横ばいであるが、好調な観光に支えられた県内景気の向上により当町の地価は上昇傾向を強めている。				
	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	-			④ 地域要因	アパートや戸建住宅が混在する地域であり、地域要因に特に変化はない。			
	② 変動率	年間	+9.0 %	半年間	%	④ 個別的要因	個別的要因に変化はない。				

鑑定評価書 (令和 7 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイズおきなわ
北谷(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	82,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	230,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	175,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	中頭郡北谷町桑江 1 丁目 1 1 番 9 「桑江 1 - 1 1 - 2 3」				地積 (m ²)	358	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) 2 住居 (60,200)	
	1 : 1.2	共同住宅 R C 3	一般住宅、共同住宅等が見られる新興の住宅地域	北東 8 m 町道	水道、下水	桑江停 250 m	(その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 150 m、北 70 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17.5 m、奥行 約 20 m、規模 350 m ² 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	標準方位北、8 m 町道	交通施設	桑江停北東方 250 m	法令 (都) 2 住居 (60,200) 地区計画等 規制
地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地であるが、町の中心部に存するため、商業用途の利用もみられ、今後も同様の傾向を維持すると予測される。地価水準は、底堅い需要があるが、供給が少ないため、強含みで推移するものと予測する。							
(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	230,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	90,300 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	同一需給圏是那覇市に求心力が高い中南部都市圏に及ぶが、高価格水準のため需要者は個人事業者や法人が中心となる傾向がある。町の中心部のため快適性に加えて利便性も重視されるが、供給が少ないため流動性も高い。需要者の中心価格帯は、土地の標準的規模では 8 0 0 0 万円台であるが、より面積の小さい需要も大きい需要もあり、総額は多様化している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸用不動産を前提とする収益性は、建設費が高水準にあり低位である。このため、取引される土地は、自用や節税目的が多く、取引価格水準が取引市場を支配し、比準価格を妥当とする状況が続いている。採用した事例資料の信頼性は認められるので、周辺の基準地との秤量的検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準地と格しをた	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] / 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 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 206,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	拡大基調の県内景気を背景に不動産需要も堅調であるが、建築費上昇や海外情勢による不安感が募っている。		
	- 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 北谷 - 3 公示価格 217,000 円 / m ²					〔 地 域 要 因 〕	土地の利用度の進んだ既成住宅地であるが、商業利用が目立ちつつある。	
変動率 年間 +11.7 % 半年間 +6.0 %				〔 個 別 的 要 因 〕	標準的である点に変動はない。			

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイズおきなわ
北谷(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	169,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	250,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	175,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	中頭郡北谷町北谷一丁目12番7				地積 (m ²)	674	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) 準工 (60,200)	
	1:1.5	店舗 R C 1	飲食店舗、共同住宅等が混在する区画整理済の商業地域	南東16 m 町道	水道、下水	北谷一丁目停近接	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 90 m、北 210 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、			規模 600 m ² 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	1 6 m 町道	交通施設	北谷一丁目停南西方近接 法令 (都) 準工 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	北谷町西海岸沿岸では事業用地の供給が少ないこともあり住宅街内部にも商業利用が広がってきている。既存の幹線沿いは事業者の入れ替わりが少ないなかで需要は底堅いため、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	低層店舗地				(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	250,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	142,000 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、那覇市に求心力が高い中南部都市圏に及ぶが、小規模な土地の場合の需要者はやや地縁選好性が強くなり、町内事業者を中心として、近隣市町村の事業者が強い。大中規模になると県内外事業者が参入する。利用形態は純化されておらず多様であり、需要者は多職種が競合するが、利用目的により需要者の業種、必要とされる画地規模や投資額も異なるため、中心価格帯は明確に存在していない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸用不動産を前提とする収益性は、建設費が高水準にあり低位である。このため、取引される土地は、自用や節税目的が多く、取引価格水準が取引市場を支配し、比準価格を妥当とせざるを得ない状況が続いている。採用した事例資料の信頼性は認められるので、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	宜野湾(県) 5 - 5	[106.9]	100	100	[100.0]	248,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 -14.0 0.0 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 円 / m ²		価格変動形状要因	一般的な要因	拡大基調の県内景気を背景に不動産需要も堅調であるが、建築費上昇や海外情勢による不安感が募っている。			
	- 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 標準地 公示価格 円 / m ²				地域要因	特段の大きな変動はない地域であるが、消費増加とともに繁華性は徐々に増しつつある。		
変動率 年間 % 半年間 %				個別的要因		標準的である点に変動はない。		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイズおきなわ
北谷(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	26,500,000 円	1㎡当たりの価格	122,000 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 3 日	(6)路線価 [令和 7年1月]	91,000 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 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	中頭郡北谷町字浜川千原239番1				地積(㎡)	217	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)				
	1.5:1	店舗RC1	自動車関連店舗を主体に各種店舗が混在する国道沿いの路線商業地域	東31m国道	水道、下水	航空隊入口停近接	(その他) (90,200)				
(2)近隣地域	範囲	東 0m、西 20m、南 250m、北 80m			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 17m、奥行 約 13m、			規模	220㎡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	3.1m国道	交通施設	航空隊入口停北方近接 法令(都)近商(90,200) 規制				
	地域要因の将来予測	北谷町西海岸沿岸では事業用地の供給が少ないこともあり住宅街内部にも商業利用が広がってきている。既存の国道沿いは事業者の入れ替わりが少ないなかで需要は底堅いため、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	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	122,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	78,400 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、那覇市に求心力が高い中南部都市圏に及ぶが、小規模な土地の場合の需要者はやや地縁選好性が強くなり、町内事業者を中心として、近隣市町村の事業者が強い。大中規模になると県内外事業者が参入する。利用形態は純化されておらず多様であり、需要者は多職種が競合するが、利用目的により需要者の業種、必要とされる画地規模や投資額も異なるため、中心価格帯は明確に存在していない。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸用不動産を前提とする収益性は、建設費が高水準にあり低位である。このため、取引される土地は、自用や節税目的が多く、取引価格水準が取引市場を支配し、比準価格を妥当とせざるを得ない状況が続いている。採用した事例資料の信頼性は認められるので、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地番号	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 訳 補 正 其 他	標 準 化 補 正 其 他	街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他	地 域 要 因 行 政 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 訳 補 正 其 他	標 準 化 補 正 其 他	街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他	地 域 要 因 行 政 其 他	
	沖縄(県) 5 - 2	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [126.6]	[100.0] 100	122,000					
	前年指定基準地の価格										
	148,000 円/㎡										
(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 110,000 円/㎡			価 格 変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	拡大基調の県内景気を背景に不動産需要も堅調であるが、建築費上昇や海外情勢による不安感が募っている。					
	- 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〕	従来より特段の大きな変動はない地域であるが、周辺地域は繁華性を徐々に高めており利用の変化がみられる。				
	変動率	年間 +10.9 %	半年間 %		〔個別的 要因〕		標準的である点に変動はない。				