

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 6 日提出
宜野座(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイズおきなわ
宜野座(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行
鑑定評価額	5,900,000 円		1㎡当たりの価格	14,600 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	1.4 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		国頭郡宜野座村字松田高松原 2 5 9 2 番 1					地積 (㎡)	404 ()	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 1	一般住宅及び農家住宅が混在する旧来の住宅地域		西6.5 m 村道	水道、下水	松田小学校前停500 m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 300 m、南 400 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 22 m、		奥行 約 18 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、6・5 m 村道	交通施設	松田小学校前停北西方 500 m		法令	都計外	
	地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ地域として熟成しており、今後も現状を維持すると予測される。地価水準は、値ごろ感から底堅い需要があるが、供給が少ないため、強含み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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 14,600 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	同一需給圏は沖縄本島中北部のうち金武町、恩納村、名護市、うるま市、読谷村に及ぶが、市場の需要者の中心は地縁者である。近年では海や山が近い静かな自然環境を愛好する移住者の選択肢にもなっている。需要の中心価格帯は土地・建物（木造）で3000万円台に上昇してきているが、土地及び建物価格の上昇により取引規模は小さくなっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみであるが、戸建住宅地のため賃貸市場を前提とする収益性は取得動機にならず、収益価格は試算していない。取引は自用目的取引が中心であるので、比準価格は典型的な需要者にとって合理的な試算価格である。したがって、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を妥当と判断し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 街路 標準 交通 補正 環境 画地 行政 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 補正 環境 画地 行政 その他	0.0	地 街路	-1.0	
	宜野座(県) - 2								0.0	域 交通	+2.0	
	前年指定基準地の価格 17,100 円 / ㎡		[110.5] 100	100 [105.1]	100 [123.2]	[100.0] 100	14,600		0.0	要 環境	+22.0	
(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 13,200 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 / ㎡				価格変動形成要因の	(一般的要因)	拡大基調が続く県内景気を背景に不動産需要も堅調であるが、建築費上昇や海外情勢及び金融資本市場の変動リスクの懸念がある。					
						(地域要因)	旧来からの既成住宅地であり変化は少ないが、閑静な環境や相対的な値ごろ感に着目されるようになっている。					
						(個別的要因)	標準的である点に変動はない。					
	変動率	年間	+10.6 %	半年間		%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイズおきなわ
宜野座(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	7,260,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,900 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	1.5 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		国頭郡宜野座村字漢那村内 1 2 2 番 2				地積 (㎡)	384 ()	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 1	農家及び一般住宅が混在する地域		西5.5 m 村道、三方路	水道、下水	漢那停230 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 400 m、西 120 m、南 70 m、北 200 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 25 m、規模 380 ㎡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、5・5 m村道	交通施設	漢那停北西方230 m		法令都計外 規制
	地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ地域として熟成しており、今後も現状を維持すると予測される。地価水準は、値ごろ感から底堅い需要があるが、供給が少ないため、強含み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 三方路		+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		18,900 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	同一需給圏は沖縄本島中北部のうち金武町、恩納村、名護市、うるま市、読谷村に及ぶが、市場の需要者の中心は地縁者である。近年では海や山が近い静かな自然環境を選好する移住者の選択肢にもなっている。需要の中心価格帯は土地・建物（木造）で3000万円台に上昇してきているが、土地及び建物価格の上昇により取引規模は小さくなっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみであるが、戸建住宅地のため賃貸市場を前提とする収益性は取得動機にならず、収益価格は試算していない。取引は自用目的取引が中心であるので、比準価格は典型的需要者にとって合理的な試算価格である。したがって、周辺の基準地との秤量的検討を踏まえ、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) 対年対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 17,100 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 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	拡大基調が続く県内景気を背景に不動産需要も堅調であるが、建築費上昇や海外情勢及び金融資本市場の変動リスクの懸念がある。				
	(地域要因)				旧来からの既成住宅地であり変化は少ないが、ビーチに近い閑静な環境や相対的な値ごろ感に着目されるようになっている。					
	(個別的要因)				効用が南方位、三方路で優る点に変動はない。					
	変動率	年間	+10.5 %		半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイズおきなわ
宜野座(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	7,810,000 円	1 ㎡当たりの価格	26,300 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 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	1.4 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		国頭郡宜野座村字宜野座中原 3 4 7 番				地積 (㎡)	297 ()	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	住宅 R C 2	農家及び一般住宅が混在する地域		南5 m 村道、三方路	水道、下水	宜野座高校前停180 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 150 m、南 100 m、北 110 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 18.5 m、規模 300 ㎡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、5 m 村道	交通施設	宜野座高校前停南東方 180 m	法令規制	都計外	
	地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ地域として熟成しており、今後も現状を維持すると予測される。地価水準は、値ごろ感から底堅い需要があるが、供給が少ないため、強含み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 三方路		+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 26,300 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		同一需給圏は沖縄本島中北部のうち金武町、恩納村、名護市、うるま市、読谷村に及ぶが、市場の需要者の中心は地縁者である。近年では海や山が近い静かな自然環境を愛好する移住者の選択肢にもなっている。需要の中心価格帯は土地・建物（木造）で 3 0 0 0 万円台に上昇してきているが、土地及び建物価格の上昇により取引規模は小さくなっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		試算価格は比準価格のみであるが、戸建住宅地のため賃貸市場を前提とする収益性は取得動機にならず、収益価格は試算していない。取引は自用目的取引が中心であるので、比準価格は典型的な需要者にとって合理的な試算価格である。したがって、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(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 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 宜野座(県) - 2		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 +5.1 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +0.5 交通 0.0 環境 -28.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 17,100 円 / ㎡		[110.5] 100	100 [105.1]	100 [72.4]	[105.1] 100	26,100				
(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 23,500 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 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	拡大基調が続く県内景気を背景に不動産需要も堅調であるが、建築費上昇や海外情勢及び金融資本市場の変動リスクの懸念がある。					
	〔地域要因〕					旧来からの既成住宅地であり変化は少ないが、村中心部ながら閑静な環境や相対的な値ごろ感に着目されるようになっている。					
	〔個別的要因〕					効用が南方位、三方路で優る点に変動はない。					
	変動率	年間	+11.9 %		半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイズおきなわ
宜野座(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	8,470,000 円	1 ㎡当たりの価格	29,000 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 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 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				国頭郡宜野座村字宜野座牛原 2 番 3				地積 (㎡)	292 ()	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	店舗兼住宅 R C 2		小規模な小売店舗、事務所が建ち並ぶ近隣商業地域		南東18 m 村道	水道、下水	宜野座高校前停近接		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 220 m、西 300 m、南 320 m、北 180 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 23 m、規模 300 ㎡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 8 m村道	交通施設	宜野座高校前西方近接	法令都計外	
	地域要因の将来予測		村内では事業用地の供給が少ないこともあり住宅街内部にも商業利用が混在している。既存の幹線沿いは事業者の入れ替わりが少ないなかで需要は底堅いため、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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 29,000 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	同一需給圏は沖縄本島中北部のうち金武町、恩納村、名護市、うるま市、読谷村に及ぶが、小規模な土地の場合の需要者はやや地縁選好性が強くなり、村内事業者を中心として、近隣市町村の事業者が強い。大中規模になると県内外事業者が参入する。利用形態は純化されておらず多様であり、需要者は多業種が競合するが、利用目的により需要者の業種、必要とされる画地規模や投資額も異なるため、中心価格帯は明確に存在していない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の建物が中心であり、賃貸市場はほとんど形成されておらず、価格形成に影響がないため、比準価格のみの試算である。このため、取引される土地は、自用や節税目的が多く、取引価格水準が取引市場を支配し、比準価格を妥当とせざるを得ない状況が続いている。採用した事例資料の信頼性は認められるので、周辺の基準地との秤量的検討を踏まえ、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 26,000 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〕	拡大基調が続く県内景気を背景に不動産需要も堅調であるが、建築費上昇や海外情勢及び金融資本市場の変動リスクの懸念がある。				
	〔地域要因〕					村中心部に位置し、緩やかに利用状況は更新されてきている。相対的な値ごろ感に着目されるようになっている。					
	〔個別的要因〕					標準的である点に変動はない。					
変動率		年間 +11.5 %	半年間 %								