

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
与那原(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	22,200,000 円	1 ㎡当たりの価格	132,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	105,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 16 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		島尻郡与那原町字東浜 1 1 番 1 9					地積 (㎡)	168	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		1 低専 (50,100)			
	1 : 1.5	住宅 R C 2	戸建住宅が建ち並ぶ新興住宅地域		北東6 m 町道	水道、ガス、下水	与那原700 m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 0 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 11 m、奥行 約 15 m、規模 170 ㎡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 6 m 町道	交通施設	与那原 北東方700 m		法令 1 低専 (50,100)	
	地域要因の将来予測		居住環境が良好な住宅地域で、地域特性に特段の変化はみあたらない。安定して高い住宅需要が認められるものの、地価の上昇局面が長期化していることもあり、今後は勢いにやや頭打ち感がみられると予測する。									
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(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 132,000 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		同一需給圏は与那原町内を中心に隣接市町村の住宅地を含む圏域である。需要者は那覇市内への通勤者や地縁的選好性を有する実需層の個人等が中心である。区画整然とした良好な居住環境からファミリー層の引き合いは強いが、価格高騰から現在は上昇の勢いにやや頭打ち感がみられる。取引の中心となる価格帯は、1 7 0 ㎡程度の標準的な土地で2 0 0 0 万円台前半とみられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺は自用の住宅地が需要の中心であり、需要者は生活利便性や居住の快適性等を重視して意思決定を行うため、不動産の収益性を志向しないことが一般的である。また、合理的な賃貸経営の想定が困難なため、投資採算性から試算する収益還元法は非適用とした。本件では実際に成約した類似事例の取引価格に基づいた信頼性の高い比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえて、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 街路 標準 交通 環境 補正 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 環境 補正 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +0.9 0.0 0.0	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他		
	南風原 (県) - 2											
	前年指定基準地の価格 114,000 円 / ㎡		[109.6] 100	100 [100.9]	100 [94.3]	[100.0] 100	131,000					
(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 125,000 円 / ㎡			価格変動形成要因	〈一般的要因〉	那覇市等への通勤圏で相対的な割安感があることから、周辺市町村からの需要流入が続いており、宅地需要は堅調に推移している。						
	- 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〉	環境の良好な新興住宅地で高い需要が認められるものの、頭打ち感もあり、地価は緩やかな上昇にとどまっている。					
	□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 +5.6 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
与那原(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	18,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	80,800 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 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	62,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 16 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		島尻郡与那原町字与那原湧当原 3 6 0 8 番				地積 (㎡)	229 ()	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		1 住居 (60,200)	
	1 : 1.5	住宅 R C 1	中規模一般住宅のほか空地等も介在する旧来の住宅地域		南東5.5 m 町道、東側道	水道、下水	第二与那原停220 m		(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 90 m、南 30 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 20 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 5 . 5 m 町道	交通施設	第二与那原停 南東方 220 m	法令 1 住居 (60,200)	
	地域要因の将来予測		傾斜地に形成された住宅地域であるが、周辺の供給不足から割安感のある当地域への需要流入がみられる。底堅い実需に支えられ、今後も地価水準は引き続き堅調に上昇していくと予測する。							
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位角地	+2.0 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 80,800 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	同一需給圏は与那原町内を中心に隣接市町村の住宅地域を含む圏域である。需要者は主に地縁的選好性を有する地元個人や那覇市内等へ通勤する実需層である。区画整然とした新興の住宅地域との比較における値頃感に加え、周辺の供給不足から当地域への需要流入がみられる。取引の中心となる価格帯は、2 4 0 ㎡程度の標準的な土地で 2 0 0 0 万円弱とみられる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は自用の住宅地が需要の中心であり、需要者は居住の快適性や生活利便性等を重視して意思決定を行うため、一般に不動産の収益性を志向しない傾向がある。また、賃貸市場の熟成度が低く合理的な賃貸経営の想定が困難なため収益還元法の適用は見合わせた。本件では実際の成約価格から要因比較を行って求めた信頼性の高い比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえて、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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他		
	標準地番号	-								
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
	円 / ㎡									
(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 画地 行政 其他	0.0 0.0 0.0 +0.9 0.0 0.0	地 街路 域 要 因 行政 其他	+1.0 0.0 +61.0 -3.0 0.0
	南風原(県)	- 2								
	前年指定基準地の価格	[109.6] 100	100 [100.9]	100 [157.7]	[103.0] 100	80,900				
	114,000 円 / ㎡									
(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 77,500 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 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	那覇市等への通勤圏で相対的な割安感があることから、周辺市町村からの需要流入が続いており、宅地需要は堅調に推移している。				
	〔地域要因〕				周辺の宅地供給不足から値頃感のある当地域への需要流入がみられ、底堅い実需に支えられて地価は堅調に上昇している。					
	〔個別的要因〕				個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +4.3 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	安里不動産鑑定
与那原(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広
鑑定評価額	15,400,000 円		1 m ² 当たりの価格	58,000 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 4 月 22 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		島尻郡与那原町字与那原大見武原 2 6 9 2 番				地積 (㎡)	265 ()	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		「調区」(60,200)		
	1 : 1.5	住宅 R C 1	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南西10 m 町道、背面道	水道	与那覇停800 m		(その他) 地区計画等 (60,100)		
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 230 m、南 110 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 13.5 m、奥行 約 21 m、規模 265 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 令和 4 年 1 0 月に与那原町大見武地区地区計画 (低層住宅地区) 告示		街路 基準方位北 1 0 m 町道	交通施設	与那原停北方800 m		法令 規制	「調区」(50,100) 地区計画等	
	地域要因の将来予測		戸建住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域である。市街化調整区域であるが、地区計画が定められ下水道の整備も予定される等、居住環境の向上が期待され、今後、住宅地域としての成熟度が増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 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 58,000 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	同一需給圏は与那原町を中心とする住宅地域である。市街化調整区域内の既成住宅地域で、これまでの需要者は地域内の居住者が中心であったと考えられるが、地区計画が定められたことにより、宅地開発や住宅建設が進むと予測され、需要者は那覇市内の居住者等、より広域になると見込まれる。地価水準は基準地と同程度の規模を想定した場合には総額で 1 , 5 0 0 万円台半ば程度となる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。一方、現時点における建築費や収受可能な賃料水準を考慮すると合理的な賃貸用建物の想定が困難と判断し、収益還元法は適用しなかった。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、近時の市場動向や指定基準地からの検討等も踏まえ、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	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 画地 行政 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他		
	標準地番号 -	[] 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 画地 行政 其他	0.0 0.0 0.0 -3.2 0.0 0.0	地 街路 域 要 因 行政 其他	-4.0 +1.0 +6.5 0.0 0.0
	中城(県) - 3	[105.6] 100	100 [96.8]	100 [103.3]	[102.0] 100	58,200				
	前年指定基準地の価格 54,000 円 / ㎡									
(10) 対年象標の基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 54,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	建築費の高騰等が住宅需要に与える影響も一部で見られるが、県内の不動産市況は概ね堅調に推移している。				
	- 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〕	戸建住宅等が建ち並ぶ市街化調整区域の既成住宅地域であるが、地区計画の設定により今後の宅地開発等が期待される。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因の変動要因はない。				
	変動率	年間 +7.4 %	半年間 %							

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]	85,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 8 年 4 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価			倍率種別	

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		鳥島郡与那原町字与那原新島原5 3 9 番 1					地積 (㎡)	175 ()	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		商業 (80,400)				
	1:2	店舗兼住宅 R C 3	各種小売店舗のほか一般住宅、共同住宅が混在する既成商業地域		南西6 m 町道	水道、 下水	与那原停230 m		(その他) (80,360)				
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 150 m、南 30 m、北 20 m					標準的使用	低層の店舗兼住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 19 m、規模		170 ㎡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	6 m町道	交通施設	与那原停北東方230 m		法令	商業 (80,360)		
	地域要因の将来予測		店舗や店舗兼共同住宅、戸建住宅等が混在する商業地域である。営業していない店舗併用住宅等も見られ繁華性は低い。住宅が増えつつあるが、地域内に特段の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地						(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 110,000 円 / ㎡										
	収益還元法		収益価格 51,300 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	同一需給圏は与那原町を中心とする商業地域及び商住混在地域である。需要者の中心は県内の法人や個人事業者等と考えられるが、地域の繁華性は高くなく、商住が混在しており住宅地としての需要も強い。当面は現状を維持すると予測するが、建て替え等により今後は徐々に住宅地としての色彩が強まると思料する。取引される画地の規模等は様々で価格帯はまちまちであるが、基準地と同程度の規模を想定した場合には総額で1,900万円台半ば程度の水準になる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。また、収益価格は建築費高騰や地価上昇の影響により投下資本に見合う十分な賃料が得られないことから、低位に試算された。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、近時の市場動向や指定基準地からの検討等も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示率格しをた	□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	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	街路交通環境行政その他	
	系満(県) 5 - 2												
	前年指定基準地の価格 157,000 円 / ㎡		[108.3] 100	100 [100.0]	100 [153.9]	[100.0] 100	110,000						
(10) 対年対象標の基準換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 103,000 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 形 成 要 因 の	(一般的要因)	令和7年度は入域観光客数は過去最高、日銀の県内金融経済概況は毎月「県内景気は拡大基調にある」が続く等、県内経済は堅調である。							
					(地域要因)	店舗や店舗兼共同住宅、戸建住宅等が混在する商業地域である。周辺では新規の飲食店等も見られるが、地域内に特段の変動要因はない。							
					(個別的要因)	個別的要因の変動要因はない。							
変動率		年間 +6.8 %	半年間 %										