

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 平良不動産鑑定事務所
恩納(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	18,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	42,900 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 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	2.2 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		国頭郡恩納村字真栄田真栄田原 3 6 番外				地積 (㎡)	427 ()	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 R C 1	一般住宅及び農家が混在 する住宅地域		南西4 m 村道、 背面道	水道、 下水	真栄田停230 m		(その他)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 50 m、西 110 m、南 60 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 25 m、 奥行 約 16 m、 規模 400 ㎡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	基準方位北 4 m村道	交通 施設	真栄田停南東方230 m		法令 規制	都計外
	地域要因の将来予測		既存集落内に存する住宅地域である。恩納バイパスの4車線化により観光シーズンの交通混雑が緩和され、利便性の向上が期待されることから、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測される。								
(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 42,900 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 / ㎡		
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
	(6)市場の特性		同一需給圏は、恩納村および隣接市町村内の住宅地域と判断した。需要者は、同村に地縁的選好性を有する個人が中心であるが、セカンドハウス等を目的とした需要もみられる。周辺地域では自然環境の良好な地域を中心に高値の取引が散見され、転売目的の取引事例もみられる。村内の地価上昇が継続している現況も踏まえると、需給動向は強含み傾向にある。需要の中心価格帯は土地400㎡程度で1,700万円程度である。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は類似地域から規範性の高い取引事例を採用し、市場性を反映した実証的な価格と認められる。賃貸市場が熟成しておらず、建築費高騰の影響により土地に帰属する純収益を適切に査定できないため、収益還元法の適用を断念した。自己使用目的の需要が中心となる地域で、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。従って、比準価格を採用し、指定基準地との検討を考慮のうえ、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 の標準価格 (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	
	恩納(県)	- 5						0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	-3.0 +2.0 -8.0 0.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 36,800 円 / ㎡	[104.1] 100	100 [102.0]	100 [91.0]	[102.0] 100	42,100					
(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 37,500 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 要 因 の	〔一般的〕	県内の自然環境の良好な地域への需要の高まりは、村内西海岸エリアを中心とした住宅地需要を高める要因として作用している。					
					〔地域〕	既存集落内に存する住宅地域であるが、西海岸エリアの地価上昇の影響や幹線道路整備に伴う村内利便性の向上の影響を受けている。					
					〔個別的〕	個別的要因に変動はない。					
変動率		年間 +14.4 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 平良不動産鑑定事務所
恩納(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	11,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	28,500 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 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.6 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		国頭郡恩納村字名嘉真浜原 1 0 5 番					地積 (㎡)	387 ()	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 R C 1	農家及び一般住宅が混在する住宅地域		南西2.7 m 道路、背面道		水道	名嘉真俣120 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 30 m、南 60 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 20 m、奥行 約 19 m、規模 380 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	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 2 . 7 m村道		交通施設	名嘉真俣北東方120 m		法令規制	都計外	
	地域要因の将来予測		街路条件が劣る既存集落内に存する住宅地域である。恩納バイパスの4車線化により観光シーズンの交通混雑が緩和され、利便性の向上が期待されることから、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測される。								
(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 28,500 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、恩納村および隣接市町村内の住宅地域と判断した。需要者は、同村に地縁的選好性を有する個人が中心であるが、セカンドハウス等を目的とした需要もみられる。周辺地域では自然環境の良好な地域を中心に高値の取引が散見され、転売目的の取引事例もみられる。村内の地価上昇が継続している現況も踏まえると、需給動向は強含み傾向にある。需要の中心価格帯は土地 3 8 0 ㎡程度で 1 , 1 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		比準価格は類似地域から規範性の高い取引事例を採用し、市場性を反映した実証的な価格と認められる。賃貸市場が熟成しておらず、建築費高騰の影響により土地に帰属する純収益を適切に査定できないため、収益還元法の適用を断念した。自己使用目的の需要が中心となる地域で、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。従って、比準価格を採用し、指定基準地との検討を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(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 街路 標準 交通 環境 画地 行政 補正 その他	地 街路 交通 環境 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 街路 標準 交通 環境 画地 行政 補正 その他	0.0	0.0	-1.0
	恩納(県) - 5								0.0	0.0	+3.0
	前年指定基準地の価格 36,800 円 / ㎡		[104.1] 100	100 [102.0]	100 [136.6]	[102.0] 100	28,000		+2.0 0.0	0.0	+34.0 0.0
(10) 対年ら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 27,200 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〉 県内の自然環境の良好な地域への需要の高まりは、村内西海岸エリアを中心とした住宅地需要を高める要因として作用している。						
	〈地域要因〉 既存集落内に存する住宅地域であるが、西海岸エリアの地価上昇の影響や幹線道路整備に伴う村内利便性の向上の影響を受けている。										
	〈個別的要因〉 個別的要因に変動はない。										
	変動率		年間 +4.8 %		半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
恩納(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	15,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	59,900 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 18 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.4 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		国頭郡恩納村字仲泊ナギチヨウ原 1 4 1 1 番 7 2				地積 (㎡)	263 ()	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 3	一般住宅、別荘のほか空地等が見られる高台の別荘地域		北西6 m 村道	水道	仲泊停1 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 130 m、南 150 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 14 m、奥行 約 20 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 別荘地も多い開発地域		街 基準方位北 6 m 村道		交通 仲泊停南方1 km	法令 都計外			
		事項		路		施設	規制			
	地域要因の将来予測	恩納村の地価は、増加している入域観光客の影響から観光リゾート地の伸びが著しい。本件土地は、別荘地的要素を多分に含んだ住宅地で、移住者が好む地域であるため地価は、昨年同様高い伸び率となっている。								
(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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 59,900 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、恩納村内の価格帯が中上位の住宅地域。需要者の中心は、戸建住宅及び別荘を購入する目的の個人と判断した。恩納村の地価は、増加している入域観光客の影響から観光リゾート地の伸びが著しい。本件土地は、別荘地的要素を多分に含んだ住宅地で、移住者が好む地域であるため地価は、昨年同様高い伸び率となっている。主たる価格帯は、60,000 円 / ㎡前後であり、総額では1,700 万円前後、面積は280 ㎡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、恩納村内の事情補正のない住宅地域の取引価格に適切な補正を行ったものであり、取引実態を反映し、精度が高いと判断する。当該地域が戸建住宅地域であり、自用取引が主であり、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の精度は高いと判断し、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 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 54,700 円 / ㎡				価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	恩納村の直近の人口は、概ね横ばいである。入域観光客が増加しており、観光リゾート地の多い恩納村は、好影響を受けている。			
	- 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〕	景観のよい戸建住宅地域であり、別荘地として購入する県外居住者も多い。			
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号					〔個別的要因〕	個別的要因に特に変化はない。			
	公示価格 円 / ㎡									
変動率		年間 +9.5 %	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
恩納(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	18,600,000 円	1㎡当たりの価格	37,900 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 18 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		国頭郡恩納村字恩納恩納 2 5 4 4 番				地積 (㎡)	490	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 R C 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域		北西 5.5 m 村道、北東側道	水道、下水	恩納停 250 m		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 100 m、南 90 m、北 170 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 23 m、規模 500 ㎡程度、形状 正方形										
	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 . 5 m 村道	交通施設	恩納停北東方 250 m	法令規制	都計外		
	地域要因の将来予測		当該地域は恩納村役場近くの既成住宅地域であり、リゾート的な要因が小さい地域である。地域の居住者も沖縄県民が多い。本件土地は、潜在的ポテンシャルの割に地価が低く、割安感から伸び率は上昇している。										
(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 37,900 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、恩納村内の価格帯が概ね中位の住宅地域。需要者の中心は、戸建住宅を購入する目的の個人と判断した。当該地域は恩納村役場近くの既成住宅地域であり、リゾート的な要因が小さい地域である。地域の居住者も沖縄県民が多い。本件土地は、潜在的ポテンシャルの割に地価が低く、割安感から伸び率は上昇している。。主たる価格帯は、3 8 , 0 0 0 円 / ㎡前後であり、総額では 1 , 9 0 0 万円前後、面積は 5 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、恩納村内の事情補正のない住宅地域の取引価格に適切な補修正を行ったものであり、取引実態を反映し、精度が高いと判断する。当該地域が戸建住宅地域で、賃貸市場が未成熟であり、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の精度は高いと判断し、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	☐ 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	0.0	地域交通環境行政その他		
	恩納(県)		- 5						標準化補正	0.0	要 因		
	前年指定基準地の価格		[100.0]	100	100	[101.0]	37,600		画地行政その他	+2.0	0.0		
36,800 円 / ㎡		100	[102.0]	[96.8]	100								
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 34,600 円 / ㎡				価格形成要因の	変動状況	(一般的要因)	恩納村の直近の人口は、概ね横ばいである。入域観光客が増加しており、観光リゾート地の多い恩納村は、好影響を受けている。					
	- 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)	恩納村内において中庸の価格帯にある、標準的な既成住宅地域である。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -								(個別的要因)	個別的要因に特に変化はない。			
	公示価格 円 / ㎡												
変動率		年間 +9.5 %	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
恩納（県） - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	9,270,000 円	1 ㎡当たりの価格	38,300 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 18 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		国頭郡恩納村字仲泊仲泊原 4 5 番				地積 (㎡)	242 ()	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 R C 2	農家及び一般住宅が混在する住宅地域		南西2 m 道路、背面道	水道	仲泊停50 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 10 m、北 90 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 18 m、規模 270 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項 街路が極端に狭い住宅地域		街路 基準方位北 2 m道路		交通施設	仲泊停北方50 m		法令 都計外	
	地域要因の将来予測	海と県道に挟まれた幅員がかなり狭い既成住宅地域である。移住者は見られず地元で地縁のある居住者が多い。市場性が低いため、高い伸びを示す恩納村の中において地価の上昇率は低くなっている。								
(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		+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 38,300 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、恩納村内の価格帯が概ね中位の住宅地域。需要者の中心は、戸建住宅を購入する目的の個人と判断した。海と県道に挟まれた道路幅員がかなり狭い既成住宅地域である。移住者は見られず地元で地縁のある居住者が多い。市場性が低いため、高い伸びを示す恩納村の中において地価の上昇率は低くなっている。主たる価格帯は、3 8 , 3 0 0 円 / ㎡前後であり、総額では 1 , 0 0 0 万円前後、面積は 2 7 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、恩納村内の事情補正のない住宅地域の取引価格に適切な補修正を行ったものであり、取引実態を反映し、精度が高いと判断する。当該地域が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の精度は高いと判断し、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 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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 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 36,800 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	(一般的要因)	恩納村の直近の人口は、概ね横ばいである。入域観光客が増加しており、観光リゾート地の多い恩納村は、好影響を受けている。			
						(地域要因)	街路がかなり狭く戸建住宅が密集する既成住宅地域である。外部からの流入はあまり見込めないため市場性はやや低い。			
						(個別的要因)	個別的要因に特に変化はない。			
	変動率	年間	+4.1 %	半年間		%				

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	有限会社 平良不動産鑑定事務所
恩納(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	42,800,000 円	1㎡当たりの価格	121,000 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]	89,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		国頭郡恩納村字前兼久前田原 8 6 1 番 1				地積 (㎡)	354 ()	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	店舗兼住宅 R C 2	小売店舗、飲食店等が建ち並び国道沿いの商業地域		北西18 m 国道、三方路	水道	ムーンビーチ前停 140 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 200 m、北 100 m			標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 18.5 m、規模			360 ㎡程度、形状 ほぼ整形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	1 8 m 国道	交通施設	ムーンビーチ前停北東方 140 m	法令規制	都計外	
	地域要因の将来予測		観光客向けの店舗や飲食店が多い商業地域であり、西海岸エリアの自然環境の良好な地域における店舗需要の高まりが今後も見込まれることから、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(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 121,000 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	同一需給圏は恩納村内の幹線道路沿いの商業地域が中心である。特に観光客が多く訪れる西海岸エリアの商業地との代替競争関係が強い。需要者は観光客向けの店舗や飲食店等を営む県内外の中小企業や個人事業者が中心である。県内観光客は増加傾向にあり将来性を見越した需要も強まっている。取引総額については画地規模や個別的要因の条件により価格帯がまちまちである。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は幹線道路沿線の地域から規範性の高い取引事例を採用し、市場性を反映した実証的な価格と認められる。地域内においては賃貸市場が熟成しておらず、建築費高騰の影響により土地に帰属する純収益を適切に査定できないため、収益還元法の適用を断念した。従って、比準価格を採用し、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 108,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因) 県内西海岸エリアを中心とした観光関連事業の好調は、交通量の多い村内西部の商業地における地価上昇要因として作用している。						
	- 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) 観光客増加の影響を強く受ける地域であり、将来性を見据えた不動産投資の動きもみられる。						
	☐ 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 +12.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
恩納(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	36,300,000 円	1㎡当たりの価格	96,500 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 18 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.4 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		国頭郡恩納村字瀬良垣瀬良垣原 6 9 7 番 6 外					地積 (㎡)	376	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 : 1.5	店舗兼住宅 R C 2	飲食店や店舗、事務所等が見られる国道沿いの商業地域		南19 m 国道	水道、 下水	瀬良垣ビーチ前停 330 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 200 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	中低層店舗兼住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 25 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項 瀬良垣ビーチ近くのリゾートの影響を受けた商業地域		街路 1 9 m国道		交通施設	瀬良垣ビーチ前停 南東方 330 m		法令 都計外 規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は、瀬良垣ビーチ近くの国道沿いの商業地域である。当該地域の商業形態もリゾート的な要因の影響下にあり、好調な観光の影響を受け、地価の伸び率は昨年よりも上昇している。									
(3)最有効使用の判定	中低層店舗兼住宅地						(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 96,500 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、恩納村内の商業地等である。需要者は、県内外の法人が中心と判断される。当該地域は、瀬良垣ビーチ近くの国道沿いの商業地域である。当該地域の商業形態もリゾート的な要因の影響下にあり、好調な観光の影響を受け、地価の伸び率は昨年よりも上昇している。中心となる価格帯は、9 6 , 5 0 0 円 / ㎡前後、総額では4 , 0 0 0 万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、恩納村内の商業地域の取引事例に、適切に補修正や比較を行って得たものである。市場実態を反映した規範性が認められる価格が得られた。近年の建築費の高騰や土地価格の上昇に賃料が連動しておらず、適切な土地帰属純収益が得られないため、収益還元法の適用を断念した。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 87,800 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉	恩納村の直近の人口は、概ね横ばいである。入域観光客が増加しており、観光リゾート地の多い恩納村は、好影響を受けている。					
	- 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 〉	瀬良垣ビーチに近く、リゾート的な影響が強い商業地域である。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号				〈 個別的 要 因 〉	個別的要因に特に変化はない。					
	公示価格 円 / ㎡										
変動率			年間 +9.9 %	半年間 %							