

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリユート沖縄
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)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	125,000 円／㎡ 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			
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		浦添市勢理客1丁目238番5「勢理客1-15-31」				②地積(㎡)	204	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居(60,200)	
	1:1.5	住宅RC 1	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域		北東7 m市道	水道、下水	勢理客停700 m		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 60 m、南 50 m、北 100 m				②標準の使用	低層住宅地			
	③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								
	④地域的特性	特記事項 特になし		街路 基準方位北7 m市道	交通施設	勢理客停 南東方700 m		法令規制	1 住居(60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	既存住宅地であり、今後も現状の住環境を維持するものと見込まれる。都心部への接近性に優れており、堅調な需要から地価は上昇傾向で推移するものと予測する。								
(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 158,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 47,400 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、市外か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も良好であり、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、新築戸建住宅は総額4000～5000万円での取引が中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主な需要者は収益性よりも快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うと推察される。画地規模から駐車場の確保が難しいことに加え、建築費の高騰等により収益価格は低位に求められた。比準価格は類似性の高い事例を適切に補・修正し求めている。市場の実勢を反映している。本件では比準価格を採用し、収益価格を参考程度に止め、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦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	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦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) - 9 前年指定基準地の価格 174,000 円/㎡	[105.7] 100	100 [102.0]	100 [117.3]	[100.0] 100	154,000		0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	0.0 +1.0 +15.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 151,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	県内景気は観光を中心に全体として回復しており、不動産市場の需給動向に好影響を及ぼしている。					
	①-2 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/㎡				既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動は見られない。					
	②変動率				個別的要因に変動はない。					
	年間	+4.6 %	半年間							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 あい総合研究所
浦添（県） - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	29,800,000 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 7 月 2 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 4 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		浦添市経塚1丁目101番17 「経塚1-7-16」				②地積 (㎡)	204 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50, 100)		
	1 : 1.5	住宅 S 2	戸建住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		北西6 m 市道	水道、 ガス、 下水	第二経塚停270 m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 60 m、南 60 m、北 80 m				②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 19 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形								
	④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. 0 m市道	交通施設	第二経塚停北西方270 m		法令 規制	1 低専 (50, 100) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅が多い中、共同住宅も一部介在する区画整然とした住宅地域。空地は無く地域は概ね成熟。経年建物も見られるが概ね同規模同用途での建替が多い。よって地域は今後も現況の住環境を維持しつつ推移すると予測。								
(3) 最有効使用の判定		標準的使用とほぼ同じ低層住宅地					(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 146,000 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		同一需給圏は浦添市内に亘る住宅地域。特に経塚、前田、安波茶などの区画整然とした住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は圏内の一次取得者が主で、隣接市町村からも一部認められる。経塚駅に程近く、地元需要が堅調だが、現在の価格水準下では傾向が軟化しつつある。土地のみの場合、200㎡程度で3000万円弱、新築建物込みでは5000万円強が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		賃貸市場での供給は一定量認められるが、基準地程度の規模では自己利用目的所有が支配的で、かつ指定容積率が低位な点等を考慮し、収益還元法を適用しなかった判断は概ね妥当である。一方、比準価格は典型的需要者の重視する要因に留意し試算され、市場特性との適合性及び説得力は高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、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	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦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	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦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) - 9							0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	0.0 -1.0 +19.0 +1.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 174,000 円／㎡	[105.7] 100	100 [102.0]	100 [121.4]	[100.0] 100	149,000					
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 142,000 円／㎡			③価變動形成要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	市内取引面積はR2、取引件数はR4以降増加傾向が続く。R7では4月迄の累計で、面積、件数ともに前年より減少傾向となった。					
	①-2 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 基準地番号 公示価格 円／㎡					周辺地域では、近時にやや規模が大きな画地について、建物取り壊し後に戸建分譲用に200㎡程度へ分割され、小口化が見られた。					
	②変動率	年間 +2.8 %	半年間 %			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。					

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	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	93,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		浦添市当山1丁目299番8 「当山1-9-1」				②地積 (㎡)	182 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,100)		
	1:1	住宅 RC 2	中規模一般住宅が多い閑 静な住宅地域		南西6 m 市道	水道、 下水	嘉数停300 m		(その他)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 60 m、北 90 m			②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 14 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	④地域的特性		特記 特にない		街 基準方位 北 6		交通 嘉数停 南西方300 m		法令 1 低専 (50,100)		
			事項		路		施設		規制		
⑤地域要因の将来予測		閑静な住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測する。地価は幹線道路背後に位置し、利便性が高く、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 +1.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 122,000 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、浦添市内及び隣接市町村内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が、他の市町村からの転入者も見られる。近隣地域は、国道背後に位置する閑静な住宅地域で、幹線道路へのアクセスも良好で、利便性が高く、需要は堅調である。土地は150～200㎡程度で総額2000～2500万円程度、新築戸建住宅は総額4000～5000万円程度の取引が中心である。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域内にはアパート等の賃貸住宅も見られるが、戸建住宅が中心で、地域内で収受可能な賃料水準や昨今の高騰した建築費を考慮すれば経済合理的な賃貸経営が困難と判断されるため、収益価格は試算しない。居住の快適性や生活の利便性を重視する住宅地域であることから、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示価格 値と格 しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0		地 街路 +2.0
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	標準 交通 0.0		域 交通 -2.0		
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	環境 0.0	要 環境 +49.0	
	浦添(県) - 9						補 画地 +2.0		因 行政 0.0		
	前年指定基準地の価格 174,000 円/㎡		[105.7] 100	100 [102.0]	100 [148.9]	[101.0] 100	122,000		正 行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対年 ら象 標の 基準 検 準価 討 地格 の等 前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 113,000 円/㎡			③価 変 動 形 成 要 因 の	④一般的 要因		県内経済は消費、観光が拡大基調で推移しており、市内の不動産市況も堅調に推移している。				
	①-2 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/㎡				④地域 要因		地域要因に格別の変動はない。				
	②変動率 年間 +8.0 % 半年間 %				④個別的 要因		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	(株)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)路線価	[令和 7 年1月]	84,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 4 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		浦添市沢岬1丁目17番2「沢岬1－15－8」				②地積(㎡)	198	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専(50,100)		
	1：1.2	住宅RC 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北4 m 道路、背面道	水道、下水	沢岬小学校入口停160 m		(その他) (60,100)		
(2)近隣地域	①範囲	東 100 m、西 180 m、南 50 m、北 120 m				②標準の使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 16 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項 特になし		街路 基準方位北4 m 道路		交通施設	沢岬小学校入口停 北 160 m		法令規制	1 低専(50,100)
⑤地域要因の将来予測		熟成した既存住宅地域であり、大きな地域特性の変動はない。供給が少なく値頃感があることから、地価は上昇傾向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 二方路		+3.0 +1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 114,000 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、市外か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べると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2 5 0 0 ～3 0 0 0 万円程度が中心であり、新築戸建住宅の取引は、総額5 0 0 0 万円前後が中心である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域内にはアパートやマンションが存在するものの、戸建住宅が中心であり、賃貸市場が未成熟である。需要者は収益性よりも快適性や利便性を重視する傾向があり、また建築費の高騰や賃料水準の関係から経済合理的な想定が困難であるため収益価格は試算しない。比準価格は市場の動向を反映した価格であると判断される。本件では比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 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	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	浦添(県) - 9 前年指定基準地の価格 174,000 円/㎡	[105.7] 100	100 [102.0]	100 [165.7]	[104.0] 100	113,000		0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	+8.0 -1.0 +55.0 0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 108,000 円/㎡			③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 県内景気は観光を中心に全体として回復しており、不動産市場の需給動向に好影響を及ぼしている。					
	①－2 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〕 既存住宅地域であり、地域要因に大きな変動は見られない。					
	②変動率				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	年間	+5.6 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 あい総合研究所
浦添（県）－ 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	30, 400, 000 円	1 m ² 当たりの価格	138, 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 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	110,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 4 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		浦添市宇港川港川原 2 8 1 番 1 8				②地積 (㎡)	220 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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 2	区画整然とした中規模分譲住宅地域		南東6.5 m 市道	水道、ガス、下水	港川停800 m		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 60 m、南 110 m、北 50 m			②標準的使用		低層住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、		奥行 約 19 m、		規模 230 ㎡程度、		形状 長方形	
	④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市道	
							交通施設		港川停北西方800 m	
(3) 最有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測		空地は無く地域は概ね成熟。経年建物が見られるが、概ね同規模同用途での建替が多い。その他、用途変更、画地の小口化等は特段見られず、地域は今後も現況の住環境を維持しつつ推移すると予測する。							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		138,000 円／㎡					
	収益還元法		収益価格		29,200 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	同一需給圏は浦添市内に亘る住宅地域。特に港川、牧港等で比較的区画整然とした住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は圏内の一次取得者が主で、隣接市町村からも一部見られる。利便性がやや低位なエリアだが、周辺での大型商業施設の R 1 出店の他、値頃感により需要は高まっていた。しかし近時は傾向が和らいでいる。土地のみ 2 0 0 ㎡程度で 2 8 0 0 万円前後が需要の中心。なお地域の北方では従来水準を上回る戸建分譲の売出しが見られ留意を要する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場で供給は一部見られるが、基準地程度の規模では自己利用目的所有が支配的で、元本と果実の相関関係は希薄である。結果、収益価格は低位に試算され、説得力は相対的に劣る。比準価格は典型的需要者の重視する要因に留意し試算され、市場特性との適合性及び説得力は高い。よって本件では、収益価格を参考程度に止め、市場性を反映する比準価格をもって、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、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	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較	
	公示価格 円／㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100	
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較	
	浦添（県） - 9		[105.7] 100		100 [102.0]		100 [131.7]		[102.0] 100	
	前年指定基準地の価格 174,000 円／㎡		100		[102.0]		[131.7]		100	
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	① - 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 135,000 円／㎡ ① - 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／㎡				③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の		〔一般的要因〕 市内取引面積は R 2、取引件数は R 4 以降増加傾向が続く。R 7 では 4 月迄の累計で、面積、件数ともに前年より減少傾向となった。			
	②変動率 年間 +2.2 % 半年間 %						〔地域要因〕 やや利便性が劣る周辺地域では、近時に 5 区画程度の小規模な戸建住宅分譲の為の開発が数件見られる。			
						〔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。				

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)路線価	[令和 7 年1月]	130,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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					倍率種別	
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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等				浦添市内間2丁目640番5外 「内間2-9-5」				②地積 (㎡)	181 ()	⑨法令上の規制等							
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (60,150)							
	1:1.2	住宅 RC 1		中規模一般住宅が多い分 譲住宅地域		南西6 m 私道		水道、 下水	末吉団地前停430 m		(その他)							
(2) 近隣 地域	①範囲		東 120 m、西 40 m、南 120 m、北 80 m				②標準の使用		低層住宅地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 m程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位 北 6 m 私道		交通施設		末吉団地前停 北西方 430 m		法令規制		1 中専 (60,150)	
	⑤地域要因の将来予測		区画整然とした住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測する。地価は住環境が良好で、幹線道路背後に位置し、利便性が高く、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 171,000 円/㎡						(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法		収益価格 43,200 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、浦添市内及び隣接市町村内の住宅地域で、特に区画整然とした住宅地域との代替性が強いものと判断した。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見られる。近隣地域は、住環境が良好な区画整然とした住宅地域で、幹線道路へのアクセスも良好で、利便性が高く、需要は堅調である。土地は150～200㎡程度で総額2000～3000万円程度、新築戸建住宅は総額4000～5000万円程度の取引が中心である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内にはアパート等の賃貸住宅も見られるが、需要者は自己使用を目的として、収益性よりも快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行っているものと思料される。収益性に着目した収益価格はこれを反映し、比準価格よりも低位に求められたものと判断される。以上より、本件では市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考程度に止め、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦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	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦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	
	浦添(県) - 9														0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0		+2.0 -1.0 +6.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 174,000 円/㎡		[105.7] 100		100 [102.0]		100 [107.0]		[101.0] 100		170,000							
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 159,000 円/㎡				③価格変動形成要因の		(一般的要因)		県内経済は消費、観光が拡大基調で推移しており、市内の不動産市況も堅調に推移している。									
	①-2 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 基準地番号						(地域要因)		地域要因に格別の変動はない。									
	公示価格 円/㎡						(個別的要因)		個別的要因に変動はない。									
	②変動率		年間 +7.5 %	半年間 %														

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)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	110,000 円／㎡ 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			
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		浦添市安波茶1丁目541番4「安波茶1-12-9」				②地積(㎡)	192	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専(50,100)			
	1:1	住宅RC 2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	東6 m私道	水道、ガス、下水	浦添市役所前停650 m	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 200 m、南 50 m、北 150 m			②標準の使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 14 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6m私道	交通施設	浦添市役所前停 南西 方 650 m	法令規制	1 低専(50,100)	
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした既存の分譲住宅地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。良好な居住環境を背景に、地価は上昇傾向で推移すると推察する。								
(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 146,000 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、市外からの転入者も見られる。近隣地域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もあって需要は堅調である。土地の取引総額は2000～3000万円が主な価格帯であり、新築戸建住宅は4000～5000万円の取引が中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では自己利用目的の土地取引が主であり、賃貸市場が未成熟である。需要者は収益性よりも快適性や利便性を重視する傾向があり、また建築費の高騰や賃料水準の関係から経済合理的な想定が困難であるため収益価格は試算しない。比準価格は市場の動向を反映した価格であると判断される。本件では比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内 記	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 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	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内 記	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	浦添(県) - 9							0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	+3.0 +1.0 +20.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 174,000 円/㎡	[105.7] 100	100 [102.0]	100 [124.8]	[101.0] 100	146,000				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 139,000 円/㎡			③価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 県内景気は観光を中心に全体として回復しており、不動産市場の需給動向に好影響を及ぼしている。					
	①-2 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〕 既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動は見られない。					
	②変動率				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	年間	+5.0 %	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
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)路線価	[令和 7年1月]	150,000 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
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		浦添市仲西2丁目845番 「仲西2-2-17」				②地積 (㎡)	331 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200)		
	台形 1:1.2	住宅 RC 2	一般住宅、アパート等が多い区画整理済の住宅地域	南東8 m 市道	水道、 下水	仲西 (J S L 前) 停 550 m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 45 m、西 20 m、南 80 m、北 20 m		②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 21 m、		規模		360 ㎡程度、形状 台形			
	④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8 m 市道	交通施設	仲西 (J S L 前) 停 南方 550 m 法令規制 1 中専 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅、アパートが多い区画整然とした住宅地域で、当面は現状を維持すると予測する。那覇市に近接する区画整然とした住宅地は限られており需要は根強いことから、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 +2.0			
(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 62,300 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、他の市町村からの転入者もみられる。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。土地は300㎡程度で5000万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。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どめ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公価表示価格と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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) 対年々象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 174,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	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。					
	①-2 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 浦添 - 2 公示価格 181,000 円/㎡				地域要因 区画整然とした住宅地域であり、那覇市に近接した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。					
	②変動率	年間 +5.7 %	半年間 +1.7 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 あい総合研究所
浦添（県） - 11	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	70, 200, 000 円	1 ㎡当たりの価格	212, 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 2 日	(6) 路線価	[令和 7年1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	個別評価
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		浦添市字経塚西小島原 8 9 3 番 3 外 (5 6 街区 8 - 1、9)				②地積 (㎡)	331 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2 中専 (60, 150)		
	1 : 1	住宅 R C 2	中規模一般住宅、店舗兼共同住宅等が混在する区画整然とした住宅地域		南東16 m 区画街路	水道、ガス、下水	経塚700 m		(その他) (70, 150)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 40 m、南 20 m、北 50 m				②標準的使用		低層住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 17.5 m、		奥行 約 19 m、		規模 330 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形		
	④地域的特性	特記事項	浦添南第一土地区画整理事業により整備されたエリア。		街路	基準方位 北 1 6 m区画道路	交通施設	経塚駅北西方700 m	法令規制	2 中専 (70, 150) 地区計画等	
	⑤地域要因の将来予測		比較的近時の区画整理事業により整備されたエリアで、街路幅員が広い為、周辺地域では商利用も見られる。よって近隣地域は今後、現況の環境を当面維持しつつも、一定の商利用の混在を伴いつつ推移すると予測。								
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位		+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 212,000 円／㎡								
	収益還元法		収益価格 36,100 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	同一需給圏は浦添市内に亘る住宅地域。特に価格水準や立地により、経塚、前田等の区画整理事業により整備された地域との代替競争関係が強い。需要者は圏内の一次取得者が主で、規模によっては法人も一部見られる。便利施設に程近く、良好な居住環境の為、需要は堅調だが、現在の価格水準下では傾向が軟化しつつある。土地は対象不動産程度の規模で7 0 0 0 万円前後が需要価格帯の目安。なお浦添前田駅周辺の区画整理事業の進捗等について今後留意を要する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近時の物価水準の上昇に伴い、賃料も上昇傾向にあるが、土地価格に見合った水準とは依然言い難い。結果、収益価格は低位に試算され、説得力は相対的に劣る。一方、比準価格は典型的需要者の重視する要因に留意の上、試算されており、市場特性との適合性及び説得力は高い。よって本件では、収益価格を参考程度に止め、市場性を反映する比準価格をもって、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価額と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦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	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	0.0	地域要因
	浦添 (県) - 9								交通	0.0	-1.0
	前年指定基準地の価格		[105. 7] 100	100 [102. 0]	100 [86. 5]	[102. 0] 100	213,000		環境	0.0	-9.0
(10) 対年々象標の基準価額討地格の等前か	① - 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 205,000 円／㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 市内取引面積は R 2、取引件数は R 4 以降増加傾向が続く。R 7 では 4 月迄の累計で、面積、件数ともに前年より減少傾向となった。					
	① - 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〕 周辺の同一沿線では、近時に本土資本大手のコンビニや飲食店舗の出店が見られ、商利用度が徐々に高まりつつある。					
	②変動率 年間 +3.4 % 半年間 %					〔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。					

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㎡当たりの価格	41,300 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]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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) 基準地	①所在及び地番	浦添市当山2丁目453番1				②地積 (㎡)	1,298		⑨法令上の規制等			
	③形状	④土地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,100)			
	3：1	畑	住宅地域に近接した、開発が進む熟成度の高い地域			—	嘉数停540 m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 0 m、南 30 m、北 50 m				②標準的使用	畑					
	③標準的画地の形状等		間口 約 30 m、		奥行 約 33 m、		規模 1,000 ㎡程度、		形状 ほぼ整形			
	④地域的特性	特記事項	特にない		道	接面道路なし	交通施設	嘉数停 南方540 m		法令規制	1 低専 (50,100)	
	⑤地域要因の将来予測	市内では開発業者による素地取得や宅地開発が進んでいる。地価は近隣地域は小学校に近く、また、市内住宅地域の宅地需要が堅調であることから、上昇傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	転換後・造成後は戸建住宅地					(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 41,300 円／㎡			(4)対象基準地の個別的要因	ない					
	控除法		控除後価格 42,000 円／㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、浦添市内及び隣接市町村の宅地見込地地域と判断した。需要者は、県内外の宅地開発を行う宅地分譲業者が中心である。造成コストの上昇傾向がやや懸念されるが、市内の住宅地価格の上昇傾向の影響を受け、市内の素地の取引価格も緩やかに上昇している。規模や造成条件等により、個々の物件の個別性が強いため、取引の中心となる価格帯は見出せない状況にある。											
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。控除法による価格はデベロッパーの投資採算性に着目した価格で、開発分譲が可能な地域においては説得力の高い価格であるが、控除法の適用過程において、想定要素が多く介在し、比準価格と比較してやや信頼性に欠ける面がある。以上より、本件では比準価格を採用し、控除法による価格を参考程度に止め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公とし価格を格標準	①標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		地域要因
	—						(円／㎡)			画地	交通環境	
	公示価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			行政	宅造	行政その他	
(9) 対象基準地からの検討	①対象基準地の検討				③価格動向形成要因の変							
	■前年基準地 □新規					〔一般的要因〕 県内経済は消費、観光が拡大基調で推移しており、市内の不動産市場も堅調に推移している。						
	前年標準価格 41,000 円／㎡					〔地域要因〕 地域要因に格別の変動はない。						
	②変動率					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						
	年間 +0.7 %											

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/㎡
-------	--------------	----------	-------------

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 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		浦添市安波茶2丁目62番外「安波茶2－15－1」				②地積(㎡)	229	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)			
	2：1	店舗兼共同住宅RC 3	小売店舗、飲食店が建ち並ぶ路線商業地域	南18 m 県道、西側道	水道、下水	浦添前田800 m	(その他) (90,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 140 m、西 400 m、南 100 m、北 250 m			②標準の使用	低層店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 10 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	県道38号線安波茶交差点付近の路線商業地域	街路1.8 m 県道	交通施設	浦添前田 北西方800 m	法令規制	近商(90,200)		
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに低層の店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域で、県道38号線の拡幅事業の進捗等により地域の利便性向上が期待されており、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	低層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	角地 セットバック		+2.0 -4.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 181,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 81,500 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、浦添市及び周辺市町の幹線道路沿いの商業地域等であり、需要者は、県内法人や個人事業者等が中心である。旧来から規模の比較的小さい店舗、事務所兼共同住宅等が多い地域であるが、周辺の道路拡張事業の進捗と県内景気の拡大傾向等もあって店舗需要等は概ね堅調である。中心となる価格帯は、土地のみで4000万円前後となっている。									
(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、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どめ、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)公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦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	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦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
	浦添(県) 5－3									
	前年指定基準地の価格 330,000 円/㎡	[108.2] 100	100 [103.0]	100 [187.2]	[97.9] 100	181,000			+3.0 0.0	+10.0 0.0
(10)対年々象標の基準価準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 172,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔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。					
	①－2 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〕 小規模店舗がみられる商業地域で、道路の拡張計画もあり商業地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。					
	②変動率	年間 +5.2 %	半年間 %							

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	(6)路線価	[令和 7 年1月]	185,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等				浦添市内間1丁目572番14「内間1-14-3」				②地積(㎡)	196	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商(80,200)						
	1.2:1	店舗兼住宅RC3		各種店舗、銀行、アパート等が混在する商業地域		北西15.5 m 県道		水道、ガス、下水	沢岬入口停60 m		(その他) (90,200)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 30 m、南 50 m、北 250 m				②標準の使用		中層店舗兼共同住宅地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 13.5 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形														
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 15.5 m 県道		交通 沢岬入口亭 南方60 m		法令 近商(90,200)						
							施設				規制						
⑤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、今後も現状を維持するものと予測する。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予測する。															
(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		ない							
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 241,000 円/㎡													
		収益還元法		収益価格 118,000 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、那覇市内及び隣接市町村内の商業地域で、特に幹線道路沿いの商業地域との代替性が強いものと判断した。需要者は、県内外の法人又は個人事業者が中心である。近隣地域は、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で、比較的繁華性は高く、需要は堅調である。同一需給圏内の取引では、立地条件や画地規模により価格帯がまちまちであるため、取引の中心となる価格帯は見出せない状況にある。															
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は規範性の高い事例を中心に試算しており、市場の実勢を反映した実証的な価格が求められたものと思量される。収益価格は直接法により試算したが、想定要素が多く、流動的側面があり、又、地域内で収受可能な賃料水準や昨今の高騰した建築費を反映して、比準価格よりも低位に求められたものと判断される。以上より、本件では比準価格を採用し、収益価格を参考程度に止め、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)		⑦内 訳		標準 街路 0.0 地 街路 0.0 化 交通 0.0 域 交通 -2.0 補 環境 0.0 要 環境 +40.0 正 画地 +3.0 因 行政 +5.0 行政 0.0 その他 0.0 その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100								
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦内 訳		標準 街路 0.0 地 街路 0.0 化 交通 0.0 域 交通 -2.0 補 環境 0.0 要 環境 +40.0 正 画地 +3.0 因 行政 +5.0 行政 0.0 その他 0.0 その他		
	浦添(県) 5 - 3																
前年指定基準地の価格 330,000 円/㎡		[108.2] 100		100 [103.0]		100 [144.1]		[100.0] 100		241,000							
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 227,000 円/㎡				③価格変動状況要因の		〔一般的要因〕 県内経済は消費、観光が拡大基調で推移しており、市内の不動産市況も堅調に推移している。										
	①-2 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〕 地域要因に格別の変動はない。										
	②変動率 年間 +6.2 % 半年間 %						〔個別的要因〕 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	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)路線価	[令和 7 年1月]	265,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 16 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					浦添市字城間東田田2 6 9 3 番1 外			②地積 (㎡)	2,964 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400)					
	1 : 1.5	事務所 R C 7	各種店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	南東30 m 国道、北東側道	水道、下水	S C S K沖縄センター前停 250 m	(その他) (90,400)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 130 m、北 300 m					②標準の使用	中層店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 45 m、奥行 約 70 m、規模 3,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	国道5 8 号沿線に存する市内最高価格帯の路線商業地域		街路 3 0 m国道	交通施設	S C S K沖縄センター前停 北東方 250 m	法令規制	商業 (90,400)			
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに大規模な商業施設が建ち並ぶ路線商業地域であり、周辺でも分譲マンションや大規模物流施設が建設される等、商業繁華性が高まっており、今後も商業集積の向上や背後人口の増加が継続するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地						(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 357,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 126,000 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、浦添市及び隣接する宜野湾市等の幹線道路沿いの商業地であり、特に国道沿いの大型商業施設が集積する地域と代替競争関係が強い。主な需要者は県内外の法人、不動産業者等である。近隣地域では大規模な商業施設が建ち並んでおり、近年では分譲マンションも複数建設される等、繁華性が向上している地域である。取引の中心価格帯は個別性により開差が認められ、把握することは困難であるが、土地については3 3 5 , 0 0 0 円/㎡程度と思考する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例を適切に要因比較して試算していることから市場性を反映した信頼性の高い価格が求められた。一方、収益価格は投資採算性の観点から説得力を有する価格であるが、その試算過程には想定要素が介在しており、相対的に信頼性が劣る。また、将来予測の不確実性や高騰している建築費等を反映したことから低位に試算された。本件では、信頼性の高い比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、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	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 330,000 円/㎡			③ 価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 観光需要の回復を背景に県内景気は回復の動きを強めており、先行きに対しても人手不足、物価高騰等の懸念はあるが、期待感強い。							
	①－2 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 浦添 5 - 2 公示価格 342,000 円/㎡					〔地域要因〕 国道沿いに大規模商業施設が建ち並ぶ地域であり、分譲マンションや物流施設が建設される等、商業エリアとして繁華性も向上している。						
						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +8.2 %	半年間 +4.4 %									

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)路線価	[令和 7 年1月]	140,000 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
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		浦添市西原5丁目737番8 「西原5-2-3」				②地積 (㎡)	636 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200)	
	1.5:1	店舗兼共同住宅 RC3	県道沿線に店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域		西26 m 県道	水道、ガス、下水	浦西団地入口停近接	(その他) (90,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 60 m、南 120 m、北 120 m				②標準の使用	低層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 20 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	土地区画整理地西側の県道沿線に存する商業地域		街路 2 6 m 県道	交通施設	浦西団地入口停近接	法令規制 近商 (90,200)	
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いに店舗や事務所のほか共同住宅が建ち並ぶ商業地域で、周辺の土地区画整理事業地内の開発進展等を受け、将来的な繁華性向上が期待されていることから、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			195,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格			109,000 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、浦添市及び周辺市町の幹線道路沿いの商業地域等であり、需要者は県内法人や個人事業者等が中心である。当該地域は周辺の土地区画整理事業地内の宅地開発が進捗しており、店舗需要は概ね堅調である。中心となる価格帯は、土地のみで1億円前後となっている。								
(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、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重視し、収益価格を参酌して、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) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地 域 要 因 街路交通環境行政その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	浦添(県) 5 - 3							0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格			③価格変動形成要因	①-2 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				
	174,000 円/㎡				- 公示価格 円/㎡				
	②変動率	年間 +7.5 %	半年間 %						
					〔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〕	周辺の土地区画整理事業地内の開発進展と背後住宅地域の熟成等により、商業地需要は概ね堅調である。			
					〔個別的要因〕	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	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 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	175,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 16 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		浦添市城間2丁目2305番4「城間2-5-8」				②地積 (㎡)	345 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200)			
	1:1	店舗兼住宅 R C 2	店舗兼共同住宅等が市道沿いに建ち並ぶ近隣商業地域		東18 m 市道	水道、下水	浦城小学校入口停近接		(その他) (90,200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 35 m、西 10 m、南 100 m、北 100 m			②標準の使用		中層店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 ㎡程度、形状			長方形			
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街路	1 8 m市道	交通施設	浦城小学校入口停近接	法令規制	近商 (90,200)
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路沿いに小規模店舗や店舗併用共同住宅等の建ち並ぶ近隣商業地域であり、周辺国道沿線の商業集積や背後地域での分譲マンションの建設等の影響も認められ、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。									
(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		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		228,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		86,100 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	同一需給圏は浦添市内の商業地域及び幹線街路沿いの住商混在地域の存する圏域と判断した。典型的な需要者は県内法人や不動産業者、個人投資家等が中心である。国道58号とパイプラインを結ぶサンパーク通り沿いの比較的交通量の多い地域であり、背後の住宅需要も堅調なため需要は高い。取引の中心価格帯は個別性により開差が認められ、把握することは困難であるが、土地については350㎡程度で7500万円～8500万円である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例を適切に要因比較して試算していることから市場性を反映した信頼性の高い価格が求められた。一方、収益価格は投資採算性の観点から説得力を有する価格であるが、その試算過程には想定要素が介在しており、相対的に信頼性が劣る。また、将来予測の不確実性や高騰している建築費等を反映したことから低位に試算された。本件では、信頼性の高い比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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
	浦添(県) 5 - 3									0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 +35.0 +10.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 215,000 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 観光需要の回復を背景に県内景気は回復の動きを強めており、先行きに対しても人手不足、物価高騰等の懸念はあるが、期待感強い。						
	①-2 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〕 国道58号とパイプラインを結ぶサンパーク通り沿いの比較的交通量の多い地域であり、背後の住宅需要も堅調なため需要は高い。						
	②変動率 年間 +6.0 % 半年間 %					〔個別的要因〕 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	株式会社 あい総合研究所
浦添（県） 5 - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	187,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	202,000 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 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	150,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 4 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		浦添市伊祖 4 丁目 3 0 8 番 1 外 「伊祖 4 - 8 - 1」				②地積 (㎡)	928 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準住居 (60, 200)		
	2 : 1	店舗兼車庫 R C 4	中小規模店舗、事務所、アパートの混在する国道沿いの路線商業地域		南東29 m 国道、三方路	水道、下水	浅野浦停近接		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 100 m、南 70 m、北 30 m			②標準的使用		中層店舗、事務所兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 41 m、		奥行 約 22 m、		規模 900 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路 2 9 m国道		交通施設 浅野浦停近接		
	⑤地域要因の将来予測		国道沿いの路線商業地域に存し、商業系用途の他、住居系用途も混在する。経年建物が見られるが、建替、敷地集約化、用途変更等は特段見られない為、地域は今後も現況の用途混在環境を当面維持し、推移すると予測。								
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ中層店舗、事務所兼共同住宅地						(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 202,000 円／㎡								
	収益還元法		収益価格 41,800 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	同一需給圏は浦添市及び隣接市に亘る幹線等沿線の商業地域。特に浦添市中南部の幹線沿いエリアとの代替競争関係が強い。需要者は小売、サービス業等を営む自用目的の県内事業者が主で、県外事業者も一部認められる。県内主要幹線で交通量の多い国道 3 3 0 号沿線に位置しており、市内市場における商業地への引き合いの強まりや供給の限定性が影響し、需要は堅調である。需要される価格帯の目安としては、土地のみ対象不動産程度の規模で 1 . 9 億円前後。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	建築費上昇等に伴い賃料は上昇傾向だが、元本と果実の相関関係は低位であり、収益価格の説得力は相対的に劣る。一方、比準価格は典型的需要者の観点に基づき、代替競争関係が認められる取引事例を広域的に収集・選択の上、適切な補修正、要因比較を行っており、説得力が高い。よって本件では、収益価格を参考程度に止め、市場性を反映する比準価格をもって、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、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	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他		
	公示価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他		
	浦添 (県) 5 - 3										
	前年指定基準地の価格 330,000 円／㎡		[108.2] 100	100 [103.0]	100 [173.1]	[103.0] 100	206,000				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	① - 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 191,000 円／㎡				③ 価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 県への R 6 年度入域観光客数は前年比で + 1 7 % で、R 1 年度に肉薄した。R 7 年度でも前年比 + 1 8 % と増加傾向が継続している。					
	① - 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 基準地番号 公示価格 円／㎡					〔地域要因〕 伊祖等の周辺の幹線背後住宅地域では、近時に従来地価水準を上回る成約事例が複数確認された。今後の供給面への影響に留意を要する。					
						〔個別的要因〕 三方路で選好性への影響はやや認められるも、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。					
	②変動率	年間 +5.8 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリユート沖縄
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/㎡
-------	---------------	----------	-------------

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)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率	175,000 円/㎡ 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		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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等				浦添市勢理客4丁目555番5 「勢理客4-15-1」				②地積 (㎡)	2,052 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200)				
	1:2.5	事務所兼倉庫 S 2	倉庫、工場、事務所等の 建ち並ぶ工業地域		東16 m 市道、 南側道	水道、 ガス、 下水	勢理客停380 m		(その他) (70,200)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 190 m、南 220 m、北 60 m				②標準の使用	低層事務所兼倉庫地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 30 m、		奥行 約 64 m、		規模 2,000 ㎡程度、		形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 6 m市道	交通施設	勢理客停 北西方380 m		法令規制	準工 (60,200)		
		⑤地域要因の将来予測		事務所や倉庫等が建ち並ぶ臨海部の工業地域であり、利便性の高さや倉庫・工場用地の希少性もあって地価は上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	低層事務所兼倉庫地						(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 225,000 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	同一需給圏は本島中南部に存する工業地域であると判断した。需要者は県内外の製造業や流通業を営む法人であり、那覇空港や泊新港、国道58号線へのアクセスも良好であることから、他用途での需要も潜在している。土地の供給は少なく、取引には個別事情を含むものも多いため、中心となる価格帯の把握は難しい。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は事務所兼倉庫等の使用が標準的であり賃貸市場は未成熟である。建築費等の高騰もあり経済合理性に基づいた収益物件の想定が困難であるため収益価格は試算しない。比準価格は数少ない比較可能な事例から適切な修正を行い算出した価格であり、市場性を反映するものと判断される。従って、本件においては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)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因 街路交通環境 画地行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路交通環境画地行政その他				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因 街路交通環境 画地行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路交通環境画地行政その他				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 206,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	{ 一般的要因 }	県内景気は観光を中心に全体として回復しており、不動産市場の需給動向に好影響を及ぼしている。							
	①-2 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 基準地番号 公示価格 円/㎡					{ 地域要因 }	地域要因に大きな変動はない。						
	②変動率						{ 個別的要因 }	個別的要因に変動はない。					
	年間	+9.2 %	半年間					%					