

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		浦添市勢理客 1 丁目 2 3 8 番 5 「勢理客 1 - 1 5 - 3 1」					地積 (㎡)	204 ()	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 住居 (60,200)				
	1 : 1.5	住宅 R C 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	範囲	東 150 m、西 60 m、南 50 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 17 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形						
	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	勢理客停	南東方700 m		法令	1 住居 (60,200)			
					路		施設			規制					
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)最も有効使用の判定		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 165,000 円 / ㎡												
		収益還元法	収益価格 67,900 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 5 8 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。													
(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・修正し求めており、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)公規価示率格と格しをた	☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100									
(9)指か定ら基の準換地討	指定基準地番号 浦添(県) - 9		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	+1.0	+1.0	+15.0
	前年指定基準地の価格 184,000 円 / ㎡		[105.1] 100	100 [100.0]	100 [117.3]	[100.0] 100	165,000							0.0	0.0
(10)対年ら象標の基準換地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 158,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価格変動要因の	〔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。									
						〔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。									
						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。									
変動率		年間 +4.4 %	半年間 %												

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
浦添（県） - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人

鑑定評価額	31,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	152,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年1月]	120,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 2 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		浦添市経塚 1 丁目 1 0 1 番 1 7 「経塚 1 - 7 - 1 6」				地積 (㎡)	204 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,100)	
	1 : 1.5	住宅 S 2	戸建住宅等が建ち並び区 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) 地区計画等	
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 60 m、南 60 m、北 80 m				標準的使用	低層住宅地			
	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			
	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 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
	地域要因の将来予測	当該地域は、市立沢岬小学校北東側に位置する低層住宅地地域として熟成し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。市内品等別等住宅地需要の強まりから地価は上昇傾向にある。								
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位		0.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 152,000 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中・東部、眺望・景観の良好な段丘陵高台に開発された区画整理区域等の住宅地域。需要者の中心 は自己の居住用不動産市場及び投資用不動産市場に参入する地域事情に精通した資金調達力に優る個人需要者、地元法 人及び不動産業者等が想定される。市内における品等は中位程度で、纏まった画地において相続税対策の家賃補助付共 同住宅開発が虫食いの見受けられる。土地は 2 1 0 ㎡前後で 3 , 2 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		区画整然とした街区が南北に配置された既成住宅地域で建築費高騰期の下、基準地の画地規模において賃貸経営は困難 であり収益還元法の適用は現実的でなく、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。本件では、指定 基準地との検討を踏まえ、市場の実態を反映する客観的な比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示標準 価と格 しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 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	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 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 -2.0 要 環境 +25.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	浦添(県) - 9									
	前年指定基準地の価格 184,000 円 / ㎡		[104.3] 100	100 [102.0]	100 [123.7]	[100.0] 100	152,000			
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 146,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	人口約 1 1 . 5 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。				
					〔 地 域 要 因 〕	地域要因に格別の変動はない				
					〔 個別的 要 因 〕	接面方位(北西) 0 %				
変動率			年間 +4.1 %	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) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額	23,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	130,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 8 年1月]	100,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 24 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		浦添市当山 1 丁目 2 9 9 番 8 「当山 1 - 9 - 1」				地積 (㎡)	(182)	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,100)			
	1 : 1	住宅 R C 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	範囲	東 50 m、西 50 m、南 60 m、北 90 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 14 m、			規模 180 m程度、		形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位 北 6 m市道	交通 嘉数停 南西方300 m	法令 1 低専 (50,100)						
		事項		路	施設	規制						
	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 130,000 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、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 と格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か 定ら 基の 準換 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他		
	浦添(県)	- 9							0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 +46.0 0.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 184,000 円 / ㎡	[104.3] 100	100 [102.0]	100 [145.9]	[101.0] 100	130,000						
(10) 対年 象標 の 基 準 換 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 122,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要 因)	県内経済は個人消費、観光、公共投資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。						
	- 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 標準地番号						(個別的 要 因)	個別的要因に変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡											
	変動率	年間 +6.6 %	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) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄

鑑定評価額	24,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	121,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 6 月 24 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	91,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		浦添市沢岬 1 丁目 1 7 番 2 「沢岬 1 - 1 5 - 8 」				地積 (㎡)	198 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,100)	
	1 : 1.2	住宅 R C 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域		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	範囲		東 100 m、西 180 m、南 50 m、北 120 m		標準的使用	戸建住宅地				
	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							
	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 北方 160 m	法令規制	1 低専 (50,100)
	地域要因の将来予測		熟成した既成住宅地域であり、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 121,000 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。								
(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) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +8.0 域 交通 -1.0 要 環境 +55.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +8.0 域 交通 -1.0 要 環境 +55.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	浦添(県)	- 9								
	前年指定基準地の価格 184,000 円 / ㎡	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [165.7]	[104.0] 100	121,000				
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 114,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	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。				
	〔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。					
	〔個別的要因〕				個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +6.1 %	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) - 6	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 m ² 当たりの価格	141,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	110,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 24 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		浦添市字港川港川原 2 8 1 番 1 8					地積 (㎡)	220 ()	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 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	範囲	東 90 m、西 60 m、南 110 m、北 50 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 19 m、		規模 230 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位 北 6 . 5 m市道	交通施設	港川停 北西方800 m		法令規制	1 住居 (60,200)		
	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。地価は国道 5 8 号の背後に存し、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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 141,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 39,900 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、小学校等の公共施設からはやや遠いものの、商業施設からは徒歩圏内にあり、需要は堅調である。土地は 2 0 0 ㎡程度で総額 2 0 0 0 ~ 3 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 4 0 0 0 ~ 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		近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、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て、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 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	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 環境 補正 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	+1.0 +1.5 +36.0 0.0 0.0
	浦添(県) - 9										
	前年指定基準地の価格 184,000 円 / ㎡		[104.3] 100	100 [102.0]	100 [139.4]	[102.0] 100	138,000				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 138,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	県内経済は個人消費、観光、公共投資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。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討										
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -										
	公示価格 円 / ㎡										
変動率		年間 +2.2 %	半年間 %								

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
浦添(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人

鑑定評価額	32,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	180,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	140,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 7 月 2 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		浦添市内間 2 丁目 6 4 0 番 5 外「内間 2 - 9 - 5」				地積 (㎡)	181 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,150)		
	1 : 1.2	住宅 R C 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	範囲	東 120 m、西 40 m、南 120 m、北 80 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 m 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、6 m 私道	交通施設	末吉団地前停 北方 430 m	法令規制	1 中専 (60,150)	
	地域要因の将来予測		当該地域は、市立内間小学校南東側に位置する低層住宅地地域として熟成し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。市内品等別等住宅地需要の強まりから地価は上昇傾向にある。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 180,000 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	同一需給圏は市南部及び隣接那覇市内の小起伏の多い丘陵麓に位置する既成住宅地地域一円。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地元不動産業者等が想定される。国道 3 3 0 号等の幹線道路から背後地への進入道路は地勢等道路との高低差を反映し数本程度と概して少なく、道路整備は未成熟な地域である。土地は 1 8 0 ㎡前後で 3 , 2 0 0 万円程度、中古戸建 4 , 7 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	幹線道路背後の傾斜地・起伏地等の多い既成住宅地地域で、基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) 公規価示標準価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	浦添(県) - 9										
	前年指定基準地の価格 184,000 円 / ㎡		[104.3] 100	100 [102.0]	100 [105.9]	[101.0] 100	179,000		+2.0 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 171,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	人口約 1 1 . 5 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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -				地域要因に格別の変動はない						
	公示価格 円 / ㎡				接面方位 (南西) + 1 %						
	変動率	年間 +5.3 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリューション沖縄
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	29,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	153,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 6 月 24 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	120,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		浦添市安波茶 1 丁目 5 4 1 番 4 「安波茶 1 - 1 2 - 9」				地積 (㎡)	192 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,100)			
	1 : 1	住宅 R C 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	範囲	東 80 m、西 200 m、南 50 m、北 150 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 14 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 私道	基準方位 北 6 m	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)		
	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 153,000 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。										
(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 示価格 と格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他			
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	標 街路 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	+3.0 +1.0 +20.0 0.0 0.0
	浦添(県) - 9											
	前年指定基準地の価格 184,000 円 / ㎡		[105.1] 100	100 [100.0]	100 [124.8]	[101.0] 100	157,000					
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討地 格の 等前 か		- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 146,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕 〔地域 要因〕 〔個別的要 因〕	県内景気は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。 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。 個別的要因に変動はない。					
変動率 年間 +4.8 % 半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	63,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	192,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年1月]	155,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 26 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		浦添市仲西 2 丁目 8 4 5 番 「仲西 2 - 2 - 1 7」				地積 (㎡)	331 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200)	
	台形 1 : 1.2	住宅 R C 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	範囲	東 45 m、西 20 m、南 80 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地			
	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			
	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 1 中専 (60,200) 規制	
	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、那覇市に近接する住環境が良好な住宅地は限られており需要は堅調であることから、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 192,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 67,500 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は利便性も高く、需要は堅調である。取引の中心価格帯は、3 0 0 ㎡程度の土地のみで5 0 0 0 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り、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 184,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔 一般的要因 〕	県内景気は拡大基調にある。個人消費は緩やかに増加し、観光需要は拡大傾向にある。				
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討				〔 地域要因 〕	区画整然とした住宅地域であり、那覇市に近接した利便性の高い住宅地の需要が概ね堅調に推移するほか、格別の変動はない。				
	■ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 浦添 - 2				〔 個別的要因 〕	個別的要因に変動はない。				
	公示価格 189,000 円 / ㎡									
	変動率	年間 +4.3 %	半年間 +1.6 %							

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	76,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	230,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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		浦添市字経塚西小島原 8 9 3 番 3 外 (5 6 街区 8 - 1、9)				地積 (㎡)	331 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		2 中専 (60,150)	
	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 ㎡ 区画街路	水道、 ガス、 下水	経塚700 ㎡		(その他) 地区計画等 (70,150)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 ㎡、西 40 ㎡、南 20 ㎡、北 50 ㎡				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 17.5 ㎡、 奥行 約 19 ㎡、 規模 330 ㎡程度、				形状 ほぼ正方形			
	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 ㎡区画道路		交通施設	経塚駅北西方700 ㎡		法令 規制	2 中専 (70,150) 地区計画等
	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引き続き見られる。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 230,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 38,800 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。利便施設に程近く、良好な環境の為、需要は一時の軟化から再び強まりつつある。土地のみ 3 5 0 ㎡程度で 8 0 0 0 万円前後が必要価格帯の目安。なお近時では従来地価水準を上回る取引が散見され、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		近時の物価水準の上昇に伴い、賃料も上昇しているが、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。比準価格は適切に選択された事例に基づき、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 示標準 価と格 しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	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	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 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -4.0 域 交通 -3.0 要 環境 -11.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	浦添(県) - 9									
	前年指定基準地の価格 184,000 円 / ㎡		[104.3] 100	100 [102.0]	100 [82.9]	[102.0] 100	231,000			
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か		- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 212,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡ 変動率 年間 +8.5 % 半年間 %			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要 因)	市内取引面積は R 4、取引件数は R 5 以降増加傾向が継続。なお R 7 では最新 1 0 月迄の累計で面積・件数共に減少傾向に転じた。			
						(地 域 要 因)	空地も一部認められるが、周辺の同一沿線ではコンビニや飲食店舗の 出店が近時に見られ、商利用度が徐々に高まりつつある。			
						(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) 3 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操
鑑定評価額	54,000,000 円		1㎡当たりの価格	41,600 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 24 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	所在及び地番	浦添市当山2丁目453番1				地積(㎡)	1,298		法令上の規制等				
	形状	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1低専(50,100)				
	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540m		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 0m、南 30m、北 50m				標準的使用	畑						
	標準的画地の形状等		間口 約 30m、奥行 約 33m、規模		1,000㎡程度、		形状 ほぼ整形						
	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540m		法令	1低専(50,100)		
	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	基準価格 41,600 円/㎡											
	控除法	控除後価格 43,000 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	基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、基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、本件では基準価格を採用し、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)公示価格を格標準	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	画地行政	地域要因	交通環境宅造行政その他		
	公示価格 円/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			その他					
(9)対象基準地からの検討	対象基準地の検討			価格動向要因の変	一般的な要因	県内経済は個人消費、観光、公共投資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。							
	■前年基準地 □新規					地域要因	地域要因に格別の変動はない。						
	前年標準価格 41,300 円/㎡						個別的要因	個別的要因に変動はない。					
	変動率												
	年間 +0.7 %												

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年1月]	150,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 26 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				倍率種別	

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		浦添市安波茶2丁目6番外 「安波茶2-15-1」				地積 (㎡)		229 ()		法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給 処理施設状況		主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80,200)					
	2:1	店舗兼共同住宅 RC3		小売店舗、飲食店が建ち 並ぶ路線商業地域		南18m 県道、 西側道		水道、 下水		浦添前田800m		(その他) (90,200)					
(2) 近隣地域	範囲		東 140m、西 400m、南 100m、北 250m				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 20m、奥行 約 10m、		規模		200㎡程度、形状 長方形										
	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		18m県道		交通		浦添前田 北西方800m 法令 近商 (90,200)				
	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、県道の拡幅整備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)最も有効使用の判定		低層店舗兼共同住宅地						(4)対象基準地の 個別的な要因		角地 セツバック		+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		190,000 円/㎡		(4)対象基準地の 個別的な要因		角地 セツバック		+2.0 -4.0					
		収益還元法		収益価格		85,000 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。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が継続し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4000万円台となっている。															
(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ではなく、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 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正		標準化 補正		地域要 因の比 較		個別的 要因の 比較		対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 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/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100								
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正		標準化 補正		地域要 因の比 較		個別的 要因の 比較		対象基準地 の比準価格 (円/㎡)		内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
	浦添(県) 5-3																
	前年指定基準地の価格 357,000 円/㎡		[105.3] 100		100 [103.0]		100 [188.3]		[97.9] 100		190,000						
(10) 対年 象標 の基 準検 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 181,000 円/㎡				価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の		(一般的 要因)		県内景気は拡大基調にある。個人消費は緩やかに増加し、観光需要は拡大傾向にある。								
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討																
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -																
	公示価格 円/㎡																
変動率 年間 +5.0 % 半年間 %						(地域 要因)		小規模店舗がみられる商業地域で、背後の住宅需要が堅調であり店舗等の需要も高い。									
						(個別的 要因)		個別的な要因に変動はない。									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	50,200,000 円	1㎡当たりの価格	256,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	200,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 24 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		浦添市内間 1 丁目 5 7 2 番 1 4 「内間 1 - 1 4 - 3」				地積 (㎡)	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		近商 (80,200)		
	1.2 : 1	店舗兼住宅 R C 3	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	範囲	東 0 m、西 30 m、南 50 m、北 250 m				標準的使用	中層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 13.5 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 1 5 . 5 m 県道		交通施設	沢岬入口亭 南方60 m		法令規制 近商 (90,200)		
	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 256,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 123,000 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、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。取引価格については、立地条件や画地規模により価格がまちまちであるが、取引の中心となる価格帯は、土地が 2 5 0 ~ 3 0 0 ㎡程度で総額 5 0 0 0 ~ 6 0 0 0 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は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 示標準 価と 格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 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	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 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) 5 - 3								0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 -2.0 +39.0 +5.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 357,000 円 / ㎡		[105.3] 100	100 [103.0]	100 [143.0]	[100.0] 100	255,000				
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 241,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉	県内経済は個人消費、観光、公共投資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。					
	〈 地 域 要 因 〉					地域要因に格別の変動はない。					
	〈 個別的 要 因 〉					個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+6.2 %		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 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額	1,110,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	376,000 円 / ㎡
-------	-----------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	285,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等				浦添市字城間東田田 2 6 9 3 番 1 外				地積 (㎡)	2,964 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400)	
	1 : 1.5	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	範囲	東 80 m、西 60 m、南 180 m、北 30 m				標準的使用	中低層店舗兼事務所地				
	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			
	地域的特性	特記 特にない			街 3 0 m 国道		交通	S C S K 沖縄センター前停 北東方 250 m		法令 商業 (90,400)	
		事項			路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	国道沿いに各種商業施設が建ち並ぶ商業地域で、今後も現状を維持するものと予測する。地価は商業繁華性が高く、マンション需要との競合も認められ、需要も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 376,000 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、県内外の資本力を有する法人が中心である。近隣地域は、国道沿いの商業地域で、繁華性は高く、マンション需要との競合も認められ、需要は堅調である。取引価格については、立地条件や画地規模により価格がまちまちであるが、取引の中心となる価格帯は、土地が 2 5 0 ~ 3 0 0 ㎡程度で総額 5 0 0 0 ~ 6 0 0 0 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は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史料される。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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	公示価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 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 357,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	県内経済は個人消費、観光、公共投資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。						
	- 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				地域要因に格別の変動はない。						
	■代表標準地 □標準地 標準地番号 浦添 5 - 2 公示価格 367,000 円 / ㎡				個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +5.3 %	半年間 +2.5 %								

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	125,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	197,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	155,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 26 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		浦添市西原 5 丁目 7 3 7 番 8 「西原 5 - 2 - 3」				地積 (㎡)	636 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80,200)			
	1.5 : 1	店舗兼共同住宅 R C 3	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	範囲		東 10 m、西 60 m、南 120 m、北 120 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 30 m、奥行 約 20 m、			規模		600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	土地区画整理事業地西側の県道沿 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)	
	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の影響を受け、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 206,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 115,000 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は、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等の影響を受けて、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 億円前半の水準となっている。										
(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 示準格 価と格 しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準 地の規 準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 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	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 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +68.0 因 行政 +10.0 その他 0.0		
	浦添(県) 5 - 3											
	前年指定基準地の価格 357,000 円 / ㎡		[105.3] 100	100 [103.0]	100 [184.8]	[100.0] 100	197,000					
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 187,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	県内景気は拡大基調にある。個人消費は緩やかに増加し、観光需要は拡大傾向にある。						
					〔 地 域 要 因 〕	周辺の土地区画整理事業地内の開発進捗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。						
変動率		年間 +5.3 %	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) 5 - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 井澤 康

鑑定評価額	82,100,000 円	1㎡当たりの価格	238,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	190,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		浦添市城間 2 丁目 2 3 0 5 番 4 「城間 2 - 5 - 8」				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		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 沿いに建ち並び近隣商業 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	範囲		東 35 m、西 10 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用		中層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、		規模		300 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性		特記 特記すべき事項はない		街 1 8 m市道		交通	浦城小学校入口停近接		法令 近商 (90,200)		
			事項		路		施設			規制		
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び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マンション建設等が進んでおり、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		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 238,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 91,900 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道路沿いの住商混在地域であり、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 5 8 号とバ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、3 5 0 ㎡程度の土地のみで 8 0 0 0 万円 ~ 9 0 0 0 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、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 示標準 価と 格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準街路 0.0	地域街路 0.0		
	浦添(県) 5 - 3								標準交通 0.0	地域交通 0.0		
	前年指定基準地の価格 357,000 円 / ㎡		[105.3] 100	100 [103.0]	100 [154.0]	[100.0] 100	237,000		標準環境 0.0	要因環境 +40.0		
(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 228,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〈一般的 要因〉	県内景気は拡大基調にある。個人消費は緩やかに増加し、観光需要は拡大傾向にある。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討					〈地域 要因〉	国道 5 8 号とバ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、背後住宅需要は堅調であり商業地需要も高い。					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号						〈個別的 要因〉	個別的要因に変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡											
変動率		年間 +4.4 %	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) 5 - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	195,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	210,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	160,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 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	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」				地積 (㎡)	928	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準住居 (60,200)			
	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	範囲		東 120 m、西 100 m、南 70 m、北 30 m			標準的使用	中層店舗、事務所兼共同住宅地					
	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				
	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		法令規制	準住居 (70,200)	
	地域要因の将来予測		国道沿線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、用途変更等は依然見られない為、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 210,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 44,300 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、供給も限定的だが、近時では需要がやや緩やかになりつつある。需要される価格帯の目安としては、土地のみ 9 5 0 ㎡程度で 2 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依然低位で、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周辺市も含め広域的に収集・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) 公規価示準格価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他
	浦添(県) 5 - 3							0.0	0.0	0.0	-3.0	
	前年指定基準地の価格 357,000 円 / ㎡	[105.3] 100	100 [103.0]	100 [176.2]	[103.0] 100	213,000		0.0	+3.0	0.0	+73.0	+5.0
(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 202,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〈一般的要因〉	県への R 7 年度入域観光客数は昨年より増加し、過去最高に。R 8 では 5 月までの累計でも昨年比 + 4 . 6 % と増加傾向が続く。						
	- 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〉	付近の浦添運動公園では、多目的運動施設整備に向け、現在工事が進捗中。今後の地域への有形的利用等への影響に留意を要する。						
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				〈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。						
	公示価格 円 / ㎡											
変動率		年間 +4.0 %	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	476,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	232,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 6 月 24 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	190,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		浦添市勢理客 4 丁目 5 5 5 番 5 「勢理客 4 - 1 5 - 1」				地積 (㎡)	2,052 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		準工 (60,200)	
	1 : 2.5	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	範囲		東 200 m、西 190 m、南 220 m、北 60 m			標準的使用	低層事務所兼倉庫地			
	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		
	地域的特性	特記 特にない		街 1 6 m市道		交通	勢理客停 北西方380 m		法令 準工 (60,200)	
		事項		路		施設			規制	
	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 232,000 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 5 8 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 示価格 と格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年々 象標の 基準検 査価付 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 225,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的) 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。					
	(地 域) 地域要因に大きな変動はない。									
	(個別的) 個別的要因に変動はない。									
	変動率	年間	+3.1 %		半年間	%				