

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 6 日提出
今帰仁(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	(株)鑑定ソリューション沖縄
今帰仁(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄
鑑定評価額	7,040,000 円		1㎡当たりの価格	9,900 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 6 月 24 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.5 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		国頭郡今帰仁村字仲尾次当原 3 9 番					地積 (㎡)	711 ()	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	住宅 W 1	農家住宅が散在し畑も介在する農家集落地域		東4.5 m 村道、三方路	水道	仲尾次停600 m		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 230 m、南 180 m、北 120 m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 28 m、規模		700 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	今帰仁村北部の既成集落		街路	基準方位北 4 . 5 m村道	交通施設	仲尾次停 北西方600 m		法令	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料される。地縁的選好による需要者が中心であるが、村の外からの需要が高まっており、地価は上昇傾向にある。											
(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	+3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 9,900 円 / ㎡				+2.0								
	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	同一需給圏は今帰仁村の集落地域と判断した。主な需要者は地縁性を有する村内の居住者であるが、県内他地域からの転入者や県外からの移住者、セカンドハウス目的の需要もみられる。村内の土地価格は全体として高止まりの状況にあり、海岸部や古宇利島周辺では県外資本によるリゾート用地需要強い一方で山側・内陸部は取引が低調で選別化の傾向がみられ、建築費上昇等により住宅取得コストは増加している。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は自己利用の戸建住宅が殆どであり、土地の取引も自己利用目的が中心のため、賃貸事情は成立していないと判断し収益価格は試算しない。比準価格は比較可能な事例は少ないものの規範性を有する事例を用いて試算価格を算出しており、市場の実勢を反映している。本件では比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえたうえで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	□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 街路 標準 交通 環境 補正 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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +3.0 +35.0 0.0 0.0		
	本部(県) - 3													
	前年指定基準地の価格 11,400 円 / ㎡		[107.4] 100	100 [100.0]	100 [137.7]	[105.1] 100	9,340							
(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 9,020 円 / ㎡			価格変動要因の	一般的要因	県内景気は観光を中心に全体として回復しており、不動産市場の需給動向に好影響を及ぼしている。								
	- 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	村外からの需要が高まっており、住宅地域や集落地域にも波及している。							
	□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 +9.8 %	半年間 %											

(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 16,000 円 / m ² - 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 / m ²				価格 変動 状況 要因 の	{ 一般的 要 因 }	県内景気は観光を中心に全体として回復しており、不動産市場の需給 動向に好影響を及ぼしている。
	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。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリュート沖縄
今帰仁(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄

鑑定評価額	7,430,000 円	1 ㎡当たりの価格	25,800 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 6 月 24 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 10 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		国頭郡今帰仁村字仲宗根仲宗根原 1 7 7 番					地積 (㎡)	288 ()	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 : 1.2	店舗兼住宅 R C 3	小規模の店舗、事務所等が建ち並び既成商業地域		南18 m 国道、三方路	水道	仲宗根停50 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 35 m、北 10 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 16 m、奥行 約 19 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	今帰仁村中心部の商業地域		街路 1 8 m 国道	交通施設	仲宗根停 東方50 m		法令規制	都計外	
	地域要因の将来予測	旧来からの商業地であり、ジャングリア開業により繁華性の拡大が期待されることから、地価は上昇へ転じると予測する。取引は少なく、用途には店舗や宿泊施設等様々なものが挙げられる。									
(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	三方路 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 25,800 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	同一需給圏は今帰仁村及び隣接市町村の幹線道路沿いに位置する商業地と判断した。主な需要者は自己利用目的の法人が中心であり、使用用途は観光客向けの店舗や宿泊施設が中心である。同一需給圏内での商業地の土地取引は少なく、価格も当事者間の事情により大きく左右されるため、需要の中心となる価格帯を把握することは難しい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は自己利用の戸建住宅が殆どであり、土地の取引も自己利用目的が中心のため、賃貸事情は成立していないと判断し収益価格は試算しない。比準価格は比較可能な事例は少ないものの規範性を有する事例を用いて試算価格を算出しており、市場の実勢を反映している。本件では比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえたうえで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 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
	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 25,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉 県内景気は観光を中心に全体として回復しており、不動産市場の需給動向に好影響を及ぼしている。						
	- 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〉 ジャングリア開業による観光需要の動向が注目されるものの、商業地への影響は限定的である。						
	☐ 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 +3.2 %	半年間 %								