

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
本部(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 井澤 康

鑑定評価額	6,700,000 円	1㎡当たりの価格	31,000 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 6 月 26 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		国頭郡本部町字東東原 2 3 番					地積 (㎡)	216 ()	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) (70,200)	
	1 : 1.5	住宅 R C 2	一般住宅が建ち並ぶ既成 住宅地域		北東5.5 m 町道	水道、 下水	本部町役場前停120 m		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 70 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 18 m、規模 210 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	本部町中心部の旧来からの住宅 地域		街路 基準方位北 5 . 5 m町道	交通 施設	本部町役場前停 北東 方 120 m		法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測		旧来からの住宅地域で住環境を維持しているが、本部町中心部の住宅地域として需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移すると予測する。							
(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 31,000 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、概ね本部町内の住宅地域であり、特に町中心部周辺の既成住宅地域との関連性が高い。需要者の中心は当町居住者であり地縁性を有する場合が多いが、好調な観光関連産業の影響を受け、多様な宅地需要の高まりによる影響を受けている。新築戸建の取引は極めて少ない。土地取引はばらつきが大きい。中心価格帯は 1 5 0 ~ 5 0 0 ㎡で 3 0 0 ~ 8 0 0 万円程度である。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は、規範性が認められる事例から比準しており、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建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸経営の想定が困難であるため、収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は戸建住宅が多い地域で自用目的の需要が中心となり、需要者の意思決定にあたっては取引価格の水準が一般的に重視される。以上より、比準価格を採用し、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 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 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 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 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 30,300 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)	県内景気は拡大基調にある。個人消費は緩やかに増加し、観光需要は拡大傾向にある。当町の人口は減少傾向。				
					(地域 要 因)	県道 8 4 号線の拡幅整備が進捗中であり利便性向上が期待されている。				
					(個別的 要 因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+2.3 %		半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
本部(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 井澤 康
鑑定評価額	2,660,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,700 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 6 月 26 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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		国頭郡本部町字健壁浜崎原 1 0 9 0 番 5					地積 (㎡)	194	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) (60,200)						
	1:2.5	住宅 R C 2	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域		西5 m 町道、 南側道	水道、 下水	第一浜崎停150 m		(その他) (70,200)						
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 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 10 m、奥行 約 20 m、		規模		200 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	港に近接する既成住宅地域		街路	基準方位北 5 m町道	交通施設	第一浜崎停 m	南西方150	法令 (都) (60,200)	規制				
	地域要因の将来予測		旧来からの住宅地域で住環境を維持しているが、近接する町中心部の地価上昇が周辺地域に波及し地価は上昇傾向で推移すると予測する。												
(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 角地 セットバック		+3.0 +2.0 -7.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 13,700 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、概ね本部町内の集落地域等であり、需要者の中心は当町居住者であり地縁性を有する場合が多いが、町外・県外者によるセカンドハウス等取得目的の取引も見られる。町外からの需要の高まりにより集落地域内等でも高値取引が一部に見られる。新築戸建の取引は極めて少ない。土地取引はばらつきが大きい、中心価格帯は150～500㎡で200～700万円程度である。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性が認められる事例から比準しており、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建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸経営の想定が困難であるため、収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は戸建住宅が多い地域で自用目的の需要が中心となり、需要者の意思決定にあたっては取引価格の水準が一般的に重視される。以上より、比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえ、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	□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)指か定ら基の準換地討	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	-3.0	
	本部(県)		- 3									0.0	域交通要環	-3.0	
	前年指定基準地の価格 11,400 円/㎡		[104.4] 100	100 [100.0]	100 [84.7]	[97.7] 100	13,700					0.0	因行政その他	0.0	
(10)対年ら象標の基準換地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 13,100 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/㎡				価格形成要因の 変動状況	(一般的 要因)	県内景気は拡大基調にある。個人消費は緩やかに増加し、観光需要は拡大傾向にある。当町の人口は減少傾向。								
							(地域 要因)	地域要因に変動はない。							
								(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。						
変動率		年間	+4.6 %	半年間	%										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
本部(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 井澤 康

鑑定評価額	1,820,000 円	1 ㎡当たりの価格	11,900 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 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 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 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		国頭郡本部町字崎本部崎本部原 6 2 番					地積 (㎡)	153 ()	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) (60,200)	
	1 : 1.5	住宅 S 1	小規模一般住宅が建ち並び 既成住宅地域		北3 m 町道	水道	崎本部停160 m		(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 250 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 15 m、		規模 165 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	本部町南西部の既成集落		街路 基準方位北 3 m町道	交通施設	崎本部停 北東方160 m		法令 (都) (60,200) 規制 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	旧来からの集落地域で住環境を維持しているが、町外からの需要の高まりにより地価は上昇傾向で推移すると予測する。								
(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 11,900 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、概ね本部町内の集落地域であり、需要者の中心は当町居住者であり地縁性を有する場合が多いが、町外・県外者によるセカンドハウス等取得目的の取引も見られる。町外からの需要の高まりにより集落地域内でも高値取引が一部に見られる。新築戸建の取引は極めて少ない。土地取引はばらつきが大きい。中心価格帯は 1 5 0 ~ 5 0 0 ㎡で 2 0 0 ~ 7 0 0 万円程度である。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は、規範性が認められる事例から比準しており、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建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸経営の想定が困難であるため、収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は戸建住宅が多い地域で自用目的の需要が中心となり、需要者の意思決定にあたっては取引価格の水準が一般的に重視される。以上より、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規 価示 標準 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 化 交通 補 環境 正 画地 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 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 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 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 11,400 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 要因〕	県内景気は拡大基調にある。個人消費は緩やかに増加し、観光需要は拡大傾向にある。当町の人口は減少傾向。				
	〔地域 要因〕				地域要因に変動はない。					
	〔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	株式会社はまもと不動産鑑定
本部(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	7,860,000 円	1㎡当たりの価格	12,700 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 6 月 19 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 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		国頭郡本部町字具志堅宇茂佐原 1 8 7 番					地積 (㎡)	619	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) (60,200)		
	1.2 : 1	住宅 R C 2	農家や一般住宅が建ち並び、畑が介在する農家集落地域		北東5.2 m 町道		水道	具志堅停60 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 30 m、北 60 m		標準的使用		戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 28 m、奥行 約 23 m、規模 600 ㎡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、5.2 m 町道		交通施設	具志堅停 北西方60 m		法令規制	(都) (60,200)		
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする既成集落地域で、小規模な宿泊施設は散見されるが、当面は現状の土地利用を維持するものと予測する。割安感のある地域であり、地価は上昇傾向で推移すると予測する。										
(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 12,700 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	同一需給圏は本部町及び今帰仁村の既成住宅地域である。主な需要者は、地縁的選好性を有する家族世帯であるが、町外からの個人のほか、小規模な宿泊施設等の取得を目的とした個人事業主等も見られる。町の中心部や名護市からはやや遠いが、落ち着いた古くからの集落地域で住環境は良く、値頃感が強まっている。土地は 8 0 0 万円前後の物件が取引の中心となっている。											
(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、中心市街地外れの代替性が認められる取引事例から比準しており、市場の実態を反映した価格である。収益価格は、高止まりする建築費と、周辺の賃料水準を勘案すると、経済合理的な賃貸用建物の想定が困難であるため、適用しなかった。地域内では、自用目的の取引が中心であり、需要者の意思決定では取引価格の水準が重視される。よって、比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえ、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 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -3.0 交通 +2.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0		
	本部(県) - 3											
	前年指定基準地の価格 11,400 円 / ㎡		[104.4] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	[100.0] 100	12,400					
(10) 対年々象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 12,200 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	好調な観光業に牽引されて、県内景気は上向いており、北部圏域の不動産需要も概ね底堅い。当町の人口は減少傾向にある。						
	- 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 □代表標準地 □標準地 標準地番号					〈地域要因〉	北部圏域の観光地への認知度が広がり、既成集落においても小規模な宿泊施設が徐々に増えてきたが、市場への影響は限定的である。					
	公示価格 円 / ㎡						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +4.1 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
本部(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 井澤 康

鑑定評価額	8,040,000 円	1㎡当たりの価格	40,600 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 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 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		国頭郡本部町字大浜大崎原 8 8 4 番 1 1				地積 (㎡)	198	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) (70,200)	
	1 : 2	住宅 R C 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		北西8 m 町道	水道、下水	第二大浜停200 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 120 m、南 70 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 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	本部町中心部の住宅地域		街路	基準方位北 8 m 町道	交通施設	第二大浜停 北方200 m	法令規制	(都) (70,200)
	地域要因の将来予測		区画整然とした住宅地域であり、本部町中心部の住宅地域として堅調な需要により地価は上昇傾向で推移すると予測する。							
(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 40,600 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、概ね本部町内の住宅地域であり、特に町中心部周辺の既成住宅地域との関連性が高い。需要者の中心は当町居住者であり地縁性を有する場合が多いが、好調な観光関連産業の影響を受け、多様な宅地需要が高まっている。土地取引はばらつきが大きい。中心価格帯は 1 5 0 ～ 5 0 0 ㎡で 5 0 0 ～ 1 0 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性が認められる事例から比準しており、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建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸経営の想定が困難であるため、収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は戸建住宅が多い地域で自用目的の需要が中心となり、需要者の意思決定にあたっては取引価格の水準が一般的に重視される。以上より、比準価格を採用し、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 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 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 38,500 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 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	県内景気は拡大基調にある。個人消費は緩やかに増加し、観光需要は拡大傾向にある。当町の人口は減少傾向。				
	〔地域要因〕				周辺で宿泊施設や飲食店舗が増えており、宅地需要の多様性が高まっている。					
	〔個別的要因〕				個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+5.5 %		半年間	%				

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 6 日提出
本部(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
本部(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅
鑑定評価額	4,230,000 円		1㎡当たりの価格	39,500 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 3 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 19 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		国頭郡本部町字東東原 2 1 2 番					地積 (㎡)	107 ()	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) (70,200)		
	1.5 : 1	店舗兼住宅 R C 2	店舗兼住宅のほか一般住宅等も混在する近隣商業地域		北10 m 県道、 西側道	水道、 下水	本部町役場前停60 m		(その他) (80,200)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 10 m、北 30 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 8 m、		規模 110 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 1 0 m県道		交通施設	本部町役場前停 南西 方 60 m		法令 規制	(都) (70,200)
	地域要因の将来予測		旧来からの県道沿いの商業地域で、低層の小規模店舗が多い。西側の大浜地区との比較で商業地としての相対的な地位は低下している。県道整備事業への期待や割安感から、地価は上昇傾向で推移すると予測する。								
(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	角地		+2.0
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 39,500 円 / ㎡				セットバック		-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、本部町内の商業地が中心である。中心となる需要者は、自営の店舗や併用住宅の取得を目的とした町内の個人事業者であり、町外からの参入は少ない。北西側の町営市場の取壊しが決まったこともあって、大浜地区等との比較で、町内の商業地としての相対的な地位の低下は認められるが、割安感から需要は底堅い。取引の中心価格帯は土地総額で5 0 0万円前後となっている。									
(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、町内の商業地の取引事例を採用し、市場参加者の観点から要因比較を行って査定しており、市場性を反映した規範性の高い価格が得られた。収益価格については、自営の店舗を中心とした地域で賃貸市場の熟成の程度が弱い上、建築費が高騰している状況から、想定要素が多大となるため、適用を断念した。よって比準価格を採用し、鑑定評価額を決定した。									
(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 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正 その他	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 その他	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 38,100 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	好調な観光業に牽引されて、県内景気は上向いており、北部圏域の不動産需要も概ね底堅い。当町の人口は減少傾向にある。					
	- 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)	町役場も立地する幹線道路沿いの商業地域で、道路拡幅計画があるが、進捗はやや遅れている。					
	□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	+3.7 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
本部(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	14,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	53,600 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 6 月 19 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 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		国頭郡本部町字山川赤原 6 4 番 4 外					地積 (㎡)	269 ()	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) (60,200)		
	1 : 1.5	店舗兼事務所 R C 2	店舗、事務所、共同住宅、 ホテル等が建ちつつある 路線商業地域		南西15.2 m 県道	水道、 下水	南ゲート停近接		(その他) (70,200)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 10 m、北 20 m			標準的使用	中低層店舗・事務所兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 21 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 1 5 . 2 m 県道		交通 施設	南ゲート停 北西方近接		法令 規制 (都) (70,200)		
	地域要因の将来予測		海洋博公園周辺の商業地域で、観光需要の回復によって、引き合いは強まっている。取引の成約も比較的安定しており、地価は上昇傾向で推移すると予測する。								
(3)最有効使用の判定		中低層店舗・事務所兼共同住宅地					(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 53,600 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、本部町内の商業地である。海洋博公園や備瀬のフクギ並木等への幹線沿いに位置し、観光ルートとなっているため、店舗の需要者は県内外の個人や法人等、幅広い。地域内では、前面の県道と段差のある画地も多く、土地の供給が限られるため、観光地としての集客力が高まると、引き合いが強まりやすい傾向にある。画地規模や地勢等のバラつきが大きく、需要の中心となる価格帯は見出し難い。									
(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、町内の商業地の取引事例を採用し、市場参加者の観点から要因比較を行って査定しており、市場性を反映した規範性の高い価格が得られた。収益価格については、自営の店舗を中心とした地域で賃貸市場の熟成の程度が弱い上、建築費が高騰している状況から、想定要素が多大となるため、適用を断念した。よって比準価格を採用し、鑑定評価額を決定した。									
(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 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 47,200 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 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				(地域 要因)						
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(個別的 要因)						
	公示価格 円 / ㎡										
変動率		年間 +13.6 %	半年間 %								