

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
八重瀬(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	45,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	95,700 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]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 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		島尻郡八重瀬町字伊覇西大越地原 6 7 番 1				地積 (㎡)	479	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 (50,100)				
	1 : 1.5	住宅 R C 2	中規模一般住宅のほか空地が残る住宅地域	北東6 m 町道、北西側道	水道	伊覇停110 m	(その他) (60,100)				
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 60 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 26 m、規模			420 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	土地画整理事業地区に隣接する既成住宅地域	街路	基準方位北 6 m 町道	交通施設	伊覇停北西方110 m	法令規制	1 低専 (60,100)		
	地域要因の将来予測	交通接近条件等が良好であることから、屋宜原及び伊覇地区の土地画整理事業地区内の優良な住宅地と比較して割安感があり、地価は上昇傾向と判断。									
(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		0.0 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 95,700 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、町内、特に旧東風平町内全域に亘る既成住宅地域である。需要者は、町内居住者のみならず、那覇市への交通アクセスの改善から、町外からの転入者も散見される。取引価格高騰が継続する伊覇地区及び屋宜原土地画整理事業地域に近接し、価格も比較的値頃感があることから、需要は底堅く推移している。土地のみで 4 , 0 0 0 万円前後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	地域の画地規模、基準容積率及び最有効使用等から、自用地として居住快適性を志向して取引が行われる地域であって、経済合理性の認められないと判断された収益価格は試算しなかった。画地条件、居住環境等の環境条件がやや劣る地域であるが、周辺土地画整理地内の取引価格高騰の影響及び価格水準の値頃感から価格が上昇している。よって、比準価格を標準に、指定基準地との比較検討を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
	標準地番号	-	[] 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	標準化補正	0.0	地域要因	0.0
	南風原 (県)	- 2						標準化補正	0.0	要 環境	+6.0
	前年指定基準地の価格	[108.6]	100	100	[101.0]	95,600		画地	+1.0	行政	0.0
	105,000 円 / ㎡	100	[101.0]	[119.3]	100			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 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 90,300 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉	町内人口は増加傾向、世帯数も増加傾向である。屋宜原土地画整理地区の換地処分が行われ、不動産市場の変化が予測される。					
	- 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 〉	土地画整理地区内の取引価格高騰が持続し、値頃感のある周辺宅地への需要がスライドしつつある。					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -				〈 個別的 要 因 〉	角地で効用がやや優る部分を除いて、個別的要因に変動はない。					
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +6.0 %	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
八重瀬（県） - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成
鑑定評価額	11,800,000 円		1㎡当たりの価格	35,200 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 12 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		島尻郡八重瀬町字具志頭伊良武須原 3 7 4 番				②地積 (㎡)	336 ()	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	都計外		
	1.2 : 1	住宅 R C 2	農家及び一般住宅が混在する住宅地域	南4 m 町道	水道	具志頭売店前停270 m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 140 m、西 100 m、南 150 m、北 150 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 20 m、奥行 約 16 m、		規模 320 ㎡程度、		形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項	小学校、中学校に近い既成住宅地域	街路	基準方位北 4 m 町道	交通施設	具志頭売店前停北西方 270 m	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	具志頭地区において戸建開発が盛んであり、その影響からか住宅地の地価が上昇している。地価は、昨年に比べ高い上昇となった。							
(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		+3.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 35,200 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、町内の価格帯が下位の既成住宅地。主たる需要者は、町内居住者を中心とし、周辺市町も含めた戸建住宅の購入を目的とする個人と判断した。具志頭地区において戸建開発が盛んであり、その影響からか住宅地の地価が上昇している。地価は、昨年に比べ高い上昇となった。主たる価格帯は、35,000円／㎡前後、総額では1,200万円前後、面積は350㎡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、八重瀬町内の事情補正の無い旧具志頭地区内の既成住宅地域の取引事例を基に求めたものであり、市場実態を反映した実証的なものである。当該地域が中心地域から距離のある戸建住宅地域であり、収益性を価格判定の指標にする地域ではないことや、賃貸市場が未成熟であることなど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を採用し、一般的要因からの検証を行い、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 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 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
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基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 33,000 円／㎡			③ 価格変動要因の形成要因	〔一般的要因〕	直近の八重瀬町の人口は増加しており、潜在的な宅地需要が強い。また、県内景気の向上から地価は上昇している。			
	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／㎡				〔地域要因〕	戸建住宅地域であり、地域要因に特に変化はない。周辺において戸建開発が多く見られる。			
					〔個別的要因〕	変動はないが、価格に影響する個別的要因は、方位 (南) がある。			
	②変動率	年間 +6.7 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
八重瀬(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	8,150,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,200 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]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 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		島尻郡八重瀬町字港川上港原 1 0 7 番				地積 (㎡)	270 ()	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		都計外		
	1 : 1	空地	一般住宅、農家住宅等が混在する既成住宅地域		南東3.5 m 道路	水道、下水	港川停近接		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 150 m、南 300 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 15 m、奥行 約 17 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	県立向陽高校東側に近接する既成住宅地域		街路	基準方位北 3 . 5 m農道	交通施設	港川停 北方近接		法令	都計外
	地域要因の将来予測		県立向陽高校東側に近接する既成住宅地域としての地域特性に大きな変動はない。町中心部の住宅地高騰により、相対的な値頃感のある当該地域の地価は上昇傾向と判断。								
(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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 30,200 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、町内、特に旧具志頭村内全域に亘る既成住宅地域である。需要者は、町内の居住者を中心とするが、圏外からの転入者も散見される。農家集落地域的な地縁選好性も一定程度認められるが、町外の不動産業者が開発分譲した分譲宅地も見られる。県内の景気回復下の不動産市場の変化等も考慮すると需要は底堅く推移している。土地のみで 8 0 0 万円前後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		対象基準地の地域特性、最有効使用等から、自用地として居住快適性を志向して取引が行われる地域であって、経済合理性の認められないと判断された収益価格は試算しなかった。町中心部への交通接近条件、居住環境等の環境条件がやや劣る地域であるが、中心部の取引価格高騰の影響及び価格水準の値頃感から価格は上昇している。よって、比準価格を標準に、指定基準地との比較検討を行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 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +8.0 要 環境 +7.5 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	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 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +8.0 要 環境 +7.5 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	八重瀬(県) - 2 前年指定基準地の価格 33,000 円 / ㎡		[106.7] 100	100 [103.0]	100 [116.1]	[102.0] 100	30,000				
(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 28,500 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 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的〕	町内人口は増加傾向、世帯数も増加傾向である。屋宜原土地区画整理地区の換地処分が行われ、不動産市場の変化が予測される。					
	〔地域〕				周辺類似地域内の取引価格(更地、分譲宅地)は底堅く推移。						
	〔個別的〕				規模、形状ともに地域の標準的なものと判断され、個別的要因に変動はない。						

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
八重瀬（県） - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	43,000,000 円	1㎡当たりの価格	120,000 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 12 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		島尻郡八重瀬町屋宜原5 2 4 番 1 4 外				②地積 (㎡)	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		1 低専 (50, 150)			
	1 : 2	住宅 R C 1	一般住宅の中に空地も見られる区画整然とした住宅地域	南6 m 町道	水道	伊覇停300 m		(その他) 地区計画等			
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 40 m、南 30 m、北 120 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 m、		奥行 約 25 m、		規模 350 ㎡程度、		形状 長方形		
	④地域的特性		特記事項		区画整理地域内の住宅地域		街路		基準方位北 6 m町道		
							交通施設		伊覇停 北東方300 m		
	⑤地域要因の将来予測		人気の高い伊覇、屋宜原地区の土地区画整理地域内の住宅地域であり、スーパー、飲食店等商業施設の充実により市場性は高いものの、価格の伸び率は昨年に比較し若干低くなっている。								
(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 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 120,000 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、八重瀬町内の街区が整然とし、価格帯が上位に位置する住宅地域である。主たる需要者は、住宅を取得する目的の個人と判断した。人気の高い伊覇、屋宜原地区の土地区画整理地域内の住宅地域であり、スーパー、飲食店等商業施設の充実により市場性は高いものの、価格の伸び率は昨年に比較し若干低くなっている。主たる価格帯は1 2 0 , 0 0 0 円／㎡前後であり、総額では3 , 6 0 0 万円前後、面積は3 0 0 ㎡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、八重瀬町内の区画整然とした住宅地域及び既存住宅地の取引価格に適切な補修正を行ったものであり、市場実態を反映し実証的で精度が高いと判断する。近年建物建築費が高騰しており収益価格が極端に低位になり価格判定の指標にならないことから収益還元法の適用は断念した。本件においては比準価格を採用し、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
	南風原（県） - 2										
	前年指定基準地の価格 105,000 円／㎡		[108.6] 100	100 [100.0]	100 [97.5]	[103.0] 100	120,000			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -1.5 -1.0 -1.0 0.0
(10) 対年ら象標の基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 114,000 円／㎡			③ 価 変 動 格 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕		直近の八重瀬町の人口は増加しており、潜在的な宅地需要が強い。また、県内景気の向上から地価は上昇している。				
	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／㎡				〔地域要因〕		人気のある土地区画整理地域内の住宅地であり、市場性は相変わらず高い。				
	②変動率 年間 +5.3 % 半年間 %				〔個別的要因〕		変動はないが、価格に影響する個別的要因は、方位（南）がある。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
八重瀬(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	21,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	37,100 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 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		島尻郡八重瀬町字富盛島之前原 1 5 9 番				地積 (㎡)	580	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 : 1.2	住宅 R C 1	中規模一般住宅及び農家住宅が混在する住宅地域		南東5 m 町道、北東側道	水道	富盛停250 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 160 m、西 60 m、南 40 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 21 m、奥行 約 27 m、規模			570 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	富盛中央公園近くの既成住宅地域		街路	基準方位北 5 m町道		交通施設	富盛停北西方250 m	法令規制	「調区」(60,200)
	地域要因の将来予測	国道 5 0 7 号西側背後の既成住宅地域である。町中心部とのアクセス良好な地域においては、戸建分譲が比較的活動であり、値頃感もあることから、地価は上昇傾向と判断。									
(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		+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 37,100 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、町内全域に亘る既成住宅地域である。需要者は、町内の居住者を中心とするが、圏外からの転入者も散見される。農家集落地域的な地縁選好性も一定程度認められる。町中心部へのアクセスが比較的良好であることから、町外の不動産業者が開発分譲した分譲宅地も散見される。県内景気が回復基調にあり、不動産市場も変化しつつある中、需要は底堅く推移している。土地のみで 2 , 1 0 0 万円前後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	対象基準地の地域特性、最有効使用及び行政的条件等から、自用地として居住快適性を志向して取引が行われる地域であって、経済合理性の認められないと判断された収益価格は試算しなかった。交通接近条件等はやや劣る地域であるが、町中心部の取引価格高騰の影響及び価格水準の値頃感から価格は上昇傾向と判断される。よって、比準価格を標準に、指定基準地との比較検討を行って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	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	
	標準地番号	-									
(9) 指定から基準地検討	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	
	八重瀬(県) - 2										
	前年指定基準地の価格	[106.7]	100	100	[103.0]	37,000					
	33,000 円 / ㎡	100	[103.0]	[95.2]	100						
(10) 対年対象標準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討			価格変動要因	(一般的要因)						
	■継続 ☐ 新規				町内人口は増加傾向、世帯数も増加傾向である。屋宜原土地区画整理地区の換地処分が行われ、不動産市場の変化が予測される。						
	前年標準価格 35,000 円 / ㎡				(地域要因)						
	- 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				近隣地域及び周辺の字新城地区内の取引価格(更地、分譲宅地)は上昇傾向で推移。						
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地				(個別的要因)						
	標準地番号	-									
	公示価格										
	変動率	年間 +6.0 %	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
八重瀬（県） 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	138,000,000 円	1㎡当たりの価格	153,000 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 12 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		島尻郡八重瀬町字伊覇4 3 4 番 7					②地積 (㎡)	901 ()	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 (60,300)			
	台形 1 : 1.5	店舗兼共同住宅 R C 4	国道沿いに飲食店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	北西30 m 国道、南側道	水道	伊覇停160 m		(その他) 地区計画等 (70,300)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 30 m、南 100 m、北 70 m			②標準的使用		中層店舗兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、		奥行 約 36 m、		規模 900 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項	屋宜原地区と伊覇地区の概ね中央部を縦断する国道沿いの路線商業地域		街路	3 0 m国道	交通施設	伊覇停 北東方160 m	法令規制	準住居 (70,300) 地区計画等	
	⑤地域要因の将来予測		南部地域の商業地域の中でも活気のある地域であり、空地がなく希少性が高い。観光を柱に県内景気が上向いており、当該商業地の地価の上昇率は昨年よりも拡大している。								
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		形状 角地		-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 153,000 円／㎡								
	収益還元法		収益価格 35,700 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、八重瀬町及び周辺市町の商業地域等である。主たる需要者は、店舗兼共同住宅を取得する目的の県内法人と判断され、総額が高いため個人は有力な需要者にはならないと推定する。南部の商業地域の中でも活気のある地域であり、空地がなく希少性が高い。観光を柱に県内景気が上向いており、当該商業地の地価の上昇率は昨年よりも拡大している。中心となる価格帯は、1 5 3 , 0 0 0 円／㎡前後、総額では1 . 2 億円前後と判断される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、町内及び周辺市町の商業地の取引事例に、適切に補修正や比較を行って得たもので、市場における取引実態を反映した規範性が認められる価格が得られた。収益価格は、高騰した建築費によりかなり低位に求められた。本件では精度の高い比準価格を採用し、収益価格を参考にして、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) 公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 □標準地 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	
	糸満(県) 5 - 2							0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-0.5 +1.5 +5.0 -2.0 0.0	
前年指定基準地の価格 145,000 円／㎡		[108.3] 100	100 [100.0]	100 [103.9]	[100.9] 100	153,000					
(10) 対年々象標の基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 148,000 円／㎡			③ 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕		直近の八重瀬町の人口は増加しており、潜在的な宅地需要が強い。また、県内景気の向上から地価は上昇している。				
	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 基準地番号 公示価格 円／㎡				〔地域要因〕		南部地域の商業地の中で繁華性の高い地域であり、店舗等が建ち並び空地は少なく市場性は高い。				
	②変動率 年間 +3.4 % 半年間 %				〔個別的要因〕		変動はないが、価格に影響する個別的要因は、形状、角地がある。				