

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
与那原(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	21,000,000 円	1㎡当たりの価格	125,000 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]	94,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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					島尻郡与那原町字東浜 1 1 番 1 9		②地積 (㎡)	168	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 : 1.5	住宅 R C 2	戸建住宅が建ち並ぶ新興住宅地域	北東6 m 町道	水道、ガス、下水	与原停700 m		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 150 m、南 0 m、北 170 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 11 m、奥行 約 15 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項		特にない		街路	基準方位北、6 m 町道	交通施設	与原停北東方700 m	法令規制	1 低専 (50,100)		
	⑤地域要因の将来予測	地域特性に影響を及ぼす特段の要因等は見当たらないが、埋立地に形成された居住環境が良好な住宅地域であり、安定して高い住宅需要が認められ、今後も地価水準は上昇傾向で推移していくものと予測する。											
(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 0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 125,000 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	同一需給圏は与那原町内を中心に、隣接市町村の住宅地域も含まれる。需要者は那覇市内への通勤者又は地縁的選好性を有する居住目的の個人等が中心とみられる。周辺は区画整然とした居住環境の良好な住宅地域で、那覇方面へのアクセスも良いため、ファミリー層からの引き合いが強く、地価は上昇傾向で推移している。取引の中心となる価格帯は、170㎡程度の標準的な土地で総額2000万円強とみられる。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は自用の住宅地が需要の中心であり、係る需要者は生活利便性や居住の快適性等に着目して取引の意思を決定するため、不動産の収益性を志向しないことが一般的である。また、投資採算性の観点から価格を試算する収益還元法は合理的な賃貸経営の想定が困難なため非適用とした。本件では実際に成約した類似の事例の取引価格に基づいた信頼性の高い比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえて、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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	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	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他			
	南風原 (県) - 2												
	前年指定基準地の価格	[108.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [90.2]	[100.0] / 100	125,000							
	105,000 円/㎡												
(10)対年ら象標の基準価準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕	那覇市等の中心市街地への通勤も可能であり、相対的に割安感があることから町内の宅地需要が高まっている。							
	■継続 □新規 前年標準価格 114,000 円/㎡					〔地域要因〕	地域要因に特段の変化はみられないが、区画整然とした居住環境の良好な新興住宅地であり、引き合いは強い。						
	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						〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号												
	公示価格 円/㎡												
②変動率	年間	+9.6 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
与那原(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	17,700,000 円	1㎡当たりの価格	77,500 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] 路線価又は倍率 倍率種別	61,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格			
(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					島尻郡与那原町字与那原湧当原 3 6 0 8 番					②地積 (㎡)	229	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 住居 (60,200)		
	1 : 1.5	住宅 R C 1		中規模一般住宅のほか空地等も介在する旧来の住宅地域		南東5.5 m 町道、東側道		水道、下水	第二与那原停220 m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 90 m、南 30 m、北 70 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 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路	基準方位北、5.5 m 町道	交通施設	第二与那原停南東方220 m	法令規制	1 住居 (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測		傾斜地に形成された住宅地として熟成した地域であるが、底堅い需要が認められ、相対的な割安感から地価水準は当面の間、強含みで推移していくものと予測する。										
(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	方位角地		+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 77,500 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		同一需給圏は与那原町内を中心に、隣接市町村の住宅地域にも及ぶ。需要者は地縁的選好性を有する個人、那覇市内等へ通勤する居住目的の個人等が中心とみられる。周辺は既存住宅地域であり、区画整然とした新興の住宅地域と比較における値頃感から需要が流入しており、地価は強含みで推移している。取引の中心となる価格帯は、2 4 0、2 5 0 ㎡程度の標準的な土地で 2 0 0 0 万円弱とみられる。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺は自用の住宅地が需要の中心であり、係る需要者は居住の快適性や生活利便性等に着目して取引の意思を決定するため、不動産の収益性を志向しないことが一般的である。また、周辺は賃貸市場の熟成度が低いため、投資採算性の観点から価格を試算する収益還元法の適用は見合わせた。本件では実際に取引された事例の成約価格から要因比較を行って求めた信頼性の高い比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえて、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 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地 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	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			
	南風原 (県) - 2								標準 交通 0.0	域 交通 0.0			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	前年指定基準地の価格 105,000 円/㎡		[108.6] / 100	100 [101.0]	100 [149.9]	[103.0] / 100	77,600	補正 画地 +1.0	要 環境 +53.0				
								行政 0.0	因 行政 -3.0				
								その他 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－ 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 73,800 円/㎡				③ 価 変 動 形 状 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕 那覇市等の中心市街地への通勤も可能であり、相対的に割安感があることから町内の宅地需要が高まっている。							
	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 ー 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 地域要因に特段の変化はないが、町内宅地は需要過多の状態が続いており、既存住宅地域でも引き合いが強まっている。							
	②変動率 年間 +5.0 % 半年間 %					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。							

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 4 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					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		島尻郡与那原町字与那原大見武原2692番			②地積 (㎡)	265 ()	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)
	1:1.5	住宅 RC 1	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南西10 m 町道、 背面道	水道	与那覇停800 m		(その他) 地区計画等 (50,100)

(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 230 m、南 110 m、北 120 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 13.5 m、奥行 約 21 m、規模 265 m ² 程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	令和4年10月に与那原町大見武地区地区計画（低層住宅地区）告示	街路	基準方位北、10 m町道	交通施設	与那覇停北方800 m	法令「調区」(50,100)地区計画等 規制
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅等が建ち並ぶ既存住宅地域である。市街化調整区域であるが、地区計画が定められ下水道の整備も予定されていることから、今後、宅地開発や住宅建設が進むと予測する。						

(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	方位 二方路	+1.0 +1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,000 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	同一需給圏は与那原町を中心とする住宅地域である。市街化調整区域内の既存住宅地域で、これまでの需要者は地域内の居住者が中心であったと考えられるが、地区計画が定められたことにより、宅地開発や住宅建設が進むと予測され、需要者は与那原町内や那覇市内の居住者等、より広域になると見込まれる。地価の上昇傾向も強まっており、基準地と同程度の規模を想定した場合には総額で1,400万円台半ば程度の水準となる。
----------	--

(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。一方、地区計画による建築制限、現時点における建築費や収受可能な賃料水準を考慮すると合理的な賃貸用建物の想定が困難と判断し、収益還元法は適用しなかった。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、近時の市場動向や指定基準地からの検討等も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-------------------------------------	---

(8) 公規価 示準格 価と 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 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$				

(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	-4.0
	中城(県)	— 3						準	交通	0.0	域	交通	+1.0
								化	環境	0.0	要	環境	+6.0
	前年指定基準地の価格	[108.0]	100	100	[102.0]	53,600		補	画地	-0.1	因	行政	0.0
	50,000 円/㎡	100	[99.9]	[102.8]	100			正	行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0				

(10) 対年々 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 49,000 円/㎡ 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/㎡		③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) 今後、物価高や建築費の高騰が住宅地需要に影響を与える懸念はあるものの、県内の不動産市況は総じて堅調に推移している。
	②変動率 年間 +10.2 % 半年間 %			(地域 要 因) 戸建住宅等が建ち並ぶ市街化調整区域内の既存住宅地域であるが、地区計画の設定により今後の宅地開発等が期待される。
				(個別的 要 因) 個別的要因の変動はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社国土鑑定センター
与那原(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広

鑑定評価額	18,000,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 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] 路線価又は倍率	79,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 4 日	(5)価格の種類	正常価格		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				島尻郡与那原町字与那原新島原5 3 9 番 1				②地積 (㎡)	175 ()	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		商業 (80,400)			
	1 : 2		店舗兼住宅 R C 3		各種小売店舗のほか一般住宅、共同住宅が混在する既成商業地域		南西6 m 町道		水道、下水		与那原停230 m		(その他) (80,360)			
(2)近隣地域	①範囲		東 70 m、西 150 m、南 30 m、北 20 m						②標準の使用		低層の店舗兼住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 19 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形													
	④地域的特性		特記事項 特にない				街路 6m町道		交通施設		与那原停北東方230 m		法令規制 商業 (80,360)			
	⑤地域要因の将来予測		店舗や店舗兼共同住宅、戸建住宅等が混在する商業地域である。繁華性は高くなく、商住が混在している。営業していない店舗併用住宅等も多く、今後は住宅地域の色彩が強まってくと予測する。													
(3)最有効使用の判定		低層の店舗兼住宅地							(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 103,000 円/㎡												
		収益還元法		収益価格 52,100 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		同一需給圏は与那原町を中心とする商業地域及び商住混在地域である。需要者の中心は県内の法人や個人事業者等と考えられるが、商住が混在しており住宅地としての需要も強い。繁華性は高くなく、今後は店舗併用住宅の建替え等により、住宅地としての色彩が強まってくと予測する。取引される画地の規模等は様々で価格帯はまちまちであるが、基準地と同程度の規模を想定した場合には総額で1, 8 0 0万円程度の水準になる。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。また、収益価格は建築費高騰や地価上昇の影響により投下資本に見合う十分な賃料が得られないことから、やや低位に試算された。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、近時の市場動向や指定基準地からの検討等も踏まえ、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 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	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	地域交通環境行政 その他
	糸満(県) 5 - 2													0.0	0.0	+5.0
	前年指定基準地の価格		[108.3]		100		100		[100.0]		[100.0]			0.0	0.0	+45.0
	145,000 円/㎡		100		[100.0]		[152.3]		100		103,000			0.0	0.0	0.0
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討				③価格変動形成要因の		〔一般的要因〕		国内客、外国客ともに入域観光客数は前年を上回っており、観光関連産業は堅調である。不動産市場も好調を維持している。							
	■継続 □新規 前年標準価格 96,000 円/㎡															
	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〕		店舗や店舗兼共同住宅、戸建住宅等が混在する商業地域である。周辺では新規の飲食店等も見られるが、地域内に特段の変動要因はない。							
公示価格 円/㎡						〔個別的要因〕			個別的要因の変動はない。							
②変動率		年間 +7.3 %	半年間 %													