

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アブリールス株式会社
東(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	1,770,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,700 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 3 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 7 月 1 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		国頭郡東村字有銘照久原 9 3 3 番					地積 (㎡)	377 ()	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 R C 2	農家住宅及び一般住宅が混在する農家集落地域		南西5 m 国道	水道	有銘小学校前停270 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 260 m、南 60 m、北 130 m					標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 22 m、規模		330 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 5 m 国道	交通施設	有銘小学校前停 東 方 270 m	法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は農家住宅地としての使用が標準的使用で、今後も現状維持で推移していくものと予測する。海沿いの風光明媚な地域では別荘需要も見られるが、地域内の需給動向は低位で推移している。								
(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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 4,700 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、本島北部圏域の農家集落地域を圏域とする。需要者は、当該圏域に地縁的選好性を有する自己使用目的の個人が中心であるが、昨今は、限定的ではあるが、風光明媚な立地の土地に対しては別荘地需要も見られる。農家住宅地の土地取引は少なく、需要も限られ、相続等による取引のほか、公共による買収なども存し、取引の目安は坪当たり 1 万円代から ~ 2 万円代前半と判断される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		農家集落地域で、公共の物件を除き、収益物件は少なく、賃貸相場を形成する賃貸市場は未成熟であり、収益還元法は適用しなかった。国頭郡広域の事例から査定した比準価格は、昨今の市場性を適切に反映しており、当該比準価格をも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 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 4,500 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 動 形 成 状 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	県内の観光需要は堅調であり、北部では人口等に大きな変化はないが、長期的に観光産業を中心とした発展が見込める。				
	〔 地 域 要 因 〕				特段の変動要因はなく、需給動向は低位で均衡して推移している。					
	〔 個 別 的 要 因 〕				個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +4.4 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アブリールス株式会社
東(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	737,000 円	1 m ² 当たりの価格	2,900 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 3 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 7 月 1 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				国頭郡東村字宮城宮城原 1 1 8 番				地積 (㎡)	254	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				
	台形 1.2 : 1	住宅 R C 1	中規模の農家が多い農家集落地域	南西3.7 m 道路、三方路	水道	宮城一班停近接		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 20 m、北 80 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 16 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 3 . 7 m道路	交通施設	宮城一班停 北方 近接		法令規制	都計外	
	地域要因の将来予測		近隣地域は、農家住宅地としての使用が標準的使用で、今後も現状維持で推移していくものと思考される。別荘開発もみられるが、地縁的選好による需要者が中心で需給動向は低位で推移していくと予測する。									
(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			+1.0 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 2,900 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、本島北部圏域の農家集落地域を圏域とする。需要者は、当該圏域に地縁的選好性を有する自己使用目的の個人が中心であるが、昨今は、限定的ではあるが、風光明媚な立地の土地に対しては別荘地需要も見られる。農家住宅地の土地取引は少なく、需要も限られ、相続等による取引のほか、公共による買収なども存し、取引の目安は坪当たり 1 万円前後と思考する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		農家集落地域で、公共の物件を除き、収益物件は少なく、賃貸相場を形成する賃貸市場は未成熟であり、収益還元法は適用しなかった。国頭郡広域の事例から査定した比準価格は、昨今の市場性を適切に反映しており、当該比準価格をも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 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 2,900 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) 県内の観光需要は堅調であり、北部では人口等に大きな変化はないが、長期的に観光産業を中心とした発展が見込める。						
						(地域要因) 特段の変動要因はなく、需給動向は低位で均衡して推移している。						
						(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	所属分会名	業者名	アブリールス株式会社
東(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	1,550,000 円	1㎡当たりの価格	5,600 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 3 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 7 月 1 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					国頭郡東村字平良平良原 4 9 2 番		地積 (㎡)	277	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 R C 2		一般住宅、農家住宅が見られる住宅地域		南5 m 村道、背面道	水道	平良停150 m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲		東 70 m、西 140 m、南 70 m、北 45 m		標準的使用		戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 16 m、		規模		240 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性		特記 特にない		街 基準方位北 5 m村道		交通	平良停 北西方150 m	法令	都計外
	事項				路		施設		規制	
地域要因の将来予測		近隣地域は農家住宅地としての使用が標準的使用で、今後も現状維持で推移していくものと予測する。周辺の海沿いの眺望がある地域には別荘開発もあるが、既存集落の需給動向はいまだ低位で推移している。								
(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		+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 5,600 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、本島北部圏域の農家集落地域を圏域とする。需要者は、当該圏域に地縁の選好性を有する自己使用目的の個人が中心であるが、昨今は、限定的ではあるが、風光明媚な立地の土地に対しては別荘地需要も見られる。農家住宅地の土地取引は少なく、需要も限られ、相続等による取引のほか、公共による買収なども存し、取引の目安は坪当たり1万円代から～2万円代前半と判断される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		農家集落地域で、公共の物件を除き、収益物件は少なく、賃貸相場を形成する賃貸市場は未成熟であり、収益還元法は適用しなかった。国頭郡広域の事例から査定した比準価格は、昨今の市場性を適切に反映しており、当該比準価格をも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 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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 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 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 5,400 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉 〈地域要因〉 〈個別的要因〉	県内の観光需要は堅調であり、北部では人口等に大きな変化はないが、長期的に観光産業を中心とした発展が見込める。 特段の変動要因はなく、需給動向は低位で均衡して推移している。 個別的要因に変動はない。				
	- 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 / ㎡									
変動率		年間 +3.7 %	半年間 %							