

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
宜野湾(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 井澤 康

鑑定評価額	46,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	162,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線 価	[令和 7年1月]	120,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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		宜野湾市宇地泊 2 丁目 5 1 9 番 「宇地泊 2 - 3 4 - 6」				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		2 中専 (60,200)	
	1 : 1	住宅 R C 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		南西6 m 市道	水道、 下水	宇地泊停300 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 50 m、南 80 m、北 200 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 17 m、		規模 290 ㎡程度、		形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	宇地泊停 北西方300 m	法令規制	2 中専 (60,200)
	地域要因の将来予測		区画整然とした住宅地域として熟成し、格別の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。生活利便性の高い住宅地の需要は依然として堅調であり、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	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 162,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 54,300 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	同一需給圏は宜野湾市及び周辺市町の住宅地域で、特に区画整然とした住宅地域との代替性が強い。需要者は、市内の居住者が中心であるが、他の市町村からの転入者もみられる。生活利便性の高い区画整然とした住宅地域の需要は高い。土地は 2 5 0 ㎡程度で総額 3 0 0 0 万円を超える水準に上昇しており、新築戸建住宅は総額 4 0 0 0 ～ 5 0 0 0 万円程度が取引の中心である。									
(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。収益価格は、昨今の高騰した建築費や収受可能な賃料水準を考慮したが、賃貸の収益性に着目した土地取引が市場を牽引する状況にはなく、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、本件では市場の実態を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考にとり、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	地域交通環境行政その他
	宜野湾(県) - 8 前年指定基準地の価格 144,000 円 / ㎡	[108.3] 100	100 [101.0]	100 [96.0]	[101.0] 100	162,000		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 0.0 -4.0 0.0 0.0	
(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 151,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要 因) 観光需要が回復しており、景気は緩やかな拡大傾向にある。					
	- 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 - 公示価格 円 / ㎡				(地 域 要 因) 区画整然とした住宅地域であり、那覇市等に近い住宅地の需要が概ね堅調に推移するほか格別の変動はない。					
					(個別的 要 因) 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +7.3 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
宜野湾(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	24,900,000 円	1㎡当たりの価格	137,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	105,000 円 / ㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		宜野湾市愛知 2 丁目 2 9 0 番 2 4 「愛知 2 - 7 - 1 8」				地積 (㎡)	182 ()	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 中専 (60,200)		
	1 : 1.5	住宅 R C 2	中規模一般住宅を中心に、共同住宅も混在する住宅地域		北西 5.5 m 私道	水道、下水	愛知停 320 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 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 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	宜野湾小学校東方、国道 3 3 0 号南東背後の既成住宅地域		街路	基準方位北 5 . 5 m 私道路	交通施設	愛知停 南東方 320 m	法令 1 中専 (60,200) 規制		
	地域要因の将来予測		宜野湾小学校東方、国道 3 3 0 号南東背後の既成住宅地域である。戸建分譲地の販売も比較的良好であり、取引価格は緩やかな上昇傾向と判断した。								
(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 137,000 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、市内全域に亘る既成住宅地域及びその他の住宅地域である。需要者の中心は市内居住者であり、圏外からの転入者等も見られる。市内の類似地域等の取引価格の高騰が継続しており、県内景気の回復基調下である価格時点において、相対的な優良住宅地に比べやや値頃感のある本件土地の取引価格が上昇傾向にある。土地で 2 , 7 0 0 万円前後、中古建物込みで 4 , 0 0 0 万円前後が取引の中心となる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		一般住宅、共同住宅等が混在する既成住宅地域である。地域の画地規模、容積率等を考慮すると居住の快適性を志向して取引が行われる地域であり、居住系用途を中心とした賃料水準が低廉であり、建築費高騰の影響もあることから収益価格は試算しなかった。宅地分譲等を中心に取引価格が高騰しつつあり、総額を意識して画地規模も小さくなりつつある。よって、本件では比準価格を標準に、指定基準地との比較検討を踏まえ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	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	地域交通環境行政その他	
	標準地番号 -	[] 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	地域交通環境行政その他	
	宜野湾 (県) - 8										
	前年指定基準地の価格	[108.3] 100	100 [101.0]	100 [113.4]	[100.0] 100	136,000		+1.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0	0.0 +6.0 +7.0 0.0 0.0	
(10) 対年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 130,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	市内人口はやや増加傾向。高齢化率も同様である。新築戸建の戸数はやや減少傾向であるが、土地の分譲価格は上昇傾向にある。						
	- 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				既成住宅地域としての地域要因に特段の変化は無い。						
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -				個別的要因に変動はない。						
	公示価格 円 / ㎡										
変動率		年間 +5.4 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセッツ・コンサルティング株式会社
宜野湾(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	36,700,000 円	1㎡当たりの価格	133,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	100,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 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		宜野湾市我如古 1 丁目 3 5 7 番 2 「我如古 1 - 2 5 - 2 1」				地積 (㎡)	276 ()	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 中専 (60,200)	
	1 : 1.5	住宅 R C 2	一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域		北東4 m 市道	水道、下水	佐真下停250 m		(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 280 m、西 130 m、南 100 m、北 70 m				標準的使用	低層住宅地			
	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 長方形							
	地域的特性	特記事項		特にない	街路	基準方位北 4 m 市道	交通施設	佐真下停北東方250 m	法令規制	1 中専 (60,160)
	地域要因の将来予測		幹線道路背後の住宅地で小学校や中学校のほかスーパーも近く、利便性が高い地域であるが、近隣地域内に特段の変動要因はなく、現状を維持すると予測する。需要が認められる一方で供給は少なく地価は上昇傾向にある。							
(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 133,000 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	同一需給圏は宜野湾市における住宅地域である。需要者の中心は市内居住者であるが、学校やスーパーが近く利便性が高いことから圏外からの転入者もみられる。利便性が高い地域であることから需要が認められる一方で、供給が少なく、宜野湾市の土地区画整理事業地の地価上昇の影響もあって、地価上昇は顕著である。取引価格帯の中心は土地で 3 5 0 0 万円から 4 0 0 0 万円程度、建物付であれば 4 0 0 0 万円後半から 5 0 0 0 万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は宜野湾市内の類似した住宅地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。この地域は共同住宅がみられるが、想定建物における地域の標準的賃料を前提とすると、昨今の建築費高騰により土地に帰属する純収益がマイナスとなるため、収益還元法は適用しなかった。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、指定基準地から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 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	地域交通環境行政その他
	宜野湾(県) - 8									
	前年指定基準地の価格 144,000 円 / ㎡	[108.3] 100	100 [101.0]	100 [117.6]	[100.0] 100	131,000				
(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 124,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	拡大基調にある県経済や好調な観光業の影響を受け、土地需要の増加が認められるが、建築費の高止まりなど懸念材料も存在する。				
	- 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〕	周辺地域の熟成度が高まっており、利便性が高まっていることから需要は高まっている。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				〔個別的要因〕	特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると思料する。				
	公示価格 円 / ㎡	変動率	年間 +7.3 %		半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	B A N鑑定所
宜野湾(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬

鑑定評価額	21,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	135,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	105,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 17 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		宜野湾市志真志 4 丁目 5 8 9 番 5 「志真志 4 - 3 1 - 6」				地積 (㎡)	161 ()	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 中専 (60,200)	
	1 : 1.5	住宅 R C 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域		南西 4.5 m 私道	水道、 下水	志真志団地前停110 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 30 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 10 m、奥行 約 15.5 m、規模			160 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	宜野湾市南東部の既成住宅地域	街路	基準方位北 4.5 m私道	交通施設	志真志団地前停北西方 110 m	法令規制	1 中専 (60,200)	
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、旧来からの一般住宅地域として今後とも特に大きな変化はなく、現在の住環境を維持するものと予測する。堅調な住宅需要を背景として、地価は上昇傾向となっている。								
(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		+1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 135,000 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		同一需給圏は概ね那覇市通勤圏のうち国道 5 8 号・3 3 0 号沿線都市である宜野湾市とこれに隣接する浦添市、北谷町の一部の圏域。需要者の中心は同市居住者のほか隣接市町村からの転入者も見られる。区画整理事業等による新規供給に落ち着きが見られる一方で、需要は堅調な状況が続いている。土地は 1 7 0 ㎡前後で 2 0 0 0 万円程度、新築戸建物件の取引は少ないがおよそ 4 7 0 0 万円程度が需要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		建築費高騰の中、画地条件や近隣地域の家賃水準からすれば合理性のある賃貸用住宅の想定は困難であり、また取引は自用目的がほとんどで収益性より快適性が重視される住宅地域であるため収益価格は求め得なかった。比準価格は、規範性の高い事例を中心に把握されており、補修正や要因比較も適切になされたものと思料する。そこで指定基準地及び類似地域内の地価公示地との検討をも踏まえた上で比準価格を妥当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 宜野湾 - 10		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 街路 0.0	地 街路 0.0
	公示価格 132,000 円 / ㎡		[104.1] 100	100 [101.0]	100 [101.9]	[101.0] 100	135,000		準 交通 0.0	域 交通 -2.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 宜野湾(県) - 8		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	化 環境 0.0	要 環境 +4.0
	前年指定基準地の価格 144,000 円 / ㎡		[108.3] 100	100 [101.0]	100 [115.1]	[101.0] 100	135,000		補 画地 +1.0	因 行政 0.0
(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 130,000 円 / ㎡				価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因) 県内景気は拡大基調にある。個人消費は緩やかな増加、観光は拡大基調、設備投資は持ち直している。当市の人口は微増傾向。				
	- 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 / ㎡					(地域要因) 宜野湾市内の住宅地需要は全般的に堅調な状況が続いている。				
	変動率 年間 +3.8 % 半年間 %					(個別的要因) 個別的要因に変化はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	B A N鑑定所
宜野湾(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬

鑑定評価額	36,400,000 円	1㎡当たりの価格	184,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	140,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 17 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		宜野湾市大山6丁目25番12 「大山6-25-20」				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		2中専 (60,200)	
	1:2	住宅 RC3	一般住宅等が建ち並び区 画整然とした住宅地域		北東6m 市道	水道、 下水	宜野湾市営球場前停 140m		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 150m、西 20m、南 150m、北 80m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10m、奥行 約 20m、規模 200㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	区画整理済みの新興住宅地域		街路	基準方位北 6m市道	交通施設	宜野湾市営球場前停南 東方140m		法令 2中専 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	区画整然とした新興住宅地域として概ね熟成しており、今後とも特に大きな変化はなく、現在の住環境を維持すると予測する。需要者の嗜好性の高い地域だが売り物件は乏しく、地価は上昇傾向にある。								
(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 184,000 円/㎡							
		収益還元法	収益価格 57,200 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		同一需給圏は概ね那覇市通勤圏のうち国道58号・330号沿線都市である宜野湾市とこれに隣接する浦添市、北谷町の一部の圏域。需要者の中心は同市居住者のほか隣接市町村からの転入者も見られる。区画整理事業等による新規供給に落ち着きが見られる一方で、需要は堅調な状況が続いている。土地は170㎡前後で2000万円程度、新築戸建物件の取引は少ないがおよそ4700万円程度が需要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		建築費高騰の中、画地条件等から合理的な賃貸住宅の想定は難しく収益価格は低廉に求められた。近隣地域の取引は自用目的が中心であり、また収益性よりも快適性が重視される住宅地域であるため収益価格は参考にとどめる。比準価格は規範性の高い事例を中心に把握されており、補修正や要因比較も適切になされ信頼度は高いと料する。そこで指定基準地及び類似地域内の地価公示地との検討をも踏まえた上で比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を決定した。								
(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 宜野湾 - 5		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地街路 0.0 域交通 0.0 要環境 -4.0 因行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 174,000 円/㎡		[103.7] 100	100 [102.0]	100 [96.0]	[100.0] 100	184,000			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 宜野湾(県) - 8		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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地街路 0.0 域交通 -2.0 要環境 -14.0 因行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 144,000 円/㎡		[108.3] 100	100 [101.0]	100 [84.3]	[100.0] 100	183,000			
(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 171,000 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〕 〔地域 要因〕 〔個別的 要因〕	県内景気は拡大基調にある。個人消費は緩やかな増加、観光は拡大基調、設備投資は持ち直している。当市の人口は微増傾向。				
						嗜好性の高い新興住宅地域として希少性がある。				
						個別的要因に変化はない。				
	変動率 年間 +7.6 % 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
宜野湾(県) - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 井澤 康

鑑定評価額	30,700,000 円	1㎡当たりの価格	131,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	100,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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		宜野湾市嘉数2丁目284番1 「嘉数2-1-11」				地積 (㎡)	234 ()	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)	
	台形 1:2	住宅 RC 2	一般住宅、建売住宅のほか アパート等が混在する 住宅地域		南西5.5 m 市道	水道、 下水	広栄停300 m		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 370 m、南 240 m、北 40 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 20 m、		規模 220 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北、5 . 5 m市道	交通	広栄停 北西方300 m		法令	1 低専 (50,100)	
		事項		路	施設			規制		
(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 +1.0			
	(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 131,000 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	同一需給圏は宜野湾市及び周辺市町の住宅地域であり、需要者は、市内の居住者が中心であるが、他の市町村からの転入者もみられる。那覇市等と比べて値頃感があり、また、幹線道路へアクセスしやすい等の交通利便性の高い住宅地の需要は堅調である。取引の中心価格帯は土地で2000万円を超える水準に上昇している。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	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 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 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 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	0.0	地 街路 +1.0	
	宜野湾(県)	-	8					0.0	域 交通 0.0	
	前年指定基準地の価格	[108.3] 100	100 [101.0]	100 [112.3]	[101.0] 100	139,000		0.0	要 環境 +9.0	
(10) 対年 象標の 基準地 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 125,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〈 一般的 〉 観光需要が回復しており、景気は緩やかな拡大傾向にある。					
	- 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 〉 既成住宅地域で那覇市に近く、幹線道路へアクセスしやすい住宅地等の 需要が堅調に推移するほか格別の変動はない。					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				〈 個別的 〉 個別的要因に変動はない。					
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 +4.8 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセッツ・コンサルティング株式会社
宜野湾(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	40,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	156,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	120,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 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		宜野湾市野嵩 1 丁目 7 8 6 番 「野嵩 1 - 1 4 - 2 」				地積 (㎡)	259 ()	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		2 中専 (60,200)	
	1 : 1.5	住宅 R C 2	中規模一般住宅が多い区 画整理済の住宅地域		南西6 m 市道	水道、 下水	宜野湾市役所前停 330 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 90 m、南 200 m、北 70 m				標準的使用	低層住宅地			
	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 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 市道	交通施設	宜野湾市役所前停 北 東方 330 m		法令 2 中専 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	区画整然とした市役所背後の住宅地で、近隣地域内に特段の変動要因はないため、現状を維持すると予測する。スーパーや役所が近く利便性が高い地域で、需要が高い一方供給が少なく、地価は上昇傾向にある。								
(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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 156,000 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	同一需給圏は宜野湾市における住宅地域であるが、隣接する浦添市なども同一需給圏となる。需要者の中心は市内居住者であるが、宜野湾市外からの転入者もみられる。利便性の高い地域であることから、需要が顕著である一方で供給は少なく、地価の上昇は顕著である。取引の中心価格帯は土地については 2 5 0 ㎡程度の土地で 4 0 0 0 万円から 4 5 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	比準価格は宜野湾市内の類似した住宅地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。この地域は共同住宅がみられるが、想定建物における地域の標準的賃料を前提とすると、昨今の建築費高騰により土地に帰属する純収益がマイナスとなるため、収益還元法は適用しなかった。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、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 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 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 144,000 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)	拡大基調にある県経済や好調な観光業の影響を受け、土地需要の増加が認められるが、建築費の高止まりなど懸念材料も存在する。				
					(地域要因)	居住環境が良好な区画整理地内に所在しており、利便性の高さから需要が高い。				
					(個別的要因)	特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると思料する。				
	変動率	年間 +8.3 %	半年間 %							

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 10 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	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番		宜野湾市我如古4丁目503番					地積 (㎡)		1,034		法令上の規制等					
	形状		土地の利用の現況		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)				
	1:2		原野		既成住宅地域に近接する熟成度中位の地域						広栄団地入口停900 m		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲		東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 50 m					標準の使用		原野							
	標準的画地の形状等			間口 約 25 m、奥行 約 40 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形													
	地域的特性		特記事項 嘉数小学校南東方の分譲住宅地域周辺の宅地見込地地域			道 接面道路なし		交通 施設		広栄団地入口停 南東 900 m			法令 1 低専 (50,100) 規制				
	地域要因の将来予測		市内の比較的旺盛な住宅地需要を反映して周辺開発素地も徐々に開発されつつある。周辺宅地価格の上昇圧力を受け、地価は緩やかな上昇傾向と判断した。														
(3) 最も有効使用の判定			転換後・造成後の戸建住宅地					(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 38,800 円 / ㎡			(4) 対象基準地の個別的要因		ない							
			控除法		控除後価格 39,800 円 / ㎡												
(6) 市場の特性			同一需給圏は市内全域及び周辺市町村の一部にも及ぶものと判断される。需要者の中心は、県内外の宅地開発目的で取引意思を決定する宅地分譲業者と見込まれる。市内の住宅地価格の堅調な上昇傾向を受け、宅地開発素地の取引価格も緩やかに上昇している。これに伴い、造成コストの上昇傾向がやや懸念されるが、周辺住宅地需要の堅調さから、開発素地の価格水準は緩やかな上昇傾向である。取引価格帯にはバラツキがあり、中心価格帯の把握は困難である。														
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由			開発造成等が困難な土地にあっては、周辺隣接所有者等との人的関係及び用地取得の優位性によって、造成コストのマイナス分をカバーすることが可能な場合も考えられる。想定要素の精度により価格が左右される控除後価格はやや信頼性に劣る。よって、本件では、比準価格を標準に、控除後価格を参考として、周辺住宅地の価格水準との均衡にも留意し、景気回復基調にある市内の不動産市場動向にも留意しつつ鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格の標準	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	画地行政	地域要因	交通環境宅造行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] / 100		100 []		100 []		[] / 100								
(9) 対象基準地からの検討	対象基準地の検討					価格状況要因の変	一般的要因 市内人口はやや増加傾向。高齢化率も同様である。戸建分譲地の需要は比較的旺盛であり、開発素地もその支えとなっている。 地域要因 市内分譲住宅地の取引価格は上昇傾向にあり、素地価格の取引も同様の傾向と判断される。 個別的要因 規模、形状ともに地域の標準的なものと判断され、個別的要因に変動はない。										
	■前年基準地 □新規 前年標準価格 38,000 円 / ㎡																
	変動率																
	年間 +2.1 %																

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
宜野湾(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 井澤 康

鑑定評価額	28,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	174,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	130,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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		宜野湾市普天間 2 丁目 1 5 3 番 3 「普天間 2 - 4 6 - 9」				地積 (㎡)	165 ()	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 : 1.5	店舗、事務所兼住宅 R C 3	国道沿いに小規模小売店 舗等が連たんする商業地 域		東18 m 国道、 北側道	水道、 下水	普天間停近接		(その他) (90,400)			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 90 m、北 90 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 10 m、奥行 約 16 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項		特になし		街路 1 8 m国道	交通施設	普天間停 南方近接		法令 商業 (90,400)		
	地域要因の将来予測		西普天間住宅地区跡地及び普天間飛行場周辺まちづくり事業の進捗に伴う地域発展への期待感の高まり等から店舗や住宅等の需要は高まっており、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		低層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 174,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 78,600 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		同一需給圏は宜野湾市及びその周辺市町村の商業地域一円である。幹線道路沿いに店舗・事業所等がみられる地域であり、需要者は地元企業や個人事業者等が中心となる。周辺の開発事業が進捗しており、近隣の商業地需要は高まっている。取引される画地の規模や形状等は様々であり、また、商業地の取引は個別の事情を含むことが多いため、取引の中心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		国道沿いの商業地域に所在し、店舗の敷地等、土地取引は自己業務目的が主であり、昨今の高騰した建築費や収受可能な賃料水準を考慮すれば、賃貸の収益性に着目した土地取引が市場を牽引する状況にはない。そこで本件では、市場の実態を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、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	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 155,000 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 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	観光需要が回復しており、景気は緩やかな拡大傾向にある。					
	(地域要因)					周辺の整備事業が進捗するほか、近隣商業地への出店需要は概ね堅調であるが、その他格別の変動はない。						
	(個別的要因)					個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	+12.3 %	半年間		%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	B A N鑑定所
宜野湾(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬

鑑定評価額	13,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	157,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	120,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 13 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		宜野湾市普天間 1 丁目 5 7 9 番 7 外「普天間 1 - 1 1 - 1 5」				地積 (㎡)	83 ()	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 : 1.2	店舗兼住宅 R C 6	県道沿いに店舗、事務所のほか共同住宅も見られる商業地域	南西 16 m 県道、背面道	水道、下水	普天間市場入口停 210 m		(その他) (90,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 20 m、北 40 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 10 m、規模 80 m ² 程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	比較的高度利用が進んでいる県道沿い商業地域	街路	1 6 m 県道	交通施設	普天間市場入口停北東方 210 m	法令規制	商業 (90,400)	
	地域要因の将来予測	当該地域は県道沿い商業地域として概ね熟成しており、今後も現在の環境を維持するものと予測する。普天間地区の中心商業地を補完する地域として堅調な需要があり、地価は上昇傾向となっている。								
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 157,000 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格 45,000 円 / m ²								
	原価法	積算価格 / 円 / m ²								
	開発法	開発法による価格 / 円 / m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね宜野湾市内の商業地域と判定した。特に幹線沿い商業地域との関連性が強い。需要者は法人事業者が中心だが個人事業者も見られる。景気拡大傾向のなか主要幹線沿道や繁華性の高い地域を中心に商業地の需要は高まっており、背後住宅地域の地価上昇の影響も受けている。同一需給圏内の民間取引は少なく、価格帯もまちまちであるため需要の中心となる価格帯は見出せなかった。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では店舗等の新規出店は少なく、また賃貸契約の個別性による賃料の幅が大きいため適正な賃料水準がやや見出し難い状況にある。そのため収益価格の信頼性は劣る。比準価格は同一需給圏の類似地域等に所在する規範性の高い事例を中心に把握されており、補修正や要因比較も適切になされたものと思料する。従って比準価格を重視し収益価格を参考として、指定基準地との検討をも踏まえた上で鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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 / m ²)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +1.0	
	標準地番号	-						準 交通 0.0	域 交通 +1.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格	[]	100	100	[]		内 訳	補 画地 0.0	要 環境 +6.0	
	円 / m ²	100	[]	[]	100			正 行政 0.0	因 行政 0.0	
								その他	その他	
	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 / m ²)		標準 街路 0.0	0.0	地 街路 +1.0
	宜野湾 (県) 5 - 1							準 交通 0.0	0.0	域 交通 +1.0
(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 145,000 円 / m ²		価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	県内景気は拡大基調にある。個人消費は緩やかな増加、観光は拡大基調、設備投資は持ち直している。当市の人口は微増傾向。					
	- 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 〕	近接する国道沿道で普天間飛行場周辺まちづくり事業が進められている。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	〔 個 別 的 要 因 〕				個別的要因に変化はない。				
	標準地番号									
	公示価格									
変動率	年間 +8.3 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
宜野湾(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	32,200,000 円	1㎡当たりの価格	154,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	115,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 10 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		宜野湾市宜野湾 1 丁目 2 1 0 番 4 「宜野湾 1 - 3 - 2」				地積 (㎡)	209 ()	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	準住居 (60,200)				
	台形 1 : 1	店舗兼共同住宅 R C 3	国道沿いに店舗兼共同住宅、銀行、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南東18 m 国道、南西側道	水道、下水	長田停190 m	(その他) (70,200)				
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 80 m、北 30 m			標準的使用	低層店舗兼共同住宅					
	標準的画地の形状等	間口 約 16.5 m、奥行 約 14.5 m、			規模 250 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	国道 3 3 0 号宜野湾中古車街道沿線の路線商業地域	街路 1 8 m 国道	交通施設	長田停 北東方190 m	法令規制	準住居 (70,200)			
	地域要因の将来予測	国道 3 3 0 号沿線の路線商業地域である。同一路線上に存し、類似地域である上原、長田、我如古、宇地泊の価格上昇及び背後住宅地の価格上昇を受け、地価は上昇傾向と判断。									
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅					(4)対象基準地の個別的要因	角地 +3.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 154,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 56,300 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、市内の幹線及び副幹線道路沿線に存する商業地域であり、一部隣接市町村内の類似地域を含むものと判断される。需要者は、市内及び県内外の法人、個人等である。我如古交差点を起点として上原交差点に至る国道 3 3 0 号路線上の地価は、緩やかな地価上昇が継続している状況にあり、背後住宅地の価格上昇圧力も見られる地域である。中心となる価格帯は、土地のみで総額 3 , 5 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、市内の類似地域等の取引事例を採用した。収益価格は、建築費の高騰及び賃貸物件への投資不採算性を反映し、低位に試算された。市内外に見られる郊外型大型店舗等との競合の程度、取引価格水準の推移動向、背後住宅地の取引価格の動向及び景気回復下の不動産市場への影響の程度等も考慮した結果、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を参考とし、指定基準地との検討を踏まえ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	
	宜野湾(県) 5 - 1							0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 +2.0 +6.0 +5.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 155,000 円 / ㎡	[112.3] 100	100 [103.0]	100 [113.5]	[103.0] 100	153,000					
(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 145,000 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 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	市内人口はやや増加傾向。高齢化率も同様である。西普天間地区の土地地区画整理事業が進捗中であり、客足等の増加が期待される。					
	変動率 年間 +6.2 % 半年間 %				〔地域要因〕	地域要因に特段の変動は無い。					
					〔個別的要因〕	角地で効用がやや優る部分を除いて、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	ニライカナイ・アセッツ・コンサルティング株式会社
宜野湾(県) 5 - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	47,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	232,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	175,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 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		宜野湾市宇地泊 2 丁目 7 9 番 1「宇地泊 2 - 5 - 6」				地積 (㎡)	205 ()	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		近商 (80,300)	
	1 : 2.5	事務所、店舗兼住宅 R C 3	低、中層の飲食店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域		南東30 m 国道、背面道	水道、下水	宇地泊停近接		(その他) (90,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 230 m、西 40 m、南 60 m、北 20 m				標準的使用	低層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 24 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項		特にない		街路 3 0 m国道	交通施設	宇地泊停 西方近接	法令規制	近商 (80,300)
	地域要因の将来予測	国道 5 8 号沿いの路線商業地域であり、商況は良好で店舗の集積も高く、背後の住宅地も需要が旺盛であることから、商業繁華性は維持すると予測する。需要が認められる一方で、供給が少なく地価は上昇している。								
(3) 最有効使用の判定		低層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 間口・奥行の関係		+2.0 -2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 232,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 106,000 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		同一需給圏は宜野湾市内の中心市街地や幹線道路沿いにおける商業地域であるが、隣接市町などの幹線道路沿いの商業地も同一需給圏となる。主たる需要者の中心は県内事業者等である。街路条件並びに立地条件の良さから需要は認められる一方で、供給が少ないことから地価は上昇傾向にある。同一需給圏内での土地取引は面積規模などの条件によって幅があるため、土地価格の中心価格帯を把握するのは難しい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は宜野湾市内の類似した商業地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。収益還元法による収益価格は、家賃の上昇などにより家賃収入は改善傾向にはあるが建築費高騰などの要因から収益性は低く、その妥当性を見出しにくい。そこで本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、収益価格を参考とし、指定基準地から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	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
	浦添(県) 5 - 3							0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0	0.0 +3.0 0.0	0.0 +3.0 0.0
	前年指定基準地の価格 330,000 円 / ㎡	[108.2] 100	100 [103.0]	100 [150.7]	[100.0] 100	230,000				
(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 214,000 円 / ㎡			価格変動要因の	〔一般的要因〕	拡大基調にある県経済や好調な観光業の影響を受け、土地需要の増加が認められるが、建築費の高止まりなど懸念材料も存在する。				
	- 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〕	国道 5 8 号沿いの繁華性が高い地域に所在していることから、需要が高い。				
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると思料する。				
	変動率	年間 +8.4 %	半年間 %							

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日提出
宜野湾(県) 5 - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
宜野湾(県) 5 - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	51,800,000 円	1㎡当たりの価格	216,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	170,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 10 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		宜野湾市真志喜 2 丁目 8 番 5 「真志喜 2 - 8 - 8」				地積 (㎡)	240 ()	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		近商 (80,200)	
	1 : 2	事務所兼住宅 R C 3	店舗、事務所のほか共同 住宅等も混在する区画整 理済の商業地域		南西 20 m 市道	水道、 下水	真志喜停 350 m		(その他) (90,200)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 400 m、北 10 m				標準的使用	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 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	国道 5 8 号から沖縄コンベン ションセンターへ通じる市道 沿いの商業地域		街 2 0 m 市道 路	交通 施設	真志喜停 北西方 350 m	法令 規制	近商 (90,200)	
	地域要因の将来予測	国道 5 8 号から沖縄コンベンションセンターへ通じる市道沿線の商業地域である。市内類似の商業地域、国道沿線商業地域及び背後住宅地域の価格上昇を受け、地価は上昇傾向と判断。								
(3) 最有効使用の判定	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 216,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 115,000 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、市内の幹線及び副幹線道路沿線に存する商業地域であり、一部隣接市町村内の類似地域を含むものと判断される。需要者は、市内及び県内外の法人、個人等である。類似地域である南西側の宇地泊地区を含めた当該路線上の地価は、ここ数年地価高騰が継続している状況にあり、背後住宅地の価格上昇圧力もかなり見られる地域である。中心となる価格帯は、土地のみで総額 5 , 2 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	比準価格は類似地域内の取引事例を採用した。収益価格は、建築費の高騰及び賃貸物件の投資物件としての不採算性を反映し、低位に試算された。市内外の郊外型大型店舗等が存する商業地域との競合の程度、取引価格水準の推移動向、背後住宅地の取引価格の動向及び景気回復基調下の不動産市場への影響の程度等も考慮した結果、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を参考とし、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 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 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 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 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 202,000 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 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	市内人口はやや増加傾向。高齢化率も同様である。西普天間地区の土地区画整理事業が進捗中であり、客足等の増加が期待される。				
					〔 地 域 要 因 〕	地域要因に特段の変動は無い。				
					〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +6.9 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	B A N鑑定所
宜野湾(県) 9 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬

鑑定評価額	231,000,000 円	1㎡当たりの価格	132,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	105,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 17 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					

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		宜野湾市大山7丁目1400番15 「大山7-4-17」				地積 (㎡)	1,752 ()	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			準工 (60,200)		
	1:2	工場兼事務所 S 2	工場、倉庫、店舗等が混在する工業地域		南西8 m 市道	水道、 下水	老人ホーム愛誠園前停 560 m			(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 400 m、西 30 m、南 230 m、北 0 m			標準的使用	工場兼事務所地						
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 60 m、			規模 1,800 ㎡程度、			形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	国道58号バイパス背後の工業地域		街路 8 m市道		交通施設	老人ホーム愛誠園前停 北西方 560 m		法令	準工 (60,200)	
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、当面は現在の環境を維持するものと予測する。利便性の高い工業地域として希少性があり、用途の多様性も見られることから地価は上昇傾向が続いている。										
(3) 最有効使用の判定	工場兼事務所地					(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 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、概ね本島中南部の流通業務地域や工業地域と判定した。特に西海岸側の利便性の良い地域との関連性が強い。需要者は県内外の法人事業者が中心。景気拡大の動きのなか、流通業務地域・工業地域の需要は堅調であり、特に利便性の良い工業地は希少性が高く需要超過の状況が続いている。同一需給圏内の民間取引は少なく、価格帯もまちまちであるため需要の中心となる価格帯は見出せなかった。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域内は自己使用の倉庫・工場が多く賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は求め得なかった。比準価格は、比較可能な事例が少数であったが適切に試算されたものと判断する。そこで、類似地域内の地価公示標準地との検討をも踏まえたうえで比準価格を妥当と判断し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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準	街路 0.0	地 街路 -1.0	
	標準地番号						準		交通 0.0	域 交通 +2.0		
	浦添 9 - 1						化		環境 0.0	要 環境 -19.0		
(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	補	画地 0.0	因 行政 0.0	
	前年指定基準地の価格						正		行政 0.0	その他 0.0		
	円 / ㎡						その他 0.0					
(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 128,000 円 / ㎡			価格変動形成要因	一般的要因	県内景気は拡大基調にある。個人消費は緩やかな増加、観光は拡大基調、設備投資は持ち直している。当市の人口は微増傾向。						
	- 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 / ㎡											
	変動率	年間 +3.1 %	半年間 %		地域要因	利便性の高い工業地については希少性の高い状況が続いている。						
												個別的要因