

# 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	株式会社 国土鑑定センター
中城(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	27,300,000 円	1㎡当たりの価格	151,000 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]	円/㎡
(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	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	中頭郡中城村字南上原中坂田原 8 4 0 番 4 (115街区1-4)				地積 (㎡)	181	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	1 低専 (50,150)	
	1:2	住宅 RC 2	戸建住宅のほか共同住宅等も見られる区画整然とした住宅地域	北東6 m 村道	水道、下水	第一南上原停230 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 60 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 18 m、			規模	180 ㎡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 6 m 村道	交通施設	第一南上原停南東方230 m	法令 1 低専 (50,150) 規制
	地域要因の将来予測	低層住宅地域として成熟しており、今後とも閑静な住環境を形成するものと見込まれる。国立大学や商業施設に近接する人気の区画整理区域で潜在的な需要は底堅く、地価水準は強含みで推移するものと予測される。						
(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	151,000 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、中城村及び隣接市町村の区画整然とした住宅地域を類似地域とする圏域。需要者の中心は個人であり、村内者及び村外からの移住者が多い。当村では高価格帯のエリアであり、比較的資金力がある富裕層による需要は堅調であるが建築費等の高騰の影響で高止まり感が見られる。市場の中心価格帯は、土地 1 8 0 ㎡程度で 3, 0 0 0 万円前後、中古物件で総額で 4, 0 0 0 万円前後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	比準価格は、周辺類似地域において取引された信頼性の高い事例より求めたものである。一方、戸建住宅の多く建ち並び区画整然とした住宅地域で昨今の建築費の高騰などから土地価格に見合う経済合理的な賃貸物件の想定は困難であり、収益価格の試算を見送った。従って、居住快適性が重視される住宅地域であることに鑑み、市場性を反映した比準価格を採用して指定基準地との秤量の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 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 街路 交通 補正 画地 行政 其他	
	宜野湾(県) - 8	[108.3]	100	100	[100.0]	150,000	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 144,000 円/㎡	100	[101.0]	[103.0]	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 145,000 円/㎡			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	県内景気は、好調な観光需要や個人消費を背景に拡大基調にある。当村の人口・世帯数共に増加傾向で推移している。		
	- 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〕	良質な住宅地においては供給が少なく、教育施設に近接した利便性の良い住宅地の需要は堅調にある。	
	変動率	年間 +4.1 %	半年間 %		〔個別的要因〕		適正規模の整形地であり、最有効使用との関連においても適正配置が可能であり、競争力は普通である。	

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 国土鑑定センター. Row 1: 中城(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 徹

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 27,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和7年1月], 円/㎡, 1.3倍, 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

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns for location, area, usage, and price determination. Includes details on land area (481㎡), zoning (調区), and price calculation methods.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 国土鑑定センター
中城(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	11,300,000 円	1㎡当たりの価格	54,000 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]	円/㎡
(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	中頭郡中城村字和宇慶宇志真原 7 9 1 番				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	「調区」(60,200)			
	1:1	住宅 R C 2	農家住宅や一般住宅が多い農家集落地域	南東5 m 村道、三方路	水道、下水	和宇慶停250 m	(その他) (70,200)			
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 14 m、			規模	200 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				
	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 5 m 村道	交通施設	和宇慶停北東方250 m	法令「調区」(70,200) 規制		
	地域要因の将来予測	戸建住宅の多く建ち並び既存住宅地域として熟成しており、今後とも現状を維持すると見込まれる。役場周辺の利便性向上による地価上昇で相対的に割安感が強まり、地価水準は強含みで推移するものと予測される。								
(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	+2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,000 円/㎡		三方路		+2.0			
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡		セットバック		-7.0			
	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、当村及び近隣町村の調整区域内の住宅地域を類似地域とする圏域。需要者は、村内者を中心に村外からの移住者も見られる。地縁の選好性の比較強い旧来の住宅地域であるが、上述した通り役場周辺の利便性向上による相対的な割安感から住宅需要が高まりつつある。市場の中心価格帯は、土地 2 0 0 ㎡程度で総額 1 , 0 0 0 万円程度、中古物件を中心としては、総額 2 , 0 0 0 ~ 3 , 0 0 0 万円程度である。									
(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、周辺類似地域より自用目的で取引された信頼性の高い事例より求めたものである。一方、アパート等の賃貸市場は未成熟で収益価格の試算は見送った。従って、居住快適性が重視される住宅地域であることに鑑み、市場性を反映した比準価格を採用し、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	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 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	[ ]	100	100	[ ]					
	円/㎡	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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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	[ ]	100	100	[ ]					
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100					
(10)対年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 50,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	県内景気は、好調な観光需要や個人消費を背景に拡大基調にある。当村の人口・世帯数共に増加傾向で推移している。				
	- 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					〔地域 要因〕	旧態依然とした住宅地域であるが、相対的割安感から中古物件の取引も見られ、需要は高まりつつあり地価は上昇傾向で推移している。			
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正				〔個別的 要因〕	幅員の狭い三方路であるが、農家集落地域においては、相対的な競争力は総じて普通である。個別的要因に変動はない。		
	公示価格	[ ]	100							
	円/㎡	100	[ ]							
	変動率	年間 +8.0 %	半年間 %							