

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
うるま(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 西川 英之

鑑定評価額	27,900,000 円	1㎡当たりの価格	81,000 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]	63,000 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	うるま市字赤道仲原 1 7 8 番 1 2 外				地積 (㎡)	345	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		
	1:1	住宅 R C 1	中規模住宅のほか店舗等も介在する区画整然とした住宅地域	南東6 m 市道	水道、下水	赤道十字路停220 m		
(2)近隣地域	範囲	東 130 m、西 100 m、南 90 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 18 m、			規模	340 ㎡程度、形状 正方形		
	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	赤道十字路停 南方220 m	
	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 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,000 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	同一需給圏はうるま市及び隣接する沖縄市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。沖縄市や高速道路のインターチェンジとの接近性が優り、区画整然とした古くからの分譲住宅地域であるが需要は堅調である。土地は 3 4 0 ㎡程度で 2 7 0 0 万円程度、中古住宅付きで総額 3 5 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/㎡)	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								
	公示価格	[]	100	100	[]				
	円/㎡	100	[]	[]	100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	うるま(県) - 4								
	前年指定基準地の価格	[110.0]	100	100	[102.0]				
	57,900 円/㎡	100	[101.0]	[79.6]	100	80,800			
(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 78,500 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			価格変動状況要因	(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、うるま市における住宅地需要は増加している。			
	変動率	年間	+3.2 %	半年間	%	(地域要因)	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)	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
うるま(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 西川 英之

鑑定評価額	20,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	34,500 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] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.4 倍
(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		
(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	うるま市字昆布長尾原 1 8 3 2 番 4 8 4				地積 (m ²)	582	法令上の規制等
(1) 基準地	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) (60,200)
	1 : 1	住宅 R C 1	中規模一般住宅のほか戸建分譲住宅も見られる住宅地域	南西 5.4 m 市道	水道	いずみ病院入口停 1.8 km		(その他) (70,200)
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 100 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 m ² 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 5.4 m 市道	交通施設	いずみ病院入口停 北東方 1.8 km	法令 (都) 規制 (70,200)
(2) 近隣地域	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	34,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏はうるま市内旧志川及び旧石川地区の旧来からの集落地域一円である。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を中心とする。新興の分譲住宅地域での住宅需要からの波及を受けて、近隣地域内において新築分譲住宅が見られるなど需要は比較的堅調である。土地は 5 0 0 m ² 程度で 1 7 0 0 万円程度、新築住宅付きの場合は敷地規模がやや小さくなるが、総額 3 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、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 ²)	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				
	標準地番号	-	[]	100	100	[]							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	うるま(県) - 11	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	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				
	前年指定基準地の価格	27,200 円 / m ²	[101.5]	100	100	[101.0]	34,400						
(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 34,000 円 / m ²	価格変動 形成要 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、うるま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 - 公示価格 円 / m ²	変動率	年間	+1.5 %	半年間	%		
- 1 対象基準地の検討		- 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		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、うるま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 - 公示価格 円 / m ²		価格変動 形成要 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、うるま市における住宅地需要は増加している。							
- 1 対象基準地の検討		- 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		変動率	年間	+1.5 %	半年間	%	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、うるま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 - 公示価格 円 / m ²		形成要 因の	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。							
- 1 対象基準地の検討		- 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		要因	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	株式会社あおい不動産研究所
うるま(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	10,300,000 円	1㎡当たりの価格	56,200 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	[平成 7 年1月]	42,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(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	うるま市字田場国場原 8 4 8 番 2				地積 (㎡)	183	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)	
	1:1.5	住宅 RC 2	中規模一般住宅の中に空地等も見られる住宅地域	北西 6 m 道路	水道、下水	具志川バスターミナル 入口停 500 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 40 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、			規模	180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	田場小学校の北側至近に存する既成住宅地域	街路	基準方位北、6 m 道路	交通施設	具志川バスターミナル 南東方 500 m	法令 (都) 1 中専 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅のほか空地も見られる既成住宅地域である。周辺類似地域の取引価格が上昇傾向にあり、地価は上昇傾向で推移していくものと予測する。						
(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	56,200 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、市内の中心市街地緑辺部に存する既成住宅地域である。主な需要者は市内居住者であるが、圏外からの転入者も見られる。街路は概ね自然に配置され、学校や商業施設等への接近条件は比較的良好である。分譲地等の活発さから、代替競争関係にある類似地域の取引価格が上昇傾向にある。土地で 1,300 万円前後、中古建物込みで 2,500 万円前後が取引の中心となる価格帯である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	低層の一般住宅を中心とする住宅地域である。対象基準地の画地規模においては土地価格に見合った投資行動（賃貸建物の建築）及び賃料授受が困難であり、建築費の高騰がかなり影響することから、収益価格は試算しなかった。学校等の利便施設との接近条件等から、当該地域は居住の快適性を志向する地域と判断される。よって、本件では比準価格を標準に、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示標準地と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	うるま(県) - 4	[110.0]	100	100	[100.0]	56,100	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 57,900 円/㎡	[110.0]	100	[112.4]	100		0.0 0.0 0.0 +16.5 -3.0 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 52,000 円/㎡			価格変動形状要因	一般的な要因	市内人口はやや増加傾向、高齢化率も同様である。新設住宅着工戸数は、増減を繰り返しているが、土地価格は上昇傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					地域要因	地域要因に特段の変動は無い。	
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	個別的要因	規模、形状ともに地域の標準的なものと判断される。			
	公示価格 円/㎡	[]	[]	[]	[]			
	変動率 年間 +8.1 % 半年間 %							

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, 所属分会名, 業者名, 大城不動産鑑定事務所. Row 1: うるま（県） - 5, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大城 直哉

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,500 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], 円/㎡, 1.2 倍, 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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (㎡), 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公規価示標準価格と格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

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, 大城不動産鑑定事務所. Row 1: うるま（県） - 6, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大城 直哉

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 22,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 92,000 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], 70,000 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 information on location (うるま市みどり町3丁目11番12), area (245㎡), and valuation methods (取引事例比較法, 比準価格 92,000 円/㎡).

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 パード不動産鑑定所. Row 1: うるま(県) - 7, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,320,000 円, 1㎡当たりの価格, 55,000 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], 円/㎡, 1.2 倍, 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

Main table with 10 rows (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)代表標準地, (9)指定基準地, (10)対年対象標準地格の等前か. Contains detailed text and numerical data regarding land valuation.

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 パード不動産鑑定所
うるま(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人

鑑定評価額	12,500,000 円	1㎡当たりの価格	47,000 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 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	うるま市石川曙3丁目2651番7「石川曙3-7-12」				地積(㎡)	265	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 中専 (60,200)	
	1:2	住宅 RC 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北東5 m 市道	水道、下水	石川入口停200 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 120 m、南 160 m、北 160 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北、5 m 市道	交通施設	石川入口停 北西方200 m	法令 (都) 1 中専 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、県道 2 5 5 号線及び 6 号線に狭められた戸建住宅地地域として熟成しており地域要因に格別の変動はないため、当分の間は現状を維持すると予測する。市内住宅地需要の強まりから地価は上方調整過程にある。						
(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 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	47,000 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	同一需給圏はうるま市北部、小起伏の多い丘陵高台等に位置する既存住宅地域一円。需要者の中心は自己の居住用不動産市場に参入する隣地所有者、地域事情に精通する周辺住民及び不動産業者等が想定される。無秩序・無計画的な市街化が進展した県道背後の道路整備の未成熟な地域で、人口・世帯数増等の社会的要請に基づく住宅地需要の強弱は買希望は多く、売物は概して少ない。更地取引は少なく、中古戸建て 3, 8 0 0 万円程度の物件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	丘陵中腹の傾斜地、起伏地の多い既存住宅地域であり、道路との高低差や標準地の画地規模においては、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は需要者が重視する居住の快適性・利便性に着目して適切に補修正及び要因比較を行った上で試算されており、市場特性との適合性及び説得力は高いものである。本件では、指定基準地との検討を踏まえ、市場性を反映する比準価格を妥当と判断し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	[]	[]	100	
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100	100	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	うるま(県) - 4	[]	100	100	[]	[]	100	
	前年指定基準地の価格	[110.0]	100	100	[100.0]	47,000	100	
	57,900 円/㎡	100	[101.0]	[134.3]	100	47,000	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 43,000 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	人口約 1 2 . 7 万人、沖縄本島中部圏の中核都市として発展してきたが将来の生活不安等購入希望者の慎重な姿勢も見受けられる。		
	- 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)	地域要因に格別の変動はない		
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	[]	[]	100	
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100	100	
	変動率	年間 +9.3 %	半年間 %		(個別的要因)	接面方位 (北東) 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. Row 1: うるま(県) - 9, 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, 11,000,000 円, 1 m²当たりの価格, 33,000 円 / m²

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], 円 / m², 1.4 倍, 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

Main table with multiple rows (1) through (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for (2) 近隣地域 and (8) 公規価示標準地.

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, 大城不動産鑑定事務所. Row 1: うるま（県） - 10, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大城 直哉

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 60,500 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], 円/㎡, 1.2 倍, 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

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公規価示標準地と格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日提出
うるま(県) - 11 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. Row 1: うるま(県) - 11, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 平良 修

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,920,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,600 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. Includes dates like 令和 7 年 7 月 1 日 and 令和 7 年 6 月 30 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (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. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、うるま市の旧与那城勝連地区を中心とした既成住宅地域と判断した。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は周辺類似地域から規範性の高い取引事例を採用し、適正に補正され信頼性は高いと認められる。... (8) 公規価示標準格価と格しをた: ①代表標準地, 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, ⑦内訳. (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, ⑦内訳. (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, ②変動率, ③価格変動要因.

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, 有限会社 平良不動産鑑定事務所. Row 1: うるま（県） - 12, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 平良 修

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,600 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. Includes dates like 令和 7 年 7 月 1 日 and 令和 7 年 7 月 3 日.

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 sections for ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等, ⑩変動状況. Contains specific data like 542 ㎡, 20,600 円/㎡, and 27,200 円/㎡.

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	有限会社 平良不動産鑑定事務所
うるま（県） - 14	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	1,750,000 円	1㎡当たりの価格	10,600 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(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	1.3 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	うるま市与那城平安座東村内254番				②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	(都) 1 中専 (60, 200)
	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	(その他) (70, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 220 m、西 170 m、南 130 m、北 80 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 14 m、奥行 約 13 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	④地域的特性	特記事項	架橋のある離島内の既成住宅地域	街路	標準方位北 2.2 m 道路	交通施設	西村商店前停北方150 m	法令	(都) 1 中専 (60, 160) 規制
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 二方路 セットバック +1.0 +1.0 -7.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,600 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、うるま市の平安座島を中心とした周辺離島を含む既成住宅地域が中心であると判断した。需要者の中心は、居住目的の個人で県外移住者等も見られる。高値の取引が散見され需給動向は強含み傾向にある。需要の中心価格帯は土地 180 ㎡程度で 190 万円程度である。中古の戸建物件が中心となるが規模がまちまちで価格帯は見出し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺離島地域を含む類似地域から規範性の高い取引事例を採用し、適正に補正され信頼性は高いと認められる。賃貸市場が熟成しておらず、建築費高騰の影響により土地に帰属する純収益を適切に査定できないため、収益還元法の適用を断念した。自己使用目的の需要が中心となる地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が重視されるものと判断される。従って市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示標準格価と格しをた	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/㎡)	⑦内訳	標準 街路交通環境画地行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路交通環境要因 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 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		地 街路交通環境要因 行政 その他		
(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 9,600 円/㎡			③ 価格変動形状要因の	④ 一般的要因	市内の人口・世帯数は増加傾向、観光関連事業の好調は利便性の高い離島地域を中心に地価上昇要因として作用している。			
	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	離島地域内では比較的利便性の優る地域で自然環境の優る地域の需要の高まりから当該地域の相対的な地位は向上している。		
②変動率		年間 +10.4 %	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）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大城不動産鑑定事務所. Row 1: うるま（県） - 15, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大城 直哉

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 26,000,000 円, 1 m²当たりの価格, 98,500 円/m²

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], 77,000 円/m², 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 information on location (うるま市字江洲城原599番3), area (264 m²), and valuation methods (取引事例比較法, 比準価格 98,500 円/m²).

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, 株式会社あおい不動産研究所. Row 1: うるま(県) 5 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 宇久 信正

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 26,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 90,000 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] 70,000 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, including location, surrounding area, market characteristics, and comparison with standard land prices.

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. Row 1: うるま(県) 5 - 2, 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, 9,140,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,000 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] 路線価又は倍率, 倍率種別, 49,000 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. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏, 市内幹線道路沿いの路線商業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公規価示標準格しをた: 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. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 前年標準価格, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間, 半年間.

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, 株式会社あおい不動産研究所. Row 1: うるま(県) 5 - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 宇久 信正

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,300 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], 円/㎡, 1.2 倍, 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

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公規価示標準格と格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

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
うるま(県) 5 - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	4,130,000 円	1 m ² 当たりの価格	28,100 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) [令和 7 年1月]	円/m ²
(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	1.1 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	うるま市与那城屋敷名西1103番				②地積 (m ²)	147	⑨法令上の規制等	(都) 近商 (80,200)
	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		(その他)	
	1:1.2	店舗兼住宅 RC 2	小売店舗、公共施設等が見られる近隣商業地域	南西6.7 m 県道	水道、下水	与那城郵便局前停近接			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 180 m、南 40 m、北 30 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.5 m、奥行 約 13 m、規模 150 m ² 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	6.7 m 県道	交通	与那城郵便局前停北西	法令 (都) 近商 (80,200) 規制	
	⑤地域要因の将来予測	旧与那城庁舎周辺及び県道37号線沿道の利活用推進計画が策定され計画の進捗に伴う波及効果が期待できる、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(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	28,100 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、うるま市内の主要街路沿い並びにこれに準ずる街路沿いの商業地域が中心である。需要者の中心は、県内で小売業やサービス業を営む法人や個人事業者である。自然環境の優る住宅地需要の高まりにより幹線道路沿線の一部の地域において用途の混在が見られる。旧与那城庁舎を中心とした地域の発展に伴う繁華性の向上が期待され、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類似地域から規範性の高い取引事例を採用し、市場性を反映した実証的な価格と認められる。地域内においては賃貸市場が熟成しておらず、建築費高騰の影響により土地に帰属する純収益を適切に査定できないため、収益還元法の適用を断念した。従って比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準格と格しをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	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 ²)	⑦ 内訳	標準 街路 補正 交通 環境 環境 画地 画地 行政 行政 その他	地域 街路 交通 交通 環境 環境 要因 行政 その他
	公示価格	[] / 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 ²)	⑦ 内訳	標準 街路 補正 交通 環境 環境 画地 画地 行政 行政 その他	地域 街路 交通 交通 環境 環境 要因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] / 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 28,000 円/m ² 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格		③ 価格変動状況要因の	(一般的要因) 市内の観光関連事業の好調は観光地を中心に外延的に広がる商業地域の価格上昇要因として作用している。 (地域要因) 観光客の増加や旧与那城庁舎周辺を中心とした地域の発展は、繁華性の劣る当該地域の地価上昇要因として作用している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +0.4 %	半年間 %						