

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
国頭(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	526,000 円	1 ㎡当たりの価格	2,240 円 / ㎡
-------	-----------	-----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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		国頭郡国頭村字奥辺野原 1 4 5 番				地積 (㎡)	235 ()	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	
	1.2 : 1	住宅 W 1	農家住宅が多く見受けられる農家集落地域		南東4 m 村道	水道	奥停200 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 14 m、規模			230 ㎡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	基準方位 北 4 m村道	交通施設	奥停 北西方200 m		法令 都計外
	地域要因の将来予測		農家住宅を中心とする既成住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。建築費や燃料費高騰から需要への影響も見られるが、地縁性に基づく市場の需給は低位安定的で、地価は横ばい傾向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		+2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格			2,240 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、国頭村及び隣接する東村、大宜味村内の同様の農家集落地域の存する圏域。主たる需要者は村内居住者や地縁・血縁者のほか、圏域内では移住者等も見られる。市場で顕在化する取引が少なく、地域社会維持の観点から地縁・血縁者中心の取引慣行が認められる。規模及び利用目的等によりばらつきが大きく、総額面の中心価格帯の把握が難しいが、基準地と同程度の規模、利用目的で坪当たり 5 千円～ 1 万円程度が需要の中心となる価格帯と判断される。								
(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、規範性を有する取引事例に基づき試算しており、市場の実態を反映し実証的である。一方、民間の賃貸住宅の市場性が未成熟である事から収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は自己使用目的の需要が中心の地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が重視されるものと判断される。以上より、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、市場動向等にも留意して鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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 / ㎡)	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	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) 対年々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 2,240 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	村人口は減少傾向、世帯数の増加傾向は頭打ちが見られる。県内景気の拡大基調が継続しているが、村内の土地需給は低位安定的に推移。				
	- 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〕	地域要因に特段の変動は認められない。顕在化する取引は少なく、需給は低位安定的に推移している。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間	0.0 %		半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
国頭(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	3,330,000 円	1 ㎡当たりの価格	18,500 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 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		国頭郡国頭村字辺士名西平 2 0 7 番					地積 (㎡)	180 ()	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 : 1.5	住宅 W 1	一般住宅、農家住宅が見受けられる既成住宅地域		南4.4 m 村道、東側道	水道	辺士名停240 m		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 70 m、南 70 m、北 30 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 16 m、		規模 180 m ² 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	基準方位 北 4 . 4 m村道	交通施設	辺士名停 北東方240 m		法令規制	都計外		
	地域要因の将来予測	一般住宅等を中心とする既成住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。村内では各種接近性から需要は底堅い地域であるが、建築費や燃料費高騰等から地価は微増傾向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	方位角地			+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 18,500 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、国頭村及び隣接する大宜味村内の同様の住宅地域の存する圏域。主たる需要者は村内及び外部からの転入等の自己使用目的の取得者層である。地縁・血縁に基づく散発的な供給が中心で流通市場への顕在化する供給は少なく地価は底堅く推移している。規模及び利用目的等によりばらつきが大きく、総額面の中心価格帯の把握が難しいが、基準地と同程度の規模、利用目的で坪当たり 4 万円～ 8 万円程度が需要の中心となる価格帯と判断される。											
(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、規範性を有する取引事例に基づき試算しており、市場の実態を反映し実証的である。一方、民間の賃貸住宅の市場性が未成熟である事から収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は自己使用目的の需要が中心の地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が重視されるものと判断される。以上より、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、市場動向等にも留意して鑑定評価額を決定した。											
(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 / m ²)	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	-											
(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 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		
	前年指定基準地の価格												
(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			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要 因)								
	■ 継続 □ 新規				(地 域 要 因)								
	前年標準価格 18,400 円 / m ²				(個別的 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												
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	個別的 要 因	個別的要因に変動はない。								
	標準地番号	-											
	公示価格	円 / m ²		変 動 率	年間								
	変動率	年間 +0.5 %	半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
国頭(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	549,000 円	1 ㎡当たりの価格	2,020 円 / ㎡
-------	-----------	-----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 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		国頭郡国頭村字安田面玉屋原 9 9 番				地積 (㎡)	272 ()	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	
	1.5 : 1	住宅 W 1	農家住宅の中に空地等が見られる農家集落地域		南西3.4 m 村道、背面道	水道	安田共同店前停80 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 19 m、奥行 約 14 m、規模 270 ㎡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	基準方位 北 3.4 m 村道	交通施設	安田共同店前停 南方 80 m	法令規制	都計外
	地域要因の将来予測	農家住宅を中心とする既成住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。建築費や燃料費高騰から需要への影響も見られるが、地縁性に基づく市場の需給は低位安定的で、地価は横ばい傾向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 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 2,020 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、国頭村及び隣接する東村、大宜味村内の同様の農家集落地域の存する圏域。主たる需要者は村内居住者や地縁・血縁者のほか、圏域内では移住者等も見られる。市場で顕在化する取引が少なく、地域社会維持の観点から地縁・血縁者中心の取引慣行が認められる。規模及び利用目的等によりばらつきが大きく、総額面の中心価格帯の把握が難しいが、基準地と同程度の規模、利用目的で坪当たり 5 千円～ 1 万円程度が需要の中心となる価格帯と判断される。								
(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、規範性を有する取引事例に基づき試算しており、市場の実態を反映し実証的である。一方、民間の賃貸住宅の市場性が未成熟である事から収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は自己使用目的の需要が中心の地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が重視されるものと判断される。以上より、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、市場動向等にも留意して鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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 / ㎡)	内 街路 標準 交通 準化 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 / ㎡	[] 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 標準 交通 準化 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 / ㎡	[] 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 2,020 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 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	村人口は減少傾向、世帯数の増加傾向は頭打ちが見られる。県内景気の拡大基調が継続しているが、村内の土地需給は低位安定的に推移。				
	〔地域要因〕	地域要因に特段の変動は認められない。顕在化する取引は少なく、需給は低位安定的に推移している。								
	〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。								
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
国頭(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉
鑑定評価額	5,520,000 円		1 m ² 当たりの価格	25,900 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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		国頭郡国頭村字辺士名西平 9 0 番				地積 (㎡)	213 ()	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 : 1.2	店舗兼住宅 R C 3	小規模の店舗、事業所等が多く建ち並ぶ既成商業地域		北西8.5 m 村道	水道	辺士名バスターミナル 停 110 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 20 m、北 40 m				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 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡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 8 . 5 m村道	交通施設	辺士名バスターミナル 停 南西方 110 m		法令都計外 規制	
	地域要因の将来予測	小規模店舗、事業所等が建ち並ぶ既成商業地域で、地域要因に特段の変動はない。建築費や燃料費高騰から需要への影響も見られるが、市場の需給は低位安定的で、地価は横ばい傾向で推移するものと予測する。								
(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 25,900 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、国頭村辺士名地区をはじめ本島北部の同様の商業地域の存する圏域。主たる需要者は自己使用目的の地縁性を有する事業者のほか、外部からの転入も見られる。北部圏域では大規模テーマパーク開業の影響等による需要が高まっているが、国頭村への直接的な影響は認められない。利用目的等によりばらつきが大きく中心価格帯の把握は難しいが、基準地と同程度の規模、利用目的で坪当たり 8 万円 ~ 1 2 万円程度が需要の中心となる価格帯と判断される。								
(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、規範性を有する取引事例に基づき試算しており、市場の実態を反映し実証的である。一方、収受可能な賃料水準と高騰する建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸経営が困難なため収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は自己使用目的の需要が中心の地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が重視されるものと判断される。以上より、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、市場動向等にも留意して鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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 交通 環境 画地 行政 その他	地域街路 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	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 交通 環境 画地 行政 その他	地域街路 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) 対年々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 25,900 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 動 形 成 要 因 の	〔 一般的 要因 〕	村人口は減少傾向、世帯数の増加傾向は頭打ちが見られる。県内景気の拡大基調が継続しているが、村内の土地需給は低位安定的に推移。				
	〔 地 域 要因 〕				地域要因や商況に大きな変動はなく、需給は低位安定的に推移している。					
	〔 個別的 要因 〕				個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	0.0 %		半年間	%				