

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日提出
沖縄（県） - 1 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社 平良不動産鑑定事務所. Includes address and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率種別, (8) 31,000 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows and multiple columns. Includes details on location (沖縄市池原1丁目470番外), area (378㎡), and various valuation methods and market characteristics.

# 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
沖縄（県） - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	26,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	133,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

## 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 路線価又は倍率 倍率種別	[ 令和 7 年 1 月 ]	105,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格			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	沖縄市字古謝上原 1 0 7 3 番 2 「古謝津嘉山町 8 - 1 7」				地積 ( m <sup>2</sup> )	196	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 1 低専 ( 50, 100 )		
	1 : 2	住宅 R C 2	一般住宅、共同住宅のほか空地も見られる区画整然とした住宅地域	北西 6 m 市道	水道、下水	宮里中学校前停 330 m	( その他 )		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 80 m、南 150 m、北 120 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位 北 6 m 市道	交通施設	宮里中学校前停南東方 330 m	法令 ( 都 ) 1 低専 ( 50, 100 ) 規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅が連坦する区画整然とした住宅地域であり、今後も現状を維持すると予測する。区画整然とした住宅地への需要は根強いものがあるが、物価高や金利上昇リスクに注視する必要がある。							
(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 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市内の住宅地域を中心に、隣接市町村の住宅地域も含まれる。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。物価高騰による家計への影響は懸念されるが、区画整然とした住宅地への需要は根強く、需要動向は強含み傾向にある。土地は総額 2 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 4 5 0 0 万円 ~ 5 0 0 0 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	主な需要者は自ら居住することを目的に、快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うと预料する。画地規模による駐車場確保の困難性や建築費高騰の影響もあり、純収益が極端に低位となることから、収益還元法を非適用とした。比準価格は市場の実勢を踏まえた説得力のある価格と判断し、本件で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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 126,000 円 / m <sup>2</sup> - 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			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	( 一 般 的 )	世界情勢や物価高、金利動向等に不安が残るが、観光関連・消費は拡大基調にあり、不動産市場は強含み傾向にある。			
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格		円 / m <sup>2</sup>	( 地 域 )	区画整然とした住宅地需要は根強いものがある。地域環境は当面も現状を維持して推移すると予測する。		
	変動率	年間	+5.6 %	半年間	%	( 個 別 的 )	画地規模や道路との接面状況等は地域内の標準的な画地と同程度である。個別的要因に変化はない。		

# 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
沖縄（県） - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	19,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	68,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 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	52,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	沖縄市比屋根 6 丁目 1 4 9 番「比屋根 6 - 7 - 3 0」				地積 ( m <sup>2</sup> )	293	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) ( 70,200 )  ( その他 )			
	1 : 1.2	住宅 R C 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北東 4 m 市道	水道、下水	比屋根停 300 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 35 m、西 50 m、南 40 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模 250 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位 北 4 m 市道	交通施設	比屋根停北西方 300 m	法令 ( 都 ) ( 70,200 ) 規制		
	地域要因の将来予測	低層戸建住宅が多く建ち並ぶ地域であり、割安感から引き合いは強い傾向にある。昨今の物価高や金利上昇のリスクに留意し、今後の住宅取引市場の動向に注視する必要がある。								
(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	68,000 円 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市内の住宅地域を中心に、隣接市町村の住宅地域も含まれる。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。物価高騰による家計への影響は懸念されるが、市内の既存住宅に対する需要も根強いものがあり、需要動向は強含み傾向にある。土地は総額 2 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 4 0 0 0 万円 ~ 5 0 0 0 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	主な市場参加者は自ら居住することを目的に、快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うものと判断する。近年の建築費の高騰の影響もあり、投資採算性の面から経済合理的な賃貸用住宅の想定が困難なため、収益還元法の適用を断念した。比準価格は近年の経済情勢の影響を反映し、市場の実勢を反映した説得力のある価格と判断する。本件では比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、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	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 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	[ ]	100	100	[ ]					
	円 / m <sup>2</sup>	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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	+1.0 +2.0 +39.0 0.0 0.0
	沖繩（県） - 5	[103.6]	100	100	[100.0]	67,700				
	前年指定基準地の価格	100	[100.0]	[143.2]	100					
	93,600 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[143.2]	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 62,500 円 / m <sup>2</sup>			価格変動 形状 形成 要因 の	〔 一般的 要因 〕	世界情勢や物価高、金利動向等に不安が残るが、観光関連・消費は拡大基調にあり、不動産市場は強含み傾向にある。				
	- 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 / m <sup>2</sup>					〔 地域 要因 〕	幹線道路への街路条件はあまり良好ではないが、小学校、公園等整備が進んでおり、値頃感から引き合いは強い傾向にある。			
	変動率	年間 +8.8 %	半年間 %		〔 個別的 要因 〕		画地規模や道路との接面状況等は地域内の標準的な画地と同程度である。個別的要因に変化はない。			

# 鑑定評価書 ( 令和 7 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
沖縄(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	31,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	142,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

## 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	110,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	沖縄市南桃原 3 丁目 3 3 番 7 「南桃原 3 - 3 3 - 1 2」			地積 ( m <sup>2</sup> )	218	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 1 低専 ( 50, 100 )  ( その他 )	
	1 : 1.5	住宅 R C 2	一般住宅及び共同住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東 6 m 市道	水道、下水	山内中学校前停 270 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 50 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 18 m、			規模	220 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位 北 6 m 市道	交通施設	山内中学校前停北西方 270 m 法令 ( 都 ) 1 低専 ( 50, 100 ) 規制	
地域要因の将来予測	居住環境の良好な区画整然とした住宅地域であり、周辺地域に大きな変動は見られないが、引き合いは根強い傾向にある。近年の物価高や金利上昇リスクが住宅地需要にどのように影響するか注視する必要がある。							
(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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	142,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市内の住宅地域を中心に、隣接市町村の住宅地域も含まれる。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。物価高騰による家計への影響は懸念されるが、区画整然とした住宅地への需要は根強く、需要動向は強含み傾向にある。土地は総額 3 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 5 0 0 0 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	主な需要者は自ら居住することを目的に、快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うと预料する。画地規模による駐車場確保の困難性や建築費高騰の影響もあり、純収益が極端に低位となることから、収益還元法を非適用とした。比準価格は市場の実勢を踏まえた説得力のある価格と判断し、本件で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) 公価表示価格と格しをた	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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 137,000 円 / m <sup>2</sup> - 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 / m <sup>2</sup>			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	( 一 般 的 ) 要 因	世界情勢や物価高、金利動向等に不安が残るが、観光関連・消費は拡大基調にあり、不動産市場は強含み傾向にある。		
	変動率 年間 +3.6 % 半年間 %		( 地 域 ) 要 因		区画整然とした住宅地域であり、沖縄南 I C や西海岸方面へのアクセスも良好であり、引き合いは根強い傾向にある。			
				( 個 別 的 ) 要 因	画地規模や道路との接面状況等は地域内の標準的な画地と同程度である。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	株式会社 沖縄地所鑑定
沖縄（県） - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 西川 英之

鑑定評価額	19,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	97,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 ] 路線価又は倍率	77,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	沖縄市宮里 3 丁目 3 0 5 番 2 「宮里 3 - 1 4 - 1 2」				地積 ( m <sup>2</sup> )	203	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 1 住居 ( 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	北西 5 m 道路	水道、下水	照屋入口停 350 m	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 110 m、南 100 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、			規模	195 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北 5 m 道路	交通施設	照屋入口停 北東方 350 m	法令 ( 都 ) 1 住居 ( 60,200 ) 規制
	地域要因の将来予測	区画整然とした居住環境良好な住宅地域である。地域要因に格別の変動がないので、当分の間現状を維持すると予測する。県内景気は回復基調にあり、根強い需要に支えられ地価は緩やかに上昇すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	97,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は沖縄市内の住宅地域一円である。典型的需要者は、ファミリー層等の自己使用目的の取得者が中心である。古くからの既成住宅地域として熟成しており、生活環境及び利便性が比較的高いため需要は堅調である。土地は 1 9 5 m <sup>2</sup> 程度で 1 9 0 0 万円程度、中古住宅付きで総額 3 5 0 0 万円から 4 0 0 0 万円程度が取引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	地域の特性及び個別的要因の状況のほか、市場参加者の属性を踏まえると、自己の居住用の戸建住宅取得を目的とする取引が大半であり、賃貸市場は未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、規範性の高い比準価格を採用し、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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他
		公示価格	[ ]	100	100	[ ]		域 交通 要 環境 行政 其他
(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	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		域 交通 要 環境 行政 其他
(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 93,600 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	( 一 般 的 )	観光需要が牽引する形で県経済は拡大基調にあり、沖縄市における住宅地需要は増加している。		
	- 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 沖縄 - 1 公示価格 95,800 円 / m <sup>2</sup>				( 地 域 )	地域要因に格別の変動はないが、供給が少ない既成住宅地域である一方、住宅地需要は根強いことから、地価は上昇傾向を維持している。		
	変動率	年間 +3.6 %	半年間 +1.3 %		( 個 別 的 )	個別的要因に変動はない		



# 鑑定評価書 ( 令和 7 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 沖縄地所鑑定
沖縄(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 西川 英之

鑑定評価額	19,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	62,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 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 ] 路線価又は倍率	52,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	沖縄市古謝 1 丁目 3 1 番 「古謝 1 - 1 1 - 1 8」				地積 ( m <sup>2</sup> )	317	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) ( 70,200 )		
	台形 1.2 : 1	住宅 RC 2	中規模一般住宅及び農家住宅が混在する既存住宅地域	東 3.5 m 市道	水道、下水	古謝停 150 m	( その他 )		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 80 m、南 20 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 17 m、			規模	320 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北 3.5 m 市道	交通施設	古謝停 北東方 150 m	法令 ( 都 ) ( 70,200 ) 規制	
地域要因の将来予測	古くからの集落に新築住宅も散見される住宅地域である。地域要因に格別の変動がないので、当分の間現状を維持すると予測する。県内景気は回復基調にあるため地価は緩やかに上昇すると予測する。								
(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	62,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は沖縄市内の住宅地域一円である。典型的需要者は、ファミリー層等の自己使用目的の取得者が中心である。古くからの既存住宅地域として熟成しており、生活環境及び利便性が比較的高いため需要は堅調である。土地は 3 2 0 m <sup>2</sup> 程度で 2 0 0 0 万円程度、中古住宅付きで総額 3 5 0 0 万円から 3 8 0 0 万円程度が取引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	地域の特性及び個別的要因の状況のほか、市場参加者の属性を踏まえると、自己の居住用の戸建住宅取得を目的とする取引が大半であり、賃貸市場は未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地からの検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公称価示準格と格しをた	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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	標準地番号								
(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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	沖縄(県) - 5								
	前年指定基準地の価格	[ 103.6 ]	100	100	[ 101.0 ]	62,000			
93,600 円 / m <sup>2</sup>	100	[ 100.0 ]	[ 158.0 ]	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		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	《 一 般 的 要 因 》	観光需要が牽引する形で県経済は拡大基調にあり、沖縄市における住宅地需要は増加している。				
	継続 新規	前年標準価格			61,000 円 / m <sup>2</sup>	《 地 域 要 因 》	旧来からの集落地域であるが、地価水準が低位にあり新築分譲住宅が見られるなど、根強い需要を反映し地価は上昇傾向にある。		
	- 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				代表標準地 標準地		標準地番号	-	《 個 別 的 要 因 》
公示価格	円 / m <sup>2</sup>								
変動率	年間	+1.6 %	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 沖縄地所鑑定
沖縄(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 西川 英之

鑑定評価額	28,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	79,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 ] 路線価又は倍率	64,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	沖縄市松本4丁目253番2 「松本4-17-16」				地積 ( m <sup>2</sup> )	365	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 1 中専 (60,200)	
	1 : 1	住宅 R C 2	一般住宅のほか未利用地等が介在する住宅地域	南西4.8 m 市道	水道、下水	松本第二団地入口停 100 m	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 100 m、南 60 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 18.5 m、奥行 約 20 m、規模 370 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北 4.8 m 市道	交通施設	松本第二団地入口停 北西方 100 m	法令 ( 都 ) 1 中専 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	古くからの既成住宅地域として熟成しており、地域要因に格別の変動がないので、当分の間現状を維持すると予測する。県内景気は回復基調にあるため地価は緩やかに上昇すると予測する。						
(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	79,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は沖縄市内の住宅地域一円である。典型的需要者は、ファミリー層等の自己使用目的の取得者が中心である。古くからの既成住宅地域として熟成しており、生活環境及び利便性が比較的高いため需要は堅調である。土地は370 m <sup>2</sup> 程度で2900万円程度、中古住宅付きで総額3500万円から4000万円程度が取引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	地域の特性及び個別的要因の状況のほか、市場参加者の属性を踏まえると、自己の居住用の戸建住宅取得を目的とする取引が大半であり、賃貸市場は未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地からの検討を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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
		公示価格	[ ]	100	100	[ ]		域 交通 要 環境 行政 其他
(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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	沖縄(県) - 5	[103.6]	100	100	[101.0]	79,500	0.0 域 交通 要 環境 +13.0 0.0 行政 0.0 其他 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 78,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形状要因の	変動	状況	要因	要因	要因
	- 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 / m <sup>2</sup>							
	変動率	年間 +1.3 %	半年間 %	観光需要が牽引する形で県経済は拡大基調にあり、沖縄市における住宅地需要は増加している。				
				地域要因に格別の変動はないが、供給が少ない既成住宅地域である一方、住宅地需要は根強いことから、地価は上昇傾向を維持している。				
				個別的要因に変動はない				

# 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
沖縄（県） - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	25,400,000 円	1㎡当たりの価格	74,000 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	58,000 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		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	沖縄市照屋 4 丁目 3 0 6 番 1 「照屋 4 - 2 0 - 1 0」				地積 (㎡)	343	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 中専 (60,200)				
	1:1.2	住宅 RC 1	中規模一般住宅のほかアパート等が見られる既存住宅地域	北西 4.3 m 市道	水道、下水	照屋入口停 700 m	(その他) (60,172)				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 90 m、南 80 m、北 90 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 20 m、規模 320 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位 北 4.3 m 市道	交通施設	照屋入口停南西方 700 m	法令 (都) 1 中専 (60,172) 規制			
	地域要因の将来予測	経済活動の正常化が進み、既存住宅地域に対する住宅地需要も底堅く推移している。地価は上昇傾向で推移すると予測するが、今後の物価高や世界情勢、金利動向に注視が必要である。									
(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	74,000 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	同一需給圏は市内の住宅地域を中心に隣接市町村の住宅地域も含まれる。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。経済活動の正常化が進み、既存の住宅地に対する需要も価値感から強含みで推移している。土地は総額 2 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 4 5 0 0 万円 ~ 5 0 0 0 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	主な市場参加者は自ら居住することを目的に、快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うものと判断する。近年の建築費の高騰の影響もあり、投資採算性の面から経済合理的な賃貸用住宅の想定が困難なため、収益還元法の適用を断念した。比準価格は近年の経済情勢の影響を反映し、市場の実勢を反映した説得力のある価格と判断する。本件では比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、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	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路交通要因	地街路交通要因		
	標準地番号						標準化補正	環境画地行政その他	行政その他		
(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	街路交通要因	地街路交通要因	
	沖繩（県） - 5							環境画地行政その他	0.0	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格	[103.6]	100	100	[100.0]	73,500	行政その他	0.0	0.0	0.0	+2.0
	93,600 円/㎡	100	[100.0]	[131.9]	100		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(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 70,700 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕	世界情勢や物価高、金利動向等に不安が残るが、観光関連・消費は拡大基調にあり、不動産市場は強含み傾向にある。					
	- 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					〔地域要因〕	細い市道沿線に住宅が建ち並ぶ地域であるが、近年は建物建築が見られる。地域環境は当面もほぼ現状を維持して推移すると予測する。				
	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		対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通要因	地街路交通要因
	標準地番号						環境画地行政その他		0.0	0.0	0.0
	公示価格						0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	変動率	年間 +4.7 %	半年間 %								
					〔個別的要因〕	画地規模や道路との接面状況等は地域内の標準的な画地と同程度である。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	アプリールス株式会社
沖縄(県) - 11	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	12,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	77,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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	58,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	沖縄市泡瀬5丁目1577番8「泡瀬5-10-30」				地積 ( m <sup>2</sup> )	156	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 1 低専 (50,100)	
	1.5 : 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	北東5 m 市道	水道、下水	泡瀬三区入口停230 m	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 90 m、南 180 m、北 170 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 10 m、			規模	150 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	埋め立て地に形成された区画整然とした住宅地	街路	基準方位北5 m市道	交通施設	泡瀬三区入口停南東方230 m	法令 ( 都 ) 1 低専 (50,100) 規制
地域要因の将来予測	相対的な値ごろ感から、泡瀬地区の区画整然とした住宅地の需要は底堅く、周辺幹線道路における店舗集積も高まり、利便性が向上しているため、地価は引き続き微増傾向と予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	77,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、沖縄市内の区画整然とした戸建住宅地域であり、主たる需要者は、沖縄市東部に地縁の選好性を有する個人が中心である。沖縄市全体の地価上昇の影響を受け、相対的な値ごろ感から、当該沖縄市東部圏域にも根強い需要がみられる。主たる価格帯は、平米あたり7万代後半であり、土地のみの総額は約150から200平米程度で1100万円から1600万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、沖縄市に存する事例の取引価格に適切な補修正を行ったものであり、市場における取引実態を反映し、規範性が高い。当該近隣地域は収益性よりも、居住の快適性に着目して取引されるため、収益還元法の適用を断念した。本件においては比準価格の精度は高く、一般的要因を念頭におき、指定基準地との検討を踏まえ、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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他
	公示価格		[ ]	100	100	[ ]		域 交通 要 環境 行政 その他
(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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	0.0 域 交通 要 環境 行政 その他
	沖縄(県) - 5							0.0 域 交通 要 環境 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 71,300 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状形成要因の	〔一般的要因〕	沖縄市の人口は微減傾向であるが、相対的な割安感、融資姿勢等により土地取引は堅調に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					〔地域要因〕	区画整然とした住宅地であり、周辺の幹線道路沿い商業集積が高まり、生活利便性の向上がみられる。	
変動率 年間 +8.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕	個別的要因に変化はない。			

# 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日提出  
沖縄（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	有限会社 平良不動産鑑定事務所
沖縄（県） 3 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	21,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	19,600 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 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 倍率種別	[ 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 30 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	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	所在及び地番	沖縄市八重島3丁目1135番				地積 (m <sup>2</sup> )	1,070	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	(都) 1低専 (50,100)	
	不整形 2:1	畑	既成住宅地域に近接し、畑や墓地も多く見られる熟成度中位の地域		-	美里小学校前停1.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 180 m、西 150 m、南 50 m、北 200 m			標準的使用	畑		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 40 m、規模 1,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 不整形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	道 接道なし	交通 施設	美里小学校前停南西方 1.2 km	法令 (都) 1低専 (50,100) 規制	
	地域要因の将来予測	畑や原野のほか墓地も多く見られる宅地見込地地域で市内住宅地の地価上昇や周辺地域の宅地化の影響はあるが造成費用の増価の影響もあり、地価水準は横這い傾向で推移するものと予測される。						
(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	19,600 円 / m <sup>2</sup>					
	控除法	控除後価格	20,200 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は沖縄市を中心とした沖縄本島中部の宅地見込地地域と判断した。需要者の中心は県内外の宅地開発業者が殆どを占める。需要者は周辺宅地地域の地価や必要な造成費用を考慮し意思決定を行う傾向にある。市内住宅地の地価は上昇傾向にあるが造成費用の増価の影響もあり需給動向は横這い傾向にある。市場の中心価格帯は、規模や宅地開発条件等がまちまちで供給も少ないことなど取引事情が異なるため見出し難い。							
(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、市場性を反映した規範性の高い価格が求められた。控除法を適用した控除後価格は、開発業者の観点からの投資採算性に着目した需要者価格であるが、造成費高騰の影響もあり将来予測において、やや不確定な部分が介在しており、規範性は相対的に劣る。従って比準価格を採用して、控除後価格は参考程度として、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格を規準とした価格	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 / m <sup>2</sup> )	内 画地 行政 補正 その他	
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 / [ ]	[ ] / 100	[ ] / 100		
(9) 対象基準地からの検討	対象基準地の検討			価 動 格 状 形 成 要 因 の 変	(一般的 要因)	市内においては、宅地価格は上昇し世帯数は増加傾向にあるが造成費高騰の影響もあり宅地見込地需要は横這い傾向にある。		
	前年基準地	新規			(地域 要因)	墓地の多い宅地見込地地域であり、対象地の南方を中心に戸建分譲や建物の建築が見られるが、宅地化の影響は小さい。		
	前年標準価格	19,600 円 / m <sup>2</sup>			(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。		
	変動率							
	年間	0.0 %						

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 沖縄地所鑑定. Values include 沖縄（県） 5 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 西川 英之.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 94,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 7年1月], 76,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes location (沖縄市美里1丁目332番5), area (156㎡), and various valuation methods and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 平良不動産鑑定事務所
沖縄（県） 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	71,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	155,000 円/m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

## 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] 路線価又は倍率	120,000 円/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	沖縄市字美里平田原 1 3 2 7 番 3 「美里仲原町 1 - 8」				②地積 (m <sup>2</sup> )	464	⑨法令上の規制等	(都) 近商 (80,300) 準防 (その他) (100,300)
	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	水道、下水	美原一丁目停200 m	
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 70 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 20 m、規模 460 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	低層店舗地へ移行しつつある商業地域	街路	1 8 m 県道	交通施設	美原一丁目停北東方 200 m	法令	(都) 近商 (100,300) 準防 規制
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(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	155,000 円/m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	60,600 円/m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は沖縄市及びうるま市内の幹線道路沿いの商業地域が中心である。需要者の中心は、県内外の小売業やサービス業を営む個人及び法人事業者である。区画整理地内の幹線道路沿線に存する商業地は安定した交通量と供給の少なさから稀少性は高まっており、需給動向は強含み傾向にある。取引総額については画地規模や個別的要因の条件により価格帯がまちまちである。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は幹線道路沿線の事例を中心に採用し市場の実態を反映し実証的である。商業地として規範性を有する取引事例は、収益性等も考慮された上で成約に至ったものと思料され、当該価格には収益性が反映されている。収益価格は建築費高騰の影響もあり、投下資本に見合う賃料水準に至っていないことから低位となった。従って、比準価格を採用し、収益価格を参考程度とし、鑑定評価額を上記のように決定した。								
(8) 公規価示標準格と格しをた	①代表標準地 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/m <sup>2</sup> )	⑦内訳	標準 街路交通環境補正 行政その他	地域 街路交通環境要因 行政その他
	公示価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] / 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/m <sup>2</sup> )	⑦内訳	標準 街路交通環境補正 行政その他	地域 街路交通環境要因 行政その他
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討価格の前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 148,000 円/m <sup>2</sup>		③ 価格変動形状要因の	④ 一般的要因 県内景気は拡大基調にあり幹線道路を中心に市内商業地の需給動向は強含んでいる。					
	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/m <sup>2</sup>			④ 地域要因 交通量の多い商業地域で安定した繁華性を反映した市場での需要は高まっており、当該地域の相対的地位は向上している。					
②変動率 年間 +4.7 % 半年間 %		④ 個別的要因 個別的要因に変動はない。							

# 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプリールス株式会社
沖縄（県） 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	17,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	111,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

## 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	85,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	沖縄市上地 2 丁目 1 1 9 0 番 2 「上地 2 - 2 1 - 1 9」			地積 ( m <sup>2</sup> )	160	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 商業 ( 80,400 ) 防火  ( その他 ) ( 100,400 )
	1 : 1.5	店舗兼共同住宅 R C 3	中低層の店舗兼共同住宅、飲食店等が混在する商業地域	南西 11 m 市道、北西側道	水道、下水	園田停 100 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 30 m、北 70 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 11 m、奥行 約 15 m、			規模	165 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形	
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	1 1 m 市道	交通施設	園田停西方 100 m 法令 ( 都 ) 商業 ( 80,400 ) 防火 規制
地域要因の将来予測	中の町地区全体の活気はコロナ禍前の状況に戻りつつあり、中の町地区の再開発の影響を受け、地価は安定的に微増あるいは調整局面に入ると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼共同住宅地				(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	111,000 円 / m <sup>2</sup>				
	収益還元法	収益価格	16,200 円 / m <sup>2</sup>				
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市内中央部に配置された幹線道路沿いの商業地域を類似地域とする圏域。主な需要者は、圏内中部地区で商業を営む個人・法人であり、投資目的の需要も見込める。また主に既存の商売の代替わりや相続等で商業用の収益物件が供給され、背後地住宅地価の上昇とこれまでの柔軟な融資姿勢により商業地における取引は引き続き堅調で、路面店舗には一定の需要がある。更地価格は坪 2.5 万から 5.0 万程度である。						
(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、地域要因が類似し、市場の特性を反映する事例から適切に比準を行って求めており規範性が高い。収益還元法は収益性に着目した価格であるが、昨今の建築費の上昇及び土地価格に見合う賃料が得られていないため比準価格に比して低位に求められたため参考にとどめた。従って本件では、比準価格を採用し、指定基準地との均衡に留意し、更に昨今の不動産市場、経済情勢を念頭におき、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公規価示準格と格しをた	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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 交通 要 環境 行政 その他
(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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他
	沖縄（県） 5 - 2	[ 104.7 ] / 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 134.2 ]	[ 103.0 ] / 100	119,000	0.0 地 街路 +1.0 0.0 域 交通 0.0 0.0 要 環境 +37.0 0.0 因 行政 -3.0 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 106,000 円 / m <sup>2</sup> - 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			価格変動形状要因の	〔 一般的 要因 〕	沖縄市の人口は微減傾向であるが、相対的な割安感、融資姿勢等により土地取引は堅調に推移している。	
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>	〔 地域 要因 〕				近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。	
変動率	年間 +4.7 %	半年間 %	〔 個別的 要因 〕		特に大きな変化は認められない。		

鑑定評価書 ( 令和 7 年地価調査 )

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, アプリールス株式会社. Row 1: 沖縄(県) 5 - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 富塚 祐子

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 67,500,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 154,000 円 / m<sup>2</sup>

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 7年1月], 115,000 円 / m<sup>2</sup>, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, usage, and price determination factors.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
沖縄(県) 5 - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	15,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	92,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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	71,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	沖縄市中央 3 丁目 1 6 2 0 番 8 「中央 3 - 1 4 - 1」				地積 ( m <sup>2</sup> )	168	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 商業 ( 80,400 ) 防火	
	1 : 2	店舗兼住宅 R C 2	各種小売店舗、飲食店が建ち並ぶ商業地域	南西 18 m 市道、三方路	水道、下水	胡屋停 270 m	( その他 ) ( 100,400 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 110 m、南 80 m、北 100 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 9 m、奥行 約 18 m、規模 170 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	1 8 m 市道	交通施設	胡屋停北東方 270 m	法令 ( 都 ) 商業 ( 100,400 ) 防火
	地域要因の将来予測	観光関連や消費関連が堅調に推移しており、県内景況を反映し、客足も回復しており、地域内の宅地需要は強含みで推移している。将来の地域活性化の期待もあり、地価は上昇傾向で推移している。						
(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	三方路 セットバック +3.0 -3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	92,500 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	33,300 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内の商業地域が中心で、隣接市町村の商業地域も一部包含される。主な需要者は、県内外の飲食業を営む個人事業者が中心である。経済の正常化が進み客足は回復しており、地域の店舗集積の程度も高まっており、背後地の人口の状態や顧客の購買力等も良好で宅地需要は根強い。画地条件等の個別的要因の違いにより価格帯はまちまちであるが、3 0 万円 / 坪 ~ 3 8 万円 / 坪程度が中心となる価格帯と判断する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	需要者の多くは自己の業務用として土地を取得する事業者が中心である。近年の建築費高騰の影響もあり、投下資本に見合う賃料収入が得られず経済合理的な賃貸用建物の想定が難しく、収益価格は低位に求められた。比準価格は市場の実勢を反映した説得力のある価格と判断する。本件では比準価格を採用し、収益価格を参考に止め、指定標準地との検討を踏まえ、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	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	[ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	沖縄(県) 5 - 2	[ 104.7 ]	100	100 [ 168.0 ]	[ 99.9 ]	92,100	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 +75.0 -4.0 0.0
	前年指定標準地の価格 148,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[ 100.0 ]	[ 168.0 ]	100		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 86,500 円 / m <sup>2</sup>		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	世界情勢や物価高、金利動向等に不安が残るが、観光関連・消費は拡大基調にあり、不動産市場は強含み傾向にある。			
	- 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 要 因 〕	飲食店を中心とする店舗が多く客足も良好である。地域活性化の期待から繁華性も向上している。		
代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		変 動 率 年 間 +6.9 % 半 年 間 %		〔 個 別 的 要 因 〕		画地規模や道路との接面状況等は地域内の標準的な画地と同程度である。個別的要因に変化はない。		