令和 7年 7月 4日提出 浦添(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱鑑定ソリュート沖縄
浦添(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄

鑑定評価額32,200,000 円1 ㎡当たりの価格158,000 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 6月 24日	(6)	[令和 7年1月]	125,000 円/m²
(2)应此资本口	A10 7 7 4 0 40 0	(F) /T-12 O 15 **	工业/正4	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 4月 10日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

乙 剪			の女日														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			客1丁目 - 15 -	238番5 31」						地 (m	積 (1)	(204	洼	令上の規	見制等
地地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	直道路₫	D状況	供給 処理施 設状況	. 接		な 交通施記 D状況	ひとの	1 伯 (60	E居 ,200)	
1	: 1.5	住宅 R C 1			関 一般住宅、 が混在する住		北東7市道	m		水道、下水	勢理	 !客停	≅700 m		(₹	で他)	
(2)	 範囲	東 150) m、西	60 m、	南 50	m、北	100 m	標準	集的使 原	□ 用│低層	_ 住宅:	地					
近隣一	標準的画地の形料	大等	間口	約 12	m、 奥行	方 約	17 m	,	見模		200 r	n²程.	度、	形状(まぼっ	長方形	
地域	地域的特性	特記:特事項:	計になし			街 基準 7 m 路	方位北 市道	,	交通施設		客停	南東	更方700 m	法令規制	(60	注居 ,200)	
	地域要因の将 来予測				も現状の(と見込	\ まれる	。都	心部	いへの接近	生に任	· 憂れ [·]	ており、	堅調な
	有効使用の判定	低層住3	宅地							対象基 の個別 因	準地 的要	方位	Z				0.0
	定評価の手法 適用	取引事例 収益還元		比準価			8,000 7,400	円/n 円/n	n								
		原価法		積算価	格		/	円/n	n²								
		開発法		開発法	による価格	†	/	円/n	n²								
(6)市	場の特性	からの転も良好で	一需給圏は浦添市を中心とした周辺市町村の住宅地域と判断した。需要者は市内の居住者が中心であるものの、市外 らの転入者も見られる。近隣地域は既成住宅地域であり那覇市やその都心部、国道58号線等幹線道路へのアクセス 良好であり、堅調な需要に支えられている。土地の取引総額は2500~4000万円が主な価格帯であり、新築戸 住宅は総額4000~5000万円での取引が中心である。														
〉 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	が難しい修正しま	1ことに 対めてお	加え、建築り、市場の	も快適性や 築費の高騰。 の実勢を反り 評価額を上	等により ^し 映してい	収益価材 る。本作	各は低化 牛ではし	立に求る	められた	:。比	準価	格は類似	人性の高	い事	例を適し	刀に補・
示準格	代表標準地 計標準地番号 各	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	票集化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	[]	100	100	[100]			1		画地 行政 : の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	- 9	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内		街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 +1.0 +15.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円		[105.7] 100	100 [102.0]	100 [117.3]	[100		15	54,000		浦 王 <i>そ</i>	画地 行政 その他	+2.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標の 基準機) - 2基準地が共		,)() 円/㎡ 等と同一地	価 変 格 動 形 状	一般的 要 团	∃ ∫ I	か向に対	子影響を	及ぼし	ている	本とし 3。	ンで回復し ンて回復し こ大きなる				の需給
基準価部 地格の新か	代表標準地 標準地番号 公示価格	標準地	0% 차수	- 円/㎡	が 成 要 因 の	要因				変動はな			, . 2			2.2.0	
Bil Ŋ,	変動率 年間	+4.0	% 半年	- 10	70 07												

②変動率 年間 +2.8 % 半年間

前か

% 0)

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7 年 **7** 月 **4** 日提出

											浦;	添(県)	– 2	宅地-1
	基準地番号		提出先	i	所属分科会名	名 業	者名	株式会社	上 あい糸	论合研	究所			
浦添	(県) — 2		沖縄県	沖	中縄	F	氏名	不動産鑑	定士	竹内	優志			
鑑定	平価額				29, 80	0,000 円	1 ㎡当	たりの価値	格				146, 000	円/m²
1 基	本的事項													
(1)	西格時点	令和 7年	- 7月	1 目	(4)鑑定評	価日	令和	7年 7月	∃ 2 ⊟	(6) 路	[令和 7年	51月]	115, 000	円/m²
(2)3	実地調査日	一一	- 6月	4 日	(5)価格の	種類	正常価準	么		線	路線価又は			倍
					(О)ЩП	1 = 754	TT-111 IIII	н		価	倍率種別	到		
	監定評価の条件	更地として		平価										
	監定評価額の決定									0				
基	①所在及び地番並 「住居表示」等	F 47	市経塚1 塚1-7		I O 1番17 3」					②地 (mi		204	⑨法令上の非	規制等
準地地	3)形状		利用の現		辺の土地の	利用の状	⑥接面道	路の状況	⑦供給 処理施		要な交通施	設との	1低専	
		況		況					設状況				(50, 100)	
		住宅		戸建	建住宅等が建ち	5並ぶ区	 北西6 m		水道、	第二	 経塚停270 m	 I	(その他)	
	1:1.5	S 2		画整	経然とした住宅	記地域	市道		ガス、					
									下水					
1	1)範囲	東 80	m、西	60 n	n、南 60	m、北	80 m	標準的使	用 低層	住宅	地			
近隣	③標準的画地の形	状等	間口約	1	1 m 、 奥彳	f 約	19 m,	規模		210 n	n ² 程度、	形状:	長方形	
地	④地域的特性	特記 特	記すべき	事項は	ない。	街 基準	方位 北 0m市道	交ì	通 第二組	圣塚停	北西方270 m	法令	┆1 低専 ┆(50, 100)	
域		事項				路 _	Umnji	施調	リ リ ジョ			規制	神区計画生	
(⑤地域要因の将来予測												ね成熟。経年 つ推移すると	
(3) 最	有効使用の判定	標準的使	用とほぼ	ぎ同じ	低層住宅地			(4	1)対象基準 の個別的		方位			0.0
	定評価の手法	取引事例	比較法	比準值	西格	146	6, 000 F	∕ m²	因					
(T)	適用	収益還元	法	収益値	西格		/ F	∕ m²						
		原価法		積算值			-	∕ m²						
		開発法			去による価格			/m²	=					
(6)市	場の特性	い。需要在の価格	者は圏内	の一次は傾向	マ取得者が主 [®] 可が軟化しつ	で、隣接ア	5町村から	・も一部認	ぬられる	。経	塚駅に程近く	く、地え	との代替競争 元需要が堅調が 新築建物込み [・]	だが、現
	算価格の調整・	賃貸市場	での供給	は一定	E量認められ	るが、基準	準地程度の	規模では	は自己利用	目的	所有が支配的	りで、た	かつ指定容積を	率が低位
	証及び鑑定評価 (の決定の理由	に留意し	試算され	、市場	≣元法を週用 景特性との適 ら検討を踏ま	合性及び記	说得力は高	らい。よっ	て本件で	゙は、	市場性を反明	典型的記典すると	需要者の重視 ^っ 北準価格をも	9 る要囚って、指
(8)	 ①□代表標準均) 時点	③標準化	4 地域要	_		良基準地	(7) 核			地 街路	
	西 標準地番号			修正	補正	因の比	要因	の規	見準価格	内当			域交通	
示準	各		_			較	比較	(F	9 / m²)	訳(要 環境	
価と 格し	公示価格]]	100	100	[]		有工			因 行政 その他	
をた		円/	m² –	100	[]	[]	100				その他		C 47 E	
(9)	①指定基準地都	番号		時点	③標準化	④地域要				⑦ 核	票 街路	0.0	地 街路	+2. 0
指か 定ら	浦添(県)		- 9	修正	補正	田の比 較	上 上 財		上準価格 円/㎡)	内 訳 イ		0. 0 0. 0		-1. 0 +19. 0
基の	前年指定基準	単地の価格	[1	105. 7]	100	100	[100.0]		有		+2.0		+1.0
準検 地討	174	4,000 円/	m² –	100	[102. 0]	[121. 4]	100	_ 1	149, 000	Ī	E 行政 その他	0. 0 0. 0		0. 0
(10) 対年	① 一 1 対象基準は	他の検討	140.000		③ 価 変	(一般的	1 2 3						─ 頃向が続く。F 少傾向となっ <i>f</i>	
象標(基準構)	策 である場合の検討	寸	142,000 長標準地等		松 邮	地域要因	14.1-						ついて、建物 ^耳 口化が見られ <i>†</i>	
地格	標準地番号	一体平地		_	要			+ # 10 18	マー・フロー	H ~ 1=	6准	並立 27	+ ~ 10 m · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	a # #
の等	公示価格	B 1000	V V ===	円/mi	因 因	個別的	1 1				『準的画地で、 『認められなり		力の程度は概ね	は出位。

令和 7年 7月 4日提出 浦添(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城岳不動産鑑定所
浦添(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額 22,200,000 円 1 ㎡当たりの価格 122,000 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	(<u>6</u>)	[令和 7年1月]	93,000 円/㎡
(2)空地河本口	AT 7.5 0 0 00 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/压+4		路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	ブに 浦添市当山「当山1-		99番8					地積 (㎡)		182	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の 況)現 周辺 沢	2の土地の	利用の状	接面道	路の状況	況 供給 処理施 設状況	接近	な交通施の状況	設との	1 低専 (50,100)	
	: 1	住宅 RC2		美一般住宅だ 住宅地域	が多い閑	南西6 m 市道		水道、下水	嘉数停	300 m		(その他)	
(2)	 範囲	東 50 m、西	50 m、	南 60	m、北	90 m	標準的	 使用 戸建	 住宅地				
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 13	m、 奥行	元 約	14 m、	規模	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	180 m³₹	呈度、	形状(まぼ正方形	
隣 地 域	地域的特性	特記・特にない			街·基準 m市 路·	方位 北 道		€通 ¦ 嘉数(亭 南西	方300 m	法令規制	¦1 低専 ¦(50,100)	
	地域要因の将 来予測	関静な住宅地域 が堅調である。			 維持する:		」 リする。	地価は幹	線道路	背後に位			需要
. ,	有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基 の個別 因		位			+1.0
	定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	12:	2,000 円	/ m²						
0	適用	収益還元法	収益価				/ m²						
		原価法	積算価				/ m²						
		開発法		による価格			/ m²		×14 +	_	+ 1×+ >	\ + - 10 M	∞ + mT
(6)市	場の特性	同一需給圏は、 村からの転入者 便性が高く、需 額4000~5	も見られる 要は堅調で	る。近隣地 ^は である。土 ^は	域は、国i 地は15	道背後に位 0 ~ 2 0 0	置する	閑静な住宅	地域で	、幹線道路	各へのフ	アクセスも良好	で、利
Ì É 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	近隣地域内には た建築費を考慮 利便性を重視す 、比準価格を摂	すれば経済 る住宅地域	育合理的な! 或であるこ	賃貸経営7 とから、I	が困難と判 取引価格の	断され 水準を	るため、『 指標に価格	双益価格 Bが決定	は試算した されること	ない。 とが一般	住の快適性や	生活の
示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較		0	象基準地 規準価格 円/㎡)	標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政	
格し をた		円/㎡	100	[]	[]	100	-		正	行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番浦添(県)	号 - 9	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較) の	象基準地 比準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+2.0 -2.0 +49.0
基の	前年指定基準	地の価格	[105.7]	100	100	[101.0]			補	画地	+2.0	因 行政	0.0
準検 地討	174	,000 円/㎡	100	[102.0]	[148.9]	100	-	122,000	正	行政 その他	0.0	その他	0.0
(10) 対保(2) 対標(3) 基準価 地格	□ 川午標準価格 □ 2基準地が共 ☆ である場合の検討	113,0 通地点(代表標準均	00 円/㎡ 必等と同一地 -	価格形成要 以 数	地域	も堅	調に推和	消費、観光 多している 洛別の変動	0	調で推移	しており)、市内の不動	産市況
の等前か	公示価格 変動率 年間	+8.0 % 半年	円/㎡	数 因 % の	要 医	1	的要因(に変動はな	l 1。				

令和 7年 7月 4日提出 浦添(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱鑑定ソリュート沖縄
浦添(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄

鑑定評価額22,600,000 円1 ㎡当たりの価格114,000 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 6月 24日	(6)	[令和 7年1月]	84,000 円/㎡
(2)空地河本口	AT 7.5 4.0 40.0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工学/正校	路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 4月 10日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鎧	定評価額の決定	・い理田	の安日															
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			1丁目1 15-8									池積 ㎡)	(198	Ì	5令上の規	制等
地地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の	冰状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況	il 1		な交通施 の状況	設との		5.専 ,100)	
1	: 1.2	住宅 R C 2			莫一般住宅/ 宅地域	が多いほ	追	 比4 m ف路、 背面道			水道、下水		沢岻小学校入口停 160 m		<u></u>	•	その他) ,100)	
(0)	77 III	± 400	· ·	100	± 50					± 4.6. /-t- 1	n = 74	- /	311L					
(2) 近	範囲 標準的画地の形料)m、西 □問□	180 m、 約 12.5		m、		20 m 16 m		模模	用 戸廷	≛1±- 1 200			形状も	 E 古:	II.	
隣一	地域的特性	特記:特		MJ 12.0) III、 X I		基準方				1 沢岻			:/ <u>//</u>]停 北	法令	1		
地 域	- Books (4)	事項	JIC-& O			¦4 m道路 ¦方				│方 │160 │					(50),100)		
	地域要因の将 来予測			宅地域で	であり、大 予測する。	きな地	域特	性の変	変動は	ない。	供給か	少な	î < 1i	直頃感が	あるこ	とか	ら、地価	は上昇
(3)最	有効使用の判定	戸建住	宅地							(4)	対象基 の個別 因	準地 的要	方位	立 方路				+3.0 +1.0
(,	定評価の手法 適用	取引事例					114,		円/m	_								
ָנעט ן	回州	収益還え	元法	収益価				<u>'</u>	円/m									
		原価法		積算価		,		<u>/</u>	円/m	_								
(a) 1		開発法	 		による価格	•		/ (六字+)	円/m		た 電 電	5 少 1	+=-	カ民仕	せが中心	、では	= Z ± D/) ±h
(o) up	場の特性	からの軸と住環地	引一需給圏は浦添市を中心とした周辺市町村の住宅地域と判断した。需要者は市内の居住者が中心であるものの、テ ♪らの転入者も見られる。近隣地域は既存住宅地域であり、東方に存する経塚地区の区画整然とした住宅地域に比╯ ニ住環境は劣るものの値頃感から需要は堅調である。土地の取引総額は2500~3000万円程度が中心であり、 逹戸建住宅の取引は、総額5000万円前後が中心である。									比べる						
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	収益性。 である <i>f</i>	よりも快 こめ収益	適性や利信 価格は試験	やマンショ 便性を重視 算しない。 討も踏まえ	する傾 比準価	向がる 格はi	あり、 市場の	また類)動向を	建築費(を反映	の高騰† した価ホ	Þ賃料 各です	斗水≥	準の関係:	から経済	合則	里的な想気	『が困難
(8) 公規個 示準格	代表標準地 「標準地番号	標準	·地 -	時点 修正	標準化補正	地因較	域要 の比		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標準化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格			[]	100	100)]]				補 正	画地 行政		因	行政 その他	
をた		円	/ m²	100	[]	[]	100)				-	その他				
(9) 指か 定ら	指定基準地番浦添(県)	号	- 9	時点 修正	標準化補正		域要の比	個. 要 比!	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+8.0 -1.0 +55.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	i	[105.7]	100	100		[104	.0]	11	13,000		補 正	画地 行政	+2.0	因	行政 その他	0.0
地討	174	,000円	/ mُ	100	[102.0]	[165	5.7]	100			. 5, 500		=	その他	0.0			
(10) 対年ら 象標の	削牛標準価格		,	00 円 / ㎡	価 変格動	要	般的、因	=			ťを中心 €及ぼし			して回復	しており)、	下動産市場	の需給
基準検 準価討	- 2 基準地が共	連地点(代標準地	衣慓华地	→ <同一地	形 状成 况	一一地	,域 [、] 因 [、]		成住宅	地域で	ごあり 、	地域	要因	に大きな	変動は見	見られ	にない。	
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+5.6	% 半年	円/㎡ =間	要 因 %の		別的〉		別的要	因に変	変動はな	l 1.						
· · · · ·				-														

準価討 □代表標準地 □標準地

標準地番号

公示価格

②変動率 年間 +2.2 % 半年間

地格

の等

前か

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7 年 **7** 月 **4** 日提出

												浦添(県)	- 6	宅地-1
	基準地番号		提出先	ċ	所属分科会》	名 業	者名	株式会社	あい糺	総合研	究所			
浦添(県	県) — 6		沖縄県	沖	中縄	氏	名	不動産鑑	定士	竹内	優志			
鑑定評	価額				30, 40	00,000 円	1 m²当	たりの価格	各				138, 000	円/m [*]
1 基本	比的事項						1							
(1)価	格時点	令和 7 年	手 7 月	1 日	(4)鑑定評	価日	令和 7	7年 7月	2 ⊟	(6) 路	[令和	7年1月]	110, 000	円/㎡
(2)実	地調査日	令和 7 년	手 6月	4 日	(5)価格の	種類	正常価格	格		線価		又は倍率 種別		
(3)鑑	定評価の条件	更地として	ての鑑定詞	平価										
2 鑑	 定評価額の決策	 定の理由の	 の要旨											
(1) ① 基	所在及び地番並 「住居表示」等	" " " " " " " " " " " " " " " " " " "	市字港川	港川原	京281番1	8				②地 (m²		220	⑨法令上の	規制等
準 ③ 地	形状	④敷地 <i>0</i> 況	の利用の現	L ⑤居 況	別辺の土地の	利用の状		路の状況	⑦供給 処理施 設状況	接	 要な交通 近の状況	角施設との B	1 住居 (60, 200)	
1 :	: 1.5	住宅 RC2					———— 南東6.5 市道	m	水道、 ガス、 下水	港川	停800 m		- (その他)	
	範囲	東 90) _{m、西}	60 n	n、南 110	m、北	50 m 2	標準的使	用低層	住宅均	 也			
近 ③	標準的画地の形	状等	間口糸	5 1	12 m、 奥行	亍 約	19 m.	規模		230 n	å程度、	形状	長方形	
	地域的特性		記すべき	事項は	ない。	l i	方位 北 5 m市道		通 港川(亭北西	方800 m		(1 住居 (60, 200)	
	地域要因の将	事項	/ Ido I-b /	L 40T .		路上	L 7 18	施設		·^ -	n 7+1 ±± /8	規制	1	
-	来予測				成熟。経年 られず、地								の他、用途す 。	2.史、画
(3) 最有	可効使用の判定	標準的值	使用とほり	ぎ同じ	低層住宅地			(4))対象基の個別に	準地 :	方位			+2. (
	宮評価の手法	取引事例	引比較法	比準信	西格	138	, 000 🖺	m²	因					
の適	11円	収益還元	法	収益値] / m²						
		原価法開発法		積算信題系統	<u> </u>			/ m² / m²						
(6)市場	易の特性	同一需約 需要者は 業施設の	t圏内の一 DR 1 出店	市内に 次取得 の他、	三	域。特に港 隣接市町村 り需要は高	川、牧港 からも- まってに	 歩等で比較 −部見られ ヽた。しか	る。利何し近時に	€性が [∙] は傾向;	やや低位 が和らい	なエリア <i>†</i> でいる。:	弋替競争関係 どが、周辺で 土地のみ20 られ留意を要	の大型商 O ㎡程度
検証	価格の調整・ E及び鑑定評価 O決定の理由	である。 試算され	結果、収 1、市場特	益価格 性とσ	Bは低位に試	算され、説 説得力は高	得力は相い。よっ	目対的に劣 って本件で	る。比準は、収益	६価格! ६価格:	は典型的 を参考程	需要者の重度に止め、	果実の相関関係 重視する要因 市場性を反り した。	に留意し
(8) 公規価 示準格	① □代表標準地標準地番号	也□標準	地 ②	修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較		の見	基準地 準価格 /㎡)	⑦ 標	 交通 環境	! !	地 街路 域 交通 環境	
価と 格し	公示価格]		100	100	[]		有			因 行政 その他	
をた		円/	/ m²	100	[]	[]	100				その他			
(9)	①指定基準地番	等号	2)時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比			基準地 準価格	⑦ 標				+1.0
指か 定ら	浦添(県)		- 9	1911	111111111111111111111111111111111111111	較	比較		/ m²)	内 準訳 化				+6. 0 +23. 0
基の	前年指定基準	単地の価格	. [:	105. 7]	100	100	[102.0]		有				0.0
準検 地討	174	4,000 円/	/ m²	100	[102. 0]	[131. 7]	100	_ 1 ₋	40, 000	ī	E 行政 その他			0. 0
(10) 対年ら	①-1対象基準地 ■継続 □新規 前年標準価格	 也の検討	135. 000	—— 円/m	③ 価 変								頃向が続く。 少傾向となっ	
象標の 基準検 準価計	①-2基準地が非	4	,		松 動	地域	/	利便性が 譲の為の				計に5区画	程度の小規模な	な戸建住

成 況

(個別的)要因

対象基準地が属する地域の標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。 なお当該競争力の変動は特段認められない。

要

因

% 0)

円/m²

令和 7年 7月 4日提出 浦添(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城岳不動産鑑定所
浦添(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額31,000,000 円1 ㎡当たりの価格171,000 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)	[令和 7年1月]	130,000 円/㎡
	A12 7 7 0 2 00 2	/ F \ / T+D O 15**	T 24 /T-16		路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 劉	証定評価額の決定	い理田	の安日														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			2丁目 6 9 - 5 」	40番5外	•					地 (mُ	積 (181	法	令上の規	制等
地	形状	敷地(の利用の	現周記況	辺の土地の	利用の状	接ī	面道路(の状況	供給 処理施 設状況	接	要な交近の状	通施設 況	との	1 中専 (60,150)		
1	: 1.2	住宅 R C 1		中規村譲住日	莫一般住宅 <i>!</i> 宅地域	が多い分	南西6	3 m		水道、下水	末吉	吉団地前停430 m			(その他)		
(2)	範囲	東 120	Dm、西	40 m	南 120	m、北	80 m	槽	準的使用	用 低層	」 住宅 ^は	:也					
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 12	2 m、 奥行	亍 約	15 n	n、 ;	規模		180 n	nd程度、	Я	彡状 ₺	長方形	;	
隣 地 域	地域的特性	特記	持にない			i '	集方位 仏道	北 6		末吉		停北	西方		(60,		
		事項				路			施設					規制	1		
	地域要因の将 来予測	区画整発 置し、	然とした 利便性か	:住宅地域 (高く、需	ぱで、今後: 『要が堅調 [·]	も現状を であるこ	維持す	「るもの 、上昇	Dと予測 昇傾向て	則する。 ℑ推移す	地価I るも(は住環: のと予?	境が良 測する	好で、 。	幹絲	道路背	後に位
(3)最	有効使用の判定	低層住	宅地						(4)	対象基 の個別 因	準地 的要	方位					+1.0
· / · —	定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	17	71,000	円/	m²								
の;	適用	収益還え	元法	収益価		4	13,200	円/	m²								
	原価法				格		/	円/									
開発法 開発法による価格 開発法による価格 日一需給圏は、浦添市内及び隣接市							/ ~ ~ ~ ~	円/		=======================================		٠. ك ١١١.١		11) ++ L/I	1.074		Medialor I
(6)市:	場の特性	た。需要	要者は、 した住宅	市内の居住地域で、	及び隣接市 住者が中心 幹線道路へ 000万円	であるが のアクセ	、他の スも良	市町村 好で、	からの	転入者も が高く、	見ら 需要	れる。) は堅調	近隣地 ^は である。	或は、 土地	住環:	境が良好 50~2	で な区画 00m ²
` ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	重視して低位に	て取引の 求められ	意思決定を	等の賃貸住 を行ってい 判断される 討も踏まえ	るものと 。以上よ	思料さり、本	れる。 件では	収益性 市場性:	に着目し を反映し	た収った比	益価格	はこれる	を反映	もし、一	比準価格	よりも
(8) 公規仰 示準格	代表標準地 「標準地番号	標準	:地	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比	國別的 要因の 比較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	草 交	通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格			[]	100	100]			i I				因	行政 その他	
をた		円	/ m²	100	[]	[] 10	00				その	他				
(9) 指か 定ら	指定基準地番浦添(県)	号	- 9	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比 要	國別的 要因の 比較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	村 内 部 (1)	草 交	通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+2.0 -1.0 +6.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	f	[105.7]	100	100	[10	1.0]	4-	70.000	礼工			+2.0 0.0	因	行政 その他	0.0
地討	174,	000 円	/ m²	100	[102.0]	[107.0] 10	00	17	70,000		その		0.0		,	0.0
(10) 対年 5 象標の	削牛標準価格		,	00 円 / ㎡	価 変格 動	1				貴、観光 している		基調で	推移し	ており)、市	内の不動	産市況
基準榜 準価部	- 2 基準地が共 である場合の検討	通地点(代 標準地	,农信年地	ਚC미 [─] 편 -	形 状成 況		域) : 因	地域要	因に格別	別の変動	はない	١.					
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+7.5	% 半年	円/㎡	要 因 % の	(個別)要		個別的!	要因に変	を動はな	l 1 _°						
						•											

令和 7年 7月 4日提出 浦添(県) - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリュート沖縄
浦添(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄

鑑定評価額 28,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 146,000 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 6月 24日	(6)	[令和 7年1月]	110,000 円/㎡
(2)党业资本口	AT 7.5 4.0 40.0	/ F) / T + 2 O I = * T	工尚/年校	路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 4月 10日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 多	監定評価額の決定	この注用	の安日														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			茶1丁目 -12-	5 4 1番 4 9 」						地 (m	è積 i) ((192	洼	き令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	土地の利用の状			の状況	供給 処理施 設状況	. 接	要な近の	交通施記 状況	设との	1 低専 (50,100) (その他)		
1	: 1	住宅 R C 2			莫一般住宅 <i>加</i> 宅地域	が建ち並	東6 水道	m		水道、 ガス、 下水	浦添	添市役所前停650 m					
(2)	範囲	東 8	0 m、西	200 m	南 50	m、北	150 m	n 標	準的使用	申 低層	住宅	地					
近	標準的画地の形料	犬等	間口	約 14	l m、 奥行	亍 約	14 ו	m、 ‡	現模	<u> </u>	200 r	n²程度	₹、	形状は	まぼ〕	正方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特	寺にない			街 基	集方位 n私道	北	交通	· 浦添ī 方 650 n		前停	南西	法令		氐専 (,100)	
		事項				路			施設	030 1				規制	<u>i</u>		
	地域要因の将 来予測				↑譲住宅地⅓ 「ると推察す		、今後	きも現り かんしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	代を維持	するも	のと	予測	する。氏	良好な原	居住:	環境を背	景に、
(3)最	有効使用の判定	低層住	宅地						(4)	対象基準 の個別 因	準地 的要	方位					+1.0
` '	定評価の手法		列比較法	比準価	格	1	46,000	円/1	'n								
0)	適用	収益還	元法	収益価	***		/	円/1									
		原価法		積算価			/	円/1	_								
	開発法 開発法による価 (6)市場の特性 同一需給圏は浦添市を中心とした					•	/	円/1		. ==	= +/ 1			~ 1× L >			
(6)巾	場の特性	からのすて需要	転入者も は堅調で	見られる。	, 近隣地域 地の取引総	は区画整	然とし	た既存	住宅地	域であり)、良	好な	住環境と	市役所	等に	近いこと	こもあっ
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	重視する	る傾向か 準価格は	あり、また 市場の動[的の土地取 た建築費の 句を反映し とおり決定	高騰や賃 た価格で	料水準	の関係	から経済	済合理的	りな想	定が	困難であ	うるため	以収益	益価格は記	は算しな
(8) 公規(i 示準标	代表標準地 標準地番号 A	標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比	固別的 要因の 北較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	集 :	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格		/ m²	[]	100	100	[[1 00			1	E a	画地 行政		因	行政 その他	
をた	北ウ甘淮地亚		7 111			ļ-			***	## 3## 11L	-	_	の他 #		111	/+- D/z	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	ち	- 9	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比	固別的 要因の 北較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	隼 :	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+3.0 +1.0 +20.0
基の 準検	前年指定基準		_	[105.7]	100	100	- -	01.0]	14	16,000			画地 行政	+2.0 0.0	因	行政 その他	0.0
地討		,000 円	/ m	100	[102.0]	[124.8		00		·		そ	の他	0.0			
(10) 対年 象標の	削牛標準価格		,	00 円 / ㎡	価変化 格動		- 1			ťを中心 €及ぼし			て回復し	しており)、オ	「動産市場	島の需給
基準標準価語	- 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地	通地点(代標準地	表標準地	等と同一地	活 形 状 成 況	一一地	域]	既成住	宅地域で	ごあり、 :	地域要	要因に	大きな数	変動は見	見られ	ない。	
地格の等	標準地番号 公示価格			- 円/㎡	要 因	個別要		個別的	要因に変	変動はな	ιı.						
前か	変動率 年間	+5.0	% 半年	- 間	% の												

令和 7年 7月 4日提出 浦添(県) - 9 宅地-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
浦添(県) - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 井澤 康

鑑定評価額 60,900,000 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)	[令和 7年1月]	150,000 円/㎡
(2)党业资本口	AT 75 00 070	/ C) / E+A O 15 * E	工告/压+4	`路 [*] 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 🖁	監定評価額の決定	の埋田の	り要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		市仲西 2 西 2 - 2								地積 (㎡)		331	法令上の規制	等
地	形状	敷地の況	利用の現] 周辺 況	2の土地の	利用の状	接顶	面道路(の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設の状況	分との	(60,200)	
	ì形 Ⅰ:1.2	住宅 R C 2		一般住 多い区 域	宅、アパ - 三重整理済の	- ト等が D住宅地	南東8市道	m		水道、下水	仲西 (550 m	JSL前)	停	(その他)	
(2)	範囲	東 45	m、西	20 m、	南 80	m、北	20 m	標準	準的使用	用【低層	住宅地				
近 7*	標準的画地の形料	犬等	間口 約	18	m、 奥行	亍 約	21 n	n、 夫	見模	'	360 m²₹	呈度、	形状台	台形	
隣 地 域	地域的特性	特記:特事項:	記すべき	事項はな	l 1.	街 基準 市道路		北8 m	交通施設	中西 南方 550 m		前)停	法令規制	1 中専 ¦(60,200)	
	地域要因の将 来予測											ると予測す で推移する		- 那覇市に近接す 則する。	る区
	有効使用の判定	低層住宅							``	対象基準 の個別的 因		位			+2.0
(, -	定評価の手法 適用	取引事例		比準価権			4,000		_						
0)	旭石	収益還元	法	収益価格	• •	6	2,300								
		原価法開発法		積算価格	^各 こよる価格	,	/	円/r 円/r							
(6)市場の特性 同一需給圏は浦添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、他の市町者もみられる。那覇市近郊の区画整然とした住宅地への需要は根強く、需要は強含みの状況にある。土地度で5000万円を超える水準に上昇している。															
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	した建築 要者の意	費や収受 思決定に	可能な質	5料水準を	考慮しただ 格の水準だ	が、賃 が一般	貸の収益	益性に	着目した る。以上	:土地取 :より、:	引が市場を	牽引す	益価格は、昨今₫ 「る状況にはなく ミ態を反映したけ	、需
(8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準	地 -	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 図の ご較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	′ m² [100	100	100	[10	1 0			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 号	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	七 要	別的 図の ご較	の比		標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格	′ m² [100	100	100	[10	0			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(10) 対年 象標(基準	D 削牛標準価格 - 2 基準地が共	通地点(代	174,000 表標準地等		価 変 格 動 形 状	/地 均	a」(或)(区画整然	然とした	t:住宅地	り、景気域であり	は緩やかな)、那覇市に	こ近接し	」 質向にある。 」 した住宅地の需要	· が概
準価語 地格 の等	代表標準地 標準地番号 公示価格	標準地	181,000		成 況 2 要 因		9 / 9 \ 1			で動はなり)変動はない	l _o		
前か	変動率 年間	+5.7	% 半年間	引 +1.7	% の		•								

令和 7年 **7**月 **4**日提出 浦添(県) — 11 字地-1

												浦添(県)	- 11	宅地-1
	基準地番号		提出	出先	所属分科会名	3 業	者名 梯	式会社	あい糸	総合研	究所			
浦添	(県) — 11		沖縄	県	中縄	月	F.名 才	動産鑑り	定士	竹内	優志			
鑑定	評価額				70, 20	0,000 円	1 m ² 当た	りの価格	ζ				212, 000	円/m²
1 見														
(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	2 日	(6) 路		7年1月]		円/m²
(2)	実地調査日	令和 7	年 6月	4 日	(5)価格の種	種類	正常価格			線価		又は倍率 ^{区種別}	個別評価	倍
(3)	鑑定評価の条件	更地とし	ての鑑定	它評価										
2	鑑定評価額の決	定の理由	の要旨											
(1) 基	①所在及び地番並 「住居表示」等	''''	添市字経 5 6 街区		島原893番 9)	3 外				②地 (m²		331	⑨法令上の対	規制等
準地	③形状	④敷地況	の利用の)現 ⑤ 問 況	引辺の土地の利	利用の状	⑥接面道路	各の状況	⑦供給 処理施 設状況	接	要な交通	通施設との 兄	2中専 (60, 150)	
	1:1	住宅 RC 2	2	共同	現模一般住宅、 同住宅等が混右 と然とした住宅	Eする区	南東16 m 区画街路		水道、 ガス、 下水	経塚	700 m		- (その他) (70, 150)	
(0)	(A total part		70 ==	- 40	± 00	п.	FO @#	# <i>itt-LL 1</i> ++1			ıL			
(2) 近	①範囲	1 1	70 m、西			m、北		票準的使力		住宅均		41k Str	にぶてナル	
隣	③標準的画地の形 ④地域的特性			約 17.	画整理事業	f 約 ————————————————————————————————————		規模 交通			『程度、 方700 m		ほぼ正方形 ├ ├ 2 中専	
地域	(五)14.14.1E		^{用冰円牙} により整				カゼール m区画道路			11.46129.	/J /00 III	規制	(70, 150) 地区計画笙	
	⑤地域要因の将		が時のほ	区画整理	 事業により零		ニエリアで			い為.	周辺地		<u>,</u> 的利用も見ら	
	来予測												推移すると予	
(3) 扫	最有効使用の判定	標準的]使用と(まぼ同じ	低層住宅地			(4)	対象基準 の個別的 因		方位			+2. 0
	監定評価の手法		例比較法	比準位		212	., 000 円/	/ m²	Ы					
0	つ適用	収益還	元法	収益化		36	, 100 円/	/ m²						
		原価法		積算化			/ 円/							
(c) =	た 担 の 性、性	開発法			生による価格 		/ 円/		1.1 幺又+5	2 200	□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □	· 雨 較 珊 車 :	業により整備に	+ + + + ++
(6)	市場の特性	域との く、良	代替競争 好な居住	・関係が強 環境の為	触い。需要者に 角、需要は堅調	は圏内の− 調だが、明	-次取得者が 現在の価格を	が主で、 水準下で	規模によ は傾向か	ってl 「軟化」	は法人も しつつあ	,一部見られる。土地(来により霊儡 れる。利便施 は対象不動産れ て今後留意を	設に程近 程度の規
ŧ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	は低位り、市	に試算さ場特性と	れ、説得の適合性	に伴い、賃料= 骨力は相対的/ 性及び説得力/ この比較による	こ劣る。- は高い。よ	-方、比準(こって本件 ⁻	価格は典では、収	型的需要 益価格を	者の	重視する 程度に止	要因に留意 め、市場	難い。結果、」 意の上、試算: 性を反映する」	収益価格 されてお 比準価格
(8) 公規 示準		也 □標3	準地	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較		の規	基準地 準価格 /㎡)	⑦ 標 内 準 訳 化	整 交通	ĺ	地 域 交 要 環境	
価と	公示価格			[:] 100	100	[]			補			因 行政	
格し をた		F.	l∕m²	100	[]	[]	100			Ī	: 行政 その他		その他	
(9) 指か	①指定基準地看	番号		② 時点 修 正	③標準化 補正	④地域要因の比			基準地 準価格	⑦ 標 内 準				-4. 0 -1. 0
定ら	・+・ ケ /1日 \		- 9			較	比較	(円.	/ m²)	訳化				-9. 0
基の		生地の価格	各	[105. 7]] 100	100	[102.0]			補				0.0
準検 地討	17	4, 000 F		100	[102. 0]	[86.5]	100	21	13, 000	Ī	: 行政 その他			0. 0
(10) 対年 象標 基準	① - 1 対象基準は ■継続 □新規 前年標準価格	共通地点(作	,	00 円/n b等と同一	地点) 形 状	(一般的 要 因	月辺の	区の累計で)同一沿約	で、面積 泉では、:	、件数 近時に	数はR [∠] ともに前 本土資本	4 以降増加 前年より減	 傾向が続く。 少傾向となった 	: .
準価 地格		□標準地		_	成況要	要因	/ 卢小5	こり1し、 ド	יות וייינים ניי	えいいか	べに同る	トッノノの	૾ 0 ∘	

(個別的)要因

円/m²

+3.4 % 半年間

因

% O

公示価格

②変動率 年間

の等

前か

対象基準地が属する地域の標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。 なお当該競争力の変動は特段認められない。

令和 7年 7月 4日提出 浦添(県) 3 - 1 宅地見込地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城岳不動産鑑定所
浦添(県) 3 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額 53,600,000 円 1 m³当たりの価格 41,300	- 月 / ㎡
--------------------------------------	---------

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	[令和 7年1月]	円 / m²				
' '				線	路線価又は倍率	倍				
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	比準				
(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									

2	鑑定評価額の決定の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番	浦添市当山2	「目453番1				地	積(㎡)	1,298	3 法令上の規制等		
準地	形状	土地の利用の 況)現 周辺の 況	土地の利用の	状 接面	道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な 接近の	・交通施設との)状況	(50,100)		
	3:1	畑		こ近接した、 快成度の高い				嘉数停54	40 m	一(その他)		
(2) 近	範囲	東 100m、	5 0 m、南	30 m、 ‡	≤ 50 m	標準的使	用畑					
隣地	標準的画地の形	大等 間口	約 30 m、	30 m、 奥行 約		、規模	1,0	00 ㎡程度	E 、 形状	けほぼ整形		
域	地域的特性	特記、特にない		道 :	接面道路な	し 交通 施詰	1	亭 南方54		令 1 低専		
	地域要因の将 来予測	i		 地取得や宅地		ーーー んでいる。 [:]	地価は近			く、また、市内住宅地		
(3)量	最有効使用の判定	転換後・造成	後は戸建住宅は	也		(4	り対象基準 の個別的		l			
	監定評価の手法 D適用	取引事例比較活			41,300		因					
		控除後価格		42,000								
(6) ī	市場の特性	者が中心である	。造成コストの それに上昇し [・]	の上昇傾向が ている。規模	やや懸念さ	されるが、市	うけの住宅	地価格の	上昇傾向の影	也開発を行う宅地分譲業 影響を受け、市内の素地 か、取引の中心となる価		
<u> </u>	式算価格の調整 及び鑑定評価額 D決定の理由	で、開発分譲が	「可能な地域に に較してやや信息	おいては説得 頃性に欠ける	力の高い個 面がある。	℡格であるか	、控除法	の適用過	程において、	資採算性に着目した価格 想定要素が多く介在し 空除法による価格を参考		
(8) 公 示 し	,	時; 修]		地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較) 価格	基準地の規 (円/㎡) 内	標準 画地化補 行政	地 域 交通 要 環境 医 宅造		
格を規準	i	円/㎡ <u>[</u>] 100		[] 100]			その他	行政その他		
(9) 対象基準地の	対象基準地の核 前年基準地	新規	'	価動 格状		型内経済は消息 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・			間で推移してる	おり、市内の不動産市況		
準地の前年	5	41	,000 円/㎡	形況の対象の	国	対要因に格	別の変動!	まない 。				
"		変動率			別的 個 医 因	別的要因に	変動はなり	, I _o				
	年間	+0.7 %										

令和 7年 7月 4日提出 浦添(県) 5 - 1 宅地-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
浦添(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 井澤 康

鑑定評価額 41,400,000 円 1 ㎡当たりの価格 181,000 円/m² 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)	[令和 7年1月]	140,000 円/㎡
(2)党业资本口	ATI 7/ 0/ 07/	/ 5 / 压协 6 括	工学/年42	·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決定	Eの埋田のst	岩													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	71137-31-	安波茶 2 茶 2 - 1								地 (㎡	1	229)	7	去令上の規	見制等
準地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地の和	利用の状	接面道	直路の1		供給 処理施 設状況	接	要な交通 近の状況	施設との		奇),200)	
	2:1	店舗兼共同日	 住宅		舗、飲食店 線商業地域		 南18 m 県道、 西側道			 水道、 下水	浦添	前田800 m	1	(その他)		
(2)	**							1774		- //		6 H 1	-	(00	,,_00,	
(2) 近	- 範囲 標準的画地の形料	東 140 m	、	100 m、		m、北 f 約	250 m	標準的規模				使共同住 ^を 発度、		■ ■ 亡	πε	
	## 「	特記』県道		20 I		五 一 街 ¹ 1 8	10 m、		Z 交通	1			形状 ·) m · 法令	_		
地 域	767-3803(44.1天	特記 県連 近の 事項	3 8 亏線 路線商業	地域	《左思刊	路	M宗坦		施設		Щ .	北西方800	規制	(90	的 0,200)	
	地域要因の将 来予測	・ 幹線道路沿 地域の利便				—— 東共同住 ²							線の拡幅	事業	の進捗等	により
	員有効使用の判定	低層店舗兼							` (対象基準 の個別的 因	/	角地 ヱットバ	ック			+2.0
` ′	監定評価の手法)適用	取引事例比		北準価格			,	円/㎡	▎ '							
0.) 適用	収益還元法		収益価格	-	81,500 円/㎡										
		原価法		責算価格	*			円/㎡								
	開発法 開発法に 6)市場の特性 同一需給圏は、浦添市及び周					, ,	9/m²	L+****	a ± 12		ki+ 18,	+>+ 1 1 1 1 1 1	- I F	も米セベル	v+ > -	
(6) 1	5場の特性	同一需給圏 ある。旧来 景気の拡大 いる。	から規模	莫の比較	的小さい	店舗、事	外所兼共	司住宅	等が多	引地均	である	るが、周辺	辺の道路	広張	事業の進担	5と県内
ìÁ	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	比準価格は した建築費 要者の意思 格を採用し	や収受す 決定にあ	T能な賃 あたって	料水準をき は取引価値	考慮したが 格の水準が	が、賃貸の が一般的I	の収益(こ重視:	性に着 される	計目した る。以上	:土地! :より、	双引が市り 本件でI	場を牽引す ま市場の第	するね	伏況にはな を反映した	よく、需
(8) 公規· 示準:	代表標準地価 標準地番号	標準地		寺点 多正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の (内 準	交通		地域要	交通	
価と	公示価格		Г	1	100	100	Г]			神			因		
格し をた	\(\text{\mu10}\)	円/m	î 10	00	[]	[]	100				I	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 5 -	1	きに 多正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の (内準	交通	0.0 0.0 0.0	域	交通	+2.0 -3.0 +72.0
基の 準検			1	08.2]	100	100	[97.9	9]	18 ⁻	1,000	補工	画地	+3.0	l		+10.0
地討	330	,000 円/m	10	00	[103.0]	[187.2]	100			,		その他	0.0			
(10) 対年 象標	の制件標準価格	17	72,000 F		価 変 _、格 動	要因		光需要 力	が回復	してお	り、景	気は緩や	かな拡大(頃向に	こある。	
基準準備	+ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標 標準地	標準地等と	:同一地点	形 状 成況	世 英 医							路の拡張 動はない。		もあり商業	地需要
地格 の等 前か	公示価格	- 円/n +5.2 % 半年間			要 _ 因 6 の	「個別的」 個別的要因に変動はない。										
,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		/0	1 - 1-12		-											

令和 7 年 7 月 4 日提出 浦添(県) 5 - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城岳不動産鑑定所
浦添(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額47,200,000 円1 ㎡当たりの価格241,000 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	日 (6)	[令和 7年1月]	185,000 円/m²
(2) 中地田本口	ATR 7 7 0 0 00 0	/ F \ /#-ta o 15***	T-24 /T-15	L 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
 (3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	2 鑑定評価額の決定の理由の要旨													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	ブに 浦添市内間 「内間1-							地積 (㎡)	(196	法	令上の規	見制等
地地	形状	敷地の利用の況	現周辺	辺の土地のタ	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	近商 (80,	i 200)	
	1.2 : 1	店舗兼住宅 RC3						水道、 ガス、 下水	沢岻入[沢岻入口停60 m		(その他) (90,200)		
(2)	 範囲	東 0 m、西	i 30 m.	南 50	m、北	250 m #	票準的使	」 用「中層	店舗兼装	共同住宅地	! !			
近	 標準的画地の形料					13.5 m、	規模		220 ㎡程			まぼも	 長方形	
隣 地	地域的特性	特記 特にない			街 15	.5m 県	道 交通	八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八	【口亭 『	南方60 m	法令	近裔		
域		事項 !			路 :		施設	}			規制	1	,,	
	地域要因の将 来予測		県道沿いの地元の顧客を対象とした店舗が多い商業地域として熟成しており、今後も現状をする。地価は比較的繁華性が高く、需要が堅調であることから、上昇傾向で推移するものと											と予測
(3)旨	最有効使用の判定	中層店舗兼共同					-	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	隼地 かん					
(5)\$	 監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	 格	24	1,000 円	/ m²	因	133					
1 ' '	D適用	収益還元法	収益価			8,000 円								
		原価法	積算価			/ 円/								
	開発法 開発法に			·· による価格	,	/ 円/								
(6) ī	(6)市場の特性 同一需給圏は、那覇市内及び隣接市町た。需要者は、県内外の法人又は個人い商業地域で、比較的繁華性は高く、がまちまちであるため、取引の中心			人事業者: 、需要は!	が中心である 堅調である。	る。近隣 同一需	地域は、 給圏内の	県道沿い 取引でに	1の地元の	顧客を	対象	としたん	5舗が多	
\ \ \ /#	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	比準価格は規範 る。収益価格は 今の高騰した建 採用し、収益価	直接法に。築費を反	より試算した 映して、比え	たが、想だ 準価格よ	定要素が多り りも低位にな	く、流動 求められ	的側面が たものと	、あり、∑ :判断され	Z、地域内 1る。以上	で収受 より、	可能 本件	な賃料を	k準や昨
(8) 公規 示準	代表標準地 個標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と格し	小元1冊1巻		[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因	行政 その他	
をた		円/m²	100	[]	[]	100				1J 政 その他			C 0716	
(9) 指か 定ら	3-45-3-T (1)	号 5 - 3	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -2.0 +40.0
基の	前任指定其進	地の価格	[108.2]	100	100	[100.0]			補	画地	+3.0	因	行政	+5.0
準検 地討	000	,000 円/㎡	100	[103.0]	[144.1]	-	24	41,000	IE -	行政 その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	平ら 継続 新規 価値 327,000 円/㎡ 格 編				一般的要。因	_ E71	・ 経済は消費 間に推移し			調で推移し	ており)、 市	内の不動	加産市況
基準	準検 である場合の検討 形 化 である場合の検討 ペス 標準地 標準地 成 が 標準地番号 - 要 公示価格 円/㎡ 因					が 状 (地 域 地域要因に格別の変動はない。								
地格の等前が														
נו נינו	又到平 十间	TU.Z 70 + 1		/U UJ										

令和 7年 7月 4日提出 浦添(県) 5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
浦添(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

| 鑑定評価額 1,060,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 357,000 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)	[令和 7年1月]	265,000 円/m²
(2)应此资本口	ATR 7 / 0 / 10 / 10	/ F \ / T + D O 1 = # =	T 24 / T 16		路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鎧	[正評価額の決定]	の连田の	ク女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 浦添	市字城間	東田田	2 6 9 3番	1外					地積 (m²)		,964)	法令上の規制等
準 地	形状	敷地の況	利用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	設との	商業 (80,400)
1	: 1.5	事務所 R C 7			5舗、事務所 ぶ路線商業均		南東30 国道、 北東側			 水道、 下水	S C S 前停 250 m	K沖縄セン	ノター	(その他) (90,400)
(0)	** III	± 400		50	± 400	عاد	300 m	1	- A / F	n + =				
(2) 近	範囲標準的画地の形状		m、西 間口 約	50 m、	m、 奥行		70 m		的使F 模		店舗来 000 ㎡		北米	まぼ長方形
隣 地 域	地域的特性	特記」国	道 5 8 号》 高価格帯の	品線に存	する市内		m国道			S C S	S K沖網 北東方	センター		商業 (90,400)
	地域要因の将	国道沿い				ち並ぶ路			」。 あり、	周辺で			」 ンや大き	」 規模物流施設が建設
	来予測される等、商業繁華性が高まって						後も商	業集積の					売する	ものと予測する。
(3)最 ²	有効使用の判定	中層店舗	輔兼事務所	f地						対象基準 の個別的	^{集地} 角 内要	地		+3.0
` '	定評価の手法	取引事例	比較法	比準価権	格	35	7,000	円/m²		因				
のi	適用	収益還元	法	収益価額	格	12	6,000	円/㎡						
		原価法		積算価値			/	円/㎡						
	開発法 開発法による価						/	円/㎡		수 214 1 IL	- + 12	## I= E1# 11	a-	
(6)市	場の特性	る地域と ち並んで	代替競争 おり、近	関係が発 年ではタ	蛍い。主な¦ ♪譲マンシ	需要者は	果内外の 数建設で	D法人、 される等	不動產	産業者等 単性が向	である 上して	。近隣地域 いる地域で	ずでは である。	型商業施設が集積す規模な商業施設が建 取引の中心価格帯は が程度と思料する。
` /検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	た。一方 、相対的	i、収益価 iに信頼性	格は投資 が劣る。	資採算性の行 また、将	観点から 来予測の	説得力な 不確実性	を有する 生や高騰	価格で	であるか ハる建築	ヾ、その 軽費等を	試算過程に 反映したこ	こは想定ことから	D高い価格が求められ E要素が介在しており 6低位に試算された。 おり決定した。
(8) 公規個 示準格	代表標準地 標準地番号	標準均		時点 修正	標準化 補正	地域駅 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 /	′ m³ [100	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	七 要	別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	標 街路内 準 交通	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 /	' m² []	100	100	[100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年ら 象標の	10) - 1 対象基準地の検討 対年ら 継続 新規 前年煙準価格 330,000円/㎡ (価 変 よい格 動	一般的要因						 景気は回復(E強めており、先行き が、期待感は強い。
基準検 準価討	準検 である場合の検討 ボル ボール ボール ボール ボール ボール ボール ボール ボール ボール					1 1)、分譲マンションや 睦性も向上している。
地格 の等 前か	等 公示価格 342,000 円 / ㎡ 因													
			1											

令和 7年 7月 4日提出 浦添(県) 5 - 4 宅地-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
浦添(県) 5 - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 井澤 康

| 鑑定評価額 119,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 187,000 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)	[令和 7年1月]	140,000 円/㎡
(2)党业资本口	ATI 7/ 0/ 07/	/ 5 / 压协 6 括	工学/年42	·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 §	濫定評価額の決定	ツ连田	の安日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		泰市西原 西原 5 -	5丁目7 2 - 3」	37番8						地 (m ²	積) (636)	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現周記況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	近商 (80,	i 200)	
	1.5:1	店舗兼 R C 3	共同住宅	県道河 等が通	凸線に店舗、 建ち並ぶ路線	事務所 線商業地	西26 m 県道	1		水道、 ガス、	浦西	団地入口停	 近接	`	·の他)	
				13%						下水				(90,	200)	
(2)	範囲	東 1	0 m、西	60 m、	南 120	m、北	120 m	標準	的使月	1 低層	店舗	東共同住宅	地			
近咪	標準的画地の形状	大等	間口	約 30)m、 奥	行 約	20 m	、規	模		600 n	i程度、	形状(まぼ₹	長方形	
隣 地 域	地域的特性			整理地西側 る商業地域	の県道沿 	街 26	m県道		交通施設	715	団地入	口停近接	法令規制	(90	5 ,200)	
-	世帯田の均			B 74		1	1- \/	NIC I							70 7V \4- C	
	地域要因の将 来予測											也区画整理 多すると予			用光進思	寺を安
(3)最	有効使用の判定		舗兼共同		- 7 MITY C	10 (0.0		2 (-61	(4)	対象基 の個別	隼地	ない	<i>7</i> ,3 <i>7</i> 2 °	•		
(5)鑑	定評価の手法	取引事件	列比較法	比準価	格	19	5,000	円/m²	!	因						
の	適用	収益還	 元法	収益価	 格	10	9,000	円/m²	:							
		原価法		積算価	———— 格		/	円/m²	:							
		開発法			<u>:-</u> による価格	 목	/	円/㎡								
(6)市	場の特性	る。当語	亥地域は	周辺の土地		事業地内						者は県内法 需要は概ね				
ĺ Ŕ	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	した建築要者の意	築費や収 意思決定	受可能な(賃料水準を ては取引価	考慮した 格の水準	が、賃賃 が一般的	覚の収益 りに重視	性に れる	着目した る。以上	:土地! :より.	実証的であ 取引が市場 本件では 額を上記の	を牽引す市場の実	「る状 『態を	:況には <i>た</i> :反映し <i>た</i>	よく、需
(8) 公規(示準	代表標準地 面標準地番号 各	標準	≣地	時点 修正	標準化補正	地域 因のI 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内質	≝ 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	[] 100	100	100	[100]			i I			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番浦添(県)		- 3	時点 修正	標準化補正	地域語	要 個北 要比	別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内質	■ 交通	0.0 0.0 0.0		街路 交通 環境	0.0 0.0 +68.0
基の 準検 地討	前年指定基準330.	地の価格 ,000 円	_	[108.2]	100 [103.0]	100 [184.8	[100		18	8,000	i I		+3.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+10.0
(10) 対年 象準体 準価 地格	の 明年標準価格 - 2基準地が共 策 である場合の検討	通地点(代	,	00円/㎡ 等と同一地 - 円/㎡	成 況 要	地址	或」是因		地区画 地需要	整理事	業地内 堅調で	気は緩やが	いな拡大化			送等によ
の等 前か	変動率 年間	+7.5	% 半年		因 % の	要	- 1		^		_					

令和 7年 7月 4日提出 浦添(県) 5 - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
浦添(県) 5 - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額 78,700,000 円 1 ㎡当たりの価格 228,000 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	3日 (6)	[令和 7年1月]	175,000 円/㎡
	ATR 7 / 0 / 10 / 10	/ F \ / T + D O 1 = # =	T 24 / T 15		路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類 	正常価格	価	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	この理由の要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 浦添市城間 2 「城間 2 - 5		05番4						地積 (㎡)	·	345	浸	き 令上の 持	規制等
地	形状	敷地の利用の野 況	見 周辺 況	の土地の和	利用の状	接面	道路の岩		供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	ひとの	近裔 (80	5 ,200)	
-	1:1	店舗兼住宅 RC 2		共同住宅等建ち並ぶ近		東18 m 市道			水道、 下水	浦城小	学校入口停	近接		子の他) ,200)	
(2)	——————— 範囲	東 35 m、西	10 m、	南 100 r	n、北	100 m	標準的	的使用	中層	 店舗兼:	共同住宅地	1			
近	標準的画地の形料	大等 間口 第	約 15 ।	m、 奥行	· 約	20 m、	規模	 莫	;	300 m³₹	 呈度、	形状!	長方:	形	
) 地	地域的特性	特記 特記すべき	事項はない	1	街 18	m市道		交通	浦城小	\学校入	口停近接	法令	近 (90	新 (,200)	
域		事項			路			施設				規制			
	地域要因の将 来予測	幹線道路沿いに 後地域での分譲													積や背
(3)晶	侵有効使用の判定	中層店舗兼共同	住宅地					(対象基準 の個別的 対	^{集地} な り要	l I				
` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	<u> </u>	228	8,000	円/㎡	_ F	의						
0)適用	収益還元法	収益価格	Š	8	6,100	円/㎡								
		原価法	積算価格	ł	/ 円/m²										
		開発法		よる価格			円/㎡								
(6) ਜੋ	万場の特性	同一需給圏は浦海 人や不動産業者、 多い地域であり、 ることは困難であ	個人投資 背後の住	家等が中心宅需要も	いである。 堅調なたる	国道 5 め需要は	8号と 高い。〕	パイフ 取引の	^プ ライン 中心価	を結ぶ i格帯は	サンパーク 個別性によ	通り沿り開発	3610)比較的	交通量の
\ \ /k	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格は実際のた。一方、収益の た。一方、収益の 、相対的に信頼が 本件では、信頼が	■格は投資 ≛が劣る。	採算性の額 また、将列	観点から記 来予測の	説得力を 不確実性	有するf や高騰	価格で してに	であるか Nる建築	、その 費等を	試算過程に 反映したこ	は想定とから	Ξ要素 5低位	をが介在し なに試算で	しており された。
(8) 公規 示準		標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		③の	対象基 の規準 (円 /	価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	小元1冊1巻	円 / m²	100	100	100	<u>[</u>	1			補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 5 - 3	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		③の	対象基 の比準 (円 /	価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 0.0 +35.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	i地の価格 [,000 円/㎡	108.2]	100	100 [148.5]	[100.	0]	233	3,000	補正	画地 行政 その他	+3.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+10.0
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 経続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討	の検討 215,000 通地点(代表標準地等) 円 / m²	価 変格 動形 状	一般的 要 医	 額 IC:	対して 1 道58号	も人手!	不足、‡ イプラ <i>•</i>	 こ県内景 勿価高騰 インを紹	での他 景気は回復の まの懸念は まぶサンパー に需要も堅証)動きを はあるか - ク通!	が、其 O沿い	月待感は引 1の比較的	蛍い。 勺交通量
準価地格の前が	標準地番号 公示価格	+6.0 % 半年	- 円/㎡ 間 %	成 況 要 因 6 の	個別的要因	的 \ 個.	別的要因	因に変	動はない	, I _o					

②変動率 年間 +5.8 % 半年間

% の

前か

鑑定評価書 (令和 7年地価調査)

令和 7年 **7**月 **4**日提出 浦添(県) 5 - 6 字地-1

													浦添(県)	5 — 6	宅地-1
		基準地番号		提出	出先	所属分科会	名 業	者名 ;	株式会社	あい糸	総合研	究所			
浦添	(県	k) 5 - 6		沖縄	県	中縄	F	氏名 :	不動産鑑賞	定士	竹内	優志			
鑑定	評価	五額				187, 00	00,000 円	1 m²当7	こりの価格	<u> </u>				202, 000	円/m²
1 基	鉢	的事項	<u> </u>					1							
(1)	価格	各時点	令和 7	年 7月	1 日	(4)鑑定評	価日	令和 7	'年 7 月	2 日	(6)路	[令和	7年1月]	150, 000	円/m²
(2)	実均	也調査日	令和 7	年 6月	4 目	(5)価格の	種類	正常価権	 各		線価	路線価ス			倍
(3)	銀台		更地とし	ての学							ΊЩ	倍率	種別		
		と評価の来げ													
(1) 基		所在及び地番並 「住居表示」等	びに浦	泰市伊祖		—————3 3 O 8 番 1 外					②地 (m²		928	⑨法令上の対	規制等
淮	3) F	形状		 の利用の)現 (5)問 況	周辺の土地の	利用の状	⑥接面道	路の状況	⑦供給 処理施	8 接	<u> </u>		準住居 (60, 200)	
			店舗兼	事庫	rh (l	─────────────────────────────────────	車黎託	 南東29 m		設状況 水道、		浦停近接		(その他)	
	2 :	1	RC 4		アノ	ペートの混在するの路線商業は	する国道	国道、 三方路		下水	及却	州宁延政		(70, 200)	
(2)	①i	 節囲	東 12	0 m、西	100 n	n、南 70	 m、北	30 m 2	標準的使	 用 中層	店舗、	事務所	兼共同住5	 宅地	
近	3t	票準的画地の形	状等	間口	約	41 m、 奥征	亍 約	22 m.	規模		900 n	ri程度、	形状!	ほぼ長方形	
隣 地	4) t	也域的特性	特記!	寺記すべ	き事項は	ない。	街 29	m国道	交通	浅野	甫停近	接	法令	準住居 (70, 200)	
域			事項 -				路 !		施設				規制	1	
-	_	地域要因の将 来予測												┴ れるが、建替 推移すると予	
(3) 最	是有	効使用の判定	標準的	使用と	まぼ同じ	,中層店舗、	事務所兼	共同住宅:	地 (4)	対象基準の個別的		三方路			+3.0
(5) 錯	監定	 評価の手法	取引事		: 比準位	 価格	202	2.000 円	/m²	因	10女				
σ,)適	用	収益還	元法	収益位	 価格	41	1,800 円	/m²						
			原価法		積算位	価格		/ 円	∕ m²						
(0) -	L- 111	- 4414	開発法	公団はい	1.47-	法による価格			/ m²	ニナエナ		÷Λ (α.	://	フトの小井並	4 88 <i>1</i> 7: <i>1</i> 8
(6) #	巾場	の特性	強い。	需要者は 量の多し	t小売、 t N国道33	ナービス業等 3 0 号沿線に	を営む自身 位置してお	月目的の県 おり、市内	:内事業者: 市場にお	が主で、 ける商業	県外	事業者も の引き合	一部認めらいの強まり	アとの代替競売 られる。県内 りや供給の限2 1 9億円前	主要幹線 定性が影
杉	負証	価格の調整・ 及び鑑定評価 決定の理由	方、比 補修正	準価格は 、要因り	t典型的語 :較を行っ	需要者の観点	に基づき、 得力が高い	代替競争 い。よって	関係が認	められる 、収益価	取引 格を	事例を広 参考程度	域的に収算 に止め、i	力は相対的に 集・選択の上、 市場性を反映 た。	、適切な
(8) 公規 示準	価	①□代表標準均標準地番号	也 □標準	生地	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較		りの規	N/44 Fee 1.44	⑦ 模 内 準 訳 们	革 交通		地 域 交通 要 環境	
価と	f	公示価格			[] 100	100	[]]		補	甫 画地		因 行政 その他	
格し をた			円	∕ m²	100	[]	[]	100	=			E 行政 その他		その他	
(9) 指か		①指定基準地都	番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比			VH- 170 144	⑦ 核内 3				0. 0 -3. 0
定ら		浦添(県)	5	- 3			較	比較		/ m²)	訳 化	上 環境	0.0	要 環境	+70. 0 +5. 0
基の 準検 地討		前年指定基準 330	集地の価格), 000 円		100 100	100 [103. 0]	100 [173. 1]	$-\frac{[103.0]}{100}$		06, 000	和口口		0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年		①-1対象基準均■継続 □新規	他の検討			③ 価 変	一般的要历	1 1						。 %で、R 1 年原 が継続している	
象標 基準 準価	の検	前年標準価格 ①-2基準地がまである場合の検記 □代表標準地 □	寸	,	1 00 円/n 也等と同一	M	地域	· 注						従来地価水準 影響に留意を§	
地格の等		標準地番号 公示価格		0/ 1/1/	円/m	要因	(個別的	7.1					れるも、 られない。	競争力の程度に	は概ね中

(2)実地調査日

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 4日提出 浦添(県) 9 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱鑑定ソリュート沖縄
浦添(県) 9 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄

鑑定評価額 462,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 225,000 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 175,000 円/㎡ (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 6月 24日 路線価又は倍率 倍

正常価格

(5)価格の種類

線

価

倍率種別

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和 7年 4月 10日

2	鑑定評価額の決定	2の理由の要旨							
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 浦添市勢理名 「勢理客 4 -	客4丁目555番! - 15 - 1」	5				地積 2 (㎡) (法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の現況	見 周辺の土地の 況	利用の状	利用の状 接面道路の状況 供納 処理が 設状況			主要な交通施 接近の状況	(60,200)
	1:2.5	事務所兼倉庫 S 2	倉庫、工場、事 建ち並ぶ工業地		東16 m 市道、 南側道		水道、 ガス、 下水	勢理客停380 m	(その他)
(2)	範囲	東 200 m、西	 190 m、南 220	m、北	60 m 標	準的使用	用 低層		
近隣	標準的画地の形状	大等 間口 :	約 30 m、 奥	行約	64 m	規模	2,0	000 m²程度、	形状 長方形
地域	地域的特性	特記、特にない		街 16	m市道	交通		客停 北西方380 m	(60,200)
"		事項		路		施設			規制
	地域要因の将 来予測		が建ち並ぶ臨海部 るものと予測する		域であり、利	钊便性の	きょう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	倉庫・工場用地の	の希少性もあって地価は上
(3)長	最有効使用の判定	低層事務所兼倉	庫地			` `	対象基準 の個別的 因		
1 ` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	22	5,000 円/	m			
"	の適用	収益還元法	収益価格		/ 円/				
		原価法	積算価格		/ 円/				
L		開発法	開発法による価格		/ 円/		= * !		**************************************
(6) ī	市場の特性	覇空港や泊新港、		アクセス・	も良好である	ことかり	ら、他用	途での需要も潜在	充通業を営む法人であり、那 Eしている。土地の供給は少
À	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	た収益物件の想象	Eが困難であるため あり、市場性を反映	収益価格	は試算しない	。比準化	西格は数	少ない比較可能な	鶯もあり経済合理性に基づい ☆事例から適切な修正を行い 価格を採用し鑑定評価額を上
示準		標準地	時点 標準化 修正 補正	地域3 因のb 較		の規		標 街路 内 準 交通 訳 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	- ハホ1冊1巻] 100	100	[]			補画地	因 行政 その他
恰し をた	1	円/㎡	100 []	[]	100			正行政その他	ての他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 標準化修正 補正	地域要 因の比 較		の比		標 街路 内 準 交通 訳 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	前生指定县港] 100	100	[]			補 画地 正 行政	因 行政 その他
地討		円 / m ^f	100 []	[]				その他	
(10) 対年 象標	送ら 継続 新規 前年標準価格	の検討 206,000 通地点(代表標準地等	€と同一地占√ 格 重	b	引 動向に	好影響を	及ぼして	ている。	しており、不動産市場の需給
基準 準価 地格	検 である場合の検討 計 代表標準地		デンド ^{18点} 形 お 成 が - 要	`	域 地域要	因に大き	な変動	はない。	
地位の等 前が	公示価格	+9.2 % 半年	円/㎡ 因	(個別的)要 因	固別的	要因に変	動はない	, I _o	