

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
北中城(県) — 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅
鑑定評価額	18,000,000 円		1㎡当たりの価格	65,600 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 2 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 5 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.4 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		中頭郡北中城村字熱田西原 2 2 3 番					②地積 (㎡)	274 ()	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		1 低専 (50,100)				
	1.2 : 1	住宅 R C 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南4.5 m 村道、三方路		水道、下水	熱田停220 m		(その他) (60,100)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 110 m、西 140 m、南 250 m、北 190 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 15 m、規模 270 m程度、形状 長方形									
	④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、4.5 m村道	交通施設	熱田停南西方220 m	法令規制	1 低専 (50,100) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域であり、今後も現状の土地利用が継続すると予測する。底堅い需要に対し、供給が少なく、値ごろ感もあるため、概ね強含み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 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		65,600 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因					
	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	同一需給圏は村内及び隣接市村の住宅地である。需要者の中心は地縁者であるが、沖縄市等の住宅地が高騰したこともあって、値ごろ感から村外の家族世帯等の引き合いも強まった。土地総額で2千万円弱、新築建物込みで3千万円台後半が需要の中心となっている。建売業者による木造分譲住宅では、画地規模が小さくなったことで、結果的に土地単価の上昇がみられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場の熟成の程度が低いため、経済合理的な収益物件の建築は困難と判断し、収益還元法は適用しなかった。比準価格は代替性の高い事例を採用しており、実証的な価格が得られたものと判断する。自己居住用の住宅を取得する目的で市場へ参入する需要者がほとんどで、意思決定においては、市場価格を重視している。よって、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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 記	標準 街路	地 街路		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	準 交通		域 交通			
(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 記	標準 街路	0.0 地 街路	+0.5 +7.0 +45.0 +1.0 0.0	
	沖縄(県) - 5								準 交通	域 交通		
	前年指定基準地の価格		[103.6] 100	100 [100.0]	100 [157.5]	[105.1] 100	化 環境		0.0 要 環境			
	93,600 円/㎡		100 [100.0]	[157.5]	100	64,700	補 画地		0.0 因 行政			
(10) 対年ら象標の基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 60,000 円/㎡			③ 価格変動状況要因の	(一般的要因)		好調な観光業に牽引されて、県内景気は拡大基調で、不動産需要は概ね底堅い。当村の人口は上昇傾向。					
	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				(地域要因)		既成住宅地で、特別の変動はないものの、住宅の建替え等が徐々に進んでいる。					
	公示価格 円/㎡				(個別的要因)		個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +9.3 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はもと不動産鑑定
北中城(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅
鑑定評価額	57,100,000 円		1㎡当たりの価格	98,300 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 5 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 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					中頭郡北中城村字喜舎場喜舎場原 1 0 7 番					②地積 (㎡)	581 ()	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		1 低専 (50,100)							
	1 : 1.2	住宅 R C 2		中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域		南西4 m 村道、背面道		水道、下水	北中城村役場前停 560 m		(その他)							
(2)近隣地域	①範囲		東 470 m、西 170 m、南 290 m、北 150 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 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④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、4 m 村道		交通施設		北中城役場前停北方560 m		法令規制		1 低専 (50,100)	
	⑤地域要因の将来予測		中規模の戸建住宅が多く、今後も現状を維持すると予測する。沖縄自動車道のスマート I C に近く、那覇圏域へのアクセスに優れるため、需要は比較的底堅い。地価は今後も、強含み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 二方路 セットバック				+1.0 +2.0 -1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		98,300 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	同一需給圏は村内及び沖縄市や中城村の住宅地である。需要の中心は地縁者であるが、沖縄市等の住宅地が高騰したこともあって、値ごろ感や沖縄自動車道へのアクセスの良さへの認知が広がり、村外からの引き合いも強まった。土地総額で5千万円程度が需要の中心となっている。建売業者による木造分譲住宅では、画地規模が小さくなったことで、結果的に土地単価の上昇がみられる。																	
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場の成熟の程度が低いため、経済合理的な収益物件の建築は困難と判断し、収益還元法は適用しなかった。比準価格は代替性の高い事例を採用しており、実証的な価格が得られたものと判断する。自己居住用の住宅を取得する目的で市場へ参入する需要者がほとんどで、意思決定においては、市場価格を重視している。よって、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	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 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/㎡		[] 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 街路	+1.0				
	沖縄(県) - 5										標準 交通	0.0	域 交通	0.0				
前年指定基準地の価格		[103.6]		100	100	[102.0]	96,000		標準 環境		0.0	要 環境	+1.0					
93,600 円/㎡		100		[100.0]	[103.0]	100			補 画地		0.0	因 行政	+1.0					
(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 90,000 円/㎡				③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕		好調な観光業に牽引されて、県内景気は拡大基調で、不動産需要も概ね底堅い。当村の人口は上昇傾向。										
	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〕		既成住宅地で、特別の変動はないものの、住宅の建替え等が徐々に進んでいる。										
	②変動率					〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。										
	年間	+9.2 %	半年間	%														

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
北中城(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	22,900,000 円	1㎡当たりの価格	62,000 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 5 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.4 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					中頭郡北中城村字安谷屋東村渠原 4 3 番			②地積 (㎡)	369	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		「調区」 (60,200)			
	台形 1：1	住宅 R C 2	中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南3.5 m 村道、三方路	水道	安谷屋停600 m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 430 m、南 220 m、北 140 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 19 m、規模 360 ㎡程度、形状 台形									
	④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、3.5 m村道	交通施設	安谷屋停南西方600 m	法令規制	「調区」 (60,200) 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ既存住宅地であり、今後も現状を維持すると予測する。他の新興住宅地と比べて、街路の状況や地勢は相対的に劣り、行政条件も厳しいが、値ごろ感から引き合いが強まる傾向にある。									
(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 セットバック			+3.0 +2.0 -3.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 62,000 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	同一需給圏は村内及び沖縄市や中城村の住宅地である。需要の中心は地縁者である。他の区画整然とした住宅地と比べて、街路や地勢は相対的に劣り、行政条件も厳しいが、割安感が強いため、集落外からの引き合いも徐々に強まってきた。土地総額で2千万円強が需要の中心となっている。建築費の高騰によって、中古住宅の需要も強まっており、転売目的の業者だけでなく、個人で購入して増改築する人も増える傾向にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域のため賃貸市場を前提とする賃貸用建物の建築は限定的で、収益価格は試算しなかった。比準価格は代替性の高い事例を採用しており、実証的な価格が得られたものと判断する。自用の住宅を取得する目的で市場へ参入する需要者がほとんどで、意思決定においては、市場価格を重視している。よって、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対象基準地の規準価格 (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	
	中城(県) - 3										
	前年指定基準地の価格 50,000 円/㎡	[108.0] / 100	100 / [96.8]	100 / [93.4]	[101.9] / 100	60,900					
(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 56,500 円/㎡			③価格変動形成要因の	④一般的要因		好調な観光業に牽引されて、県内景気は拡大基調で、不動産需要も概ね底堅い。当村の人口は上昇傾向。				
	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/㎡				④地域要因		既成住宅地で、特別の変動はないものの、住宅の建替え等が徐々に進んでいる。				
					④個別的要因		個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 +9.7 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
北中城(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	16,200,000 円	1㎡当たりの価格	73,800 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 2 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 5 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 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		中頭郡北中城村字渡口前原4 7 3 番 4					②地積 (㎡)	220	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		準住居 (60,200)			
	1：1.2	店舗兼共同住宅 R C 2	各種店舗、工場、一般住宅等が混在する路線商業地域	北西18 m 国道	水道、下水	和仁屋停近接		(その他) (70,200)			
(2)近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 50 m、北 150 m			②標準の使用		低層店舗兼住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 17 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	1 8 m国道	交通施設	和仁屋停北東方近接	法令規制	準住居 (70,200)	
	⑤地域要因の将来予測		低層の店舗や事務所を中心とする幹線沿いの商業地域で、今後も同様の土地利用が続くと予測する。一定の需要はあるが供給が少ないため、地価水準はしばらくは強含みで推移と思われる。								
(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		73,800 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		32,600 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、北中城村を中心に、沖縄市や中城村の商業地に及ぶ。土地利用は、自営の店舗や事務所のほか、戸建住宅等も混在しており、利用形態や営業種目はやや雑多である。需要者は村内の個人や法人事業者のほか、近隣市町村の事業者、さらには住宅取得を目的とした個人も認められる。需要の中心となる価格帯は土地1千5百万円～2千万円程度となる。										
(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、代替性を有する商業地の取引事例を採用し、市場参加者の観点から要因比較を行って査定したため、市場性を反映した規範性の高い価格が得られた。収益価格については、自営の店舗の多い地域で賃貸市場の熟成の程度が弱く、想定要素も多大となったため、相対的な規範性は劣るものと判断した。よって比準価格を採用し、一般経済の動向や不動産市況の検討等も踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(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
	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	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 69,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	④－2 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/㎡						
					〔一般的要因〕 好調な観光業に牽引されて、県内景気は拡大基調で、不動産需要も概ね底堅い。当村の人口は上昇傾向。						
					〔地域要因〕 大きな変動はないが、店舗の業種等、周辺の土地利用状況は徐々に変化している。						
					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間	+7.0 %	半年間	%						