

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） - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	15,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	39,600 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]	31,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 30 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		沖縄市池原 1 丁目 4 7 0 番外「池原 1 - 9 - 1 0」				地積 (㎡)	378 ()	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)			
	1.5 : 1	住宅 R C 2	中規模一般住宅及び農家住宅が混在する住宅地域		南東5 m 市道	水道、下水	池原停350 m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 35 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 24 m、奥行 約 15 m、規模 360 ㎡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	基準方位北 5 m市道	交通施設	池原停南東方350 m	法令規制	(都) (70,200)		
	地域要因の将来予測		中規模一般住宅が多い既成住宅地域である。市内中心部の地価は上昇傾向にあり、当該地域の高速 I C との位置関係等の相対的な利便性の高さから、地価水準は概ね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	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 39,600 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	同一需給圏は沖縄市北部及びうるま市の旧具志川地区を中心とした既成住宅地域と判断した。需要者は、同市に地縁的選好性を有する個人が中心で、他の市町村からの転入者もみられる。代替関係にある相対的に利便性の高い地域を中心に、地域の水準を超える高値の取引も散見され、需給動向は強含み傾向にある。市場の中心となる価格帯は 3 6 0 ㎡程度の土地で総額 1 , 4 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	比準価格は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。建築費高騰の影響から、賃貸用不動産を想定することに経済的合理性が認められず収益還元法を非適用とした。近隣地域は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、指定基準地との検討を考慮のうえ、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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他				
	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 / ㎡)	内 標準 交通 環境 画地 行政 その他	0.0	地 街路	-2.0		
	うるま(県) - 11							0.0	域 交通	+1.0		
	前年指定基準地の価格	[101.4]	100	100	[102.0]	39,200		0.0	要 環境	-24.0		
	27,600 円 / ㎡	100	[96.8]	[75.2]	100			-3.2	因 行政	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 39,400 円 / ㎡			価格変動形成要因	(一般的要因)	市内中心部の地価上昇は外延的に広がる利便性の高い住宅地を中心に地価上昇要因として作用している。						
	- 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)	高速 I C との位置関係に優る地域の稀少性が高まっており、当該地域の相対的な地位は向上している。					
	☐ 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 +0.5 %	半年間 %									

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	27,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	141,000 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]	110,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格	路 線 価	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

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 (㎡)	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 ㎡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	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依然として根強いものがある。ただし物価高や今後の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 141,000 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。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 8 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思料する。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)公規価 示準格 価とし 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
	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
	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 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 133,000 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〕	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。			
	〔地域 要因〕				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。				
	〔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。				
変動率		年間 +6.0 %	半年間 %						

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	21,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	72,000 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]	54,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 22 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		沖縄市比屋根 6 丁目 1 4 9 番 「比屋根 6 - 7 - 3 0」				地積 (㎡)	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)	
	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		(その他)	
(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 ㎡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 基準方位 北4 m 市道	交通 施設	比屋根停北西方300 m		法令 規制	(都) (70,200)
	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 72,000 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。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 化 補 正 その他	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 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	沖縄(県)	- 5								
	前年指定基準地の価格 97,000 円 / ㎡	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [140.1]	[100.0] 100	71,400				
(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 68,000 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 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。				
					〔 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。				
					〔 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。				
	変動率	年間 +5.9 %	半年間 %							

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
沖縄(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	32,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	147,000 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 1 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	115,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 25 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		沖縄市南桃原3丁目33番7「南桃原3-33-12」				地積(㎡)	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)			
	1:1.5	住宅RC2	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6m市道	水道、下水	山内中学校前停270m		(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東70m、西70m、南50m、北70m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口約12m、奥行約18m、規模220㎡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6m市道	交通施設	山内中学校前停北西方270m	法令規制	(都)1低専(50,100)		
	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、IC及び各種接近性から需要は底堅く、隣接町から見た割安感も見られ地価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	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147,000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、沖縄市内の住宅地域を中心に隣接市町村の同様の住宅地域の存する圏域である。需要者は市内及び周辺市町村へ勤務する勤労者世帯等の一次取得者が中心である。各種接近性や好調な北谷町の不動産市況の影響から区画整然とした住宅地域の需要は底堅く推移している。基準地と同程度の規模で土地は総額3000万円前後、新築戸建住宅は総額5000万円前後が需要の中心と判断される。											
(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、同一需給圏内の規範性を有する取引事例に基づき試算したもので、市場性を反映し実証的である。一方、収受可能な賃料水準や建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸住宅の経営が困難なため収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は居住の快適性、利便性を重視する地域に存し、周辺相場を重視しながら価値判断を行うと判断されることから市場性を反映した比準価格を採用し、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142,000円/㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	市の人口は微減、世帯数は増加傾向が継続。景況は拡大基調が継続し、土地需要は堅調な状況が継続している。						
	-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/㎡					(地域要因)	好調な北谷町の市況の影響やIC等各種接近性より需要の底堅さが継続している。					
							(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+3.5%					半年間	%			

基準地番号	提出先	所属分会名	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	20,300,000 円	1㎡当たりの価格	100,000 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]	80,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 17 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		沖縄市宮里3丁目305番2「宮里3-14-12」				地積(㎡)	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RC 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 ㎡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 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 100,000 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195㎡程度で1900万円程度、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、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	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	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 97,000 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 沖縄 - 1 公示価格 99,600 円/㎡				価格変動状況要因の	(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。					
						(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					
	変動率	年間	+3.1 %	半年間		+0.4 %						

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） - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 西川 英之

鑑定評価額	18,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	76,500 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 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年1月]	60,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 8 年 4 月 17 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		沖縄市越來 3 丁目 7 3 1 番 1 「越來 3 - 1 5 - 1 0」				地積 (㎡)	238 ()	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	一般住宅のほかアパート 等も見られる既成住宅地 域		西5 m 市道	水道、 下水	美里小学校前停310 m		(その他)	
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 30 m、西 40 m、南 90 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 14 m、奥行 約 15 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 5 m 市道	交通 施設	美里小学校前停 南西 方 310 m		法令 規制	(都) 1 中専 (60,200)
	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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 76,500 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 2 1 0 ㎡程度で 1 6 0 0 万円強程度、中古住宅付きで総額 3 2 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、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 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	地 街路 +9.0
	沖縄(県) - 5	標準 交通 0.0							域 交通 0.0	
		前年指定基準地の価格		[103.1] 100	100 [100.0]	100 [130.8]	[100.0] 100		76,500	標準 環境 0.0
		97,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[130.8]	100		補 画地 0.0	因 行政 0.0	
								正 行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対年 象標 の基 準地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 74,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 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。				
	- 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。				
	☐ 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 +3.4 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 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	20,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	66,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	52,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 17 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		沖縄市古謝 1 丁目 3 1 番 「古謝 1 - 1 1 - 1 8」				地積 (㎡)	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 R C 2	中規模一般住宅及び農家 住宅が混在する既成住宅 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 ㎡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 規制	(都) (70,200)
	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 66,000 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 3 2 0 ㎡程度で 2 1 0 0 万円程度、中古住宅付きで総額 3 6 0 0 万円から 3 9 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 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +17.5 域 交通 0.0 要 環境 +30.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	沖縄(県) - 5									
	前年指定基準地の価格 97,000 円 / ㎡		[103.1] 100	100 [100.0]	100 [152.8]	[101.0] 100	66,100			
(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 62,000 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)	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)	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。				
					(個別的 要 因)	個別的要因に変動はない				
	変動率 年間 +6.5 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分会名	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	29,900,000 円	1㎡当たりの価格	82,000 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]	64,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 17 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		沖縄市松本4丁目253番2 「松本4-17-16」				地積 (㎡)	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 RC2	一般住宅のほか未利用地 等が介在する住宅地域		南西4.8m 市道	水道、 下水	松本第二団地入口停 100m		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 100m、南 60m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 18.5m、奥行 約 20m、規模 370㎡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4.8m市道	交通施設	松本第二団地入口停 北西方100m	法令規制	(都) 1中専 (60,200)			
	地域要因の将来予測	古くからの既存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 82,000 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370㎡程度で3000万円程度、中古住宅付きで総額3500万円から4200万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 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 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他				
	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 其他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	+9.0 0.0 +13.0 0.0 0.0		
	沖縄(県) - 5												
	前年指定基準地の価格 97,000 円/㎡		[103.1] 100	100 [100.0]	100 [123.2]	[101.0] 100	82,000						
(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 79,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 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。							
	- 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が、供給が少ない既存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。						
	☐ 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 +3.8 %	半年間 %										

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	26,800,000 円		1㎡当たりの価格	78,000 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]	61,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 22 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		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 R C 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	基準方位 北 4 . 3 m市道	交通施設	照屋入口停南西方700 m	法令規制	(都) 1 中専 (60,172)	
	地域要因の将来予測		区画整然とした住宅地において高止まり感が見られ、値頃感のある既存住宅地域に対する需要が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 78,000 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。市内の居住環境の良好な地域では高水準の価格が維持されており、これら地域との比較で値頃感のある既存住宅地へ需要が流入している傾向が見られる。土地は総額 2 5 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
	沖縄(県) - 5								0.0	0.0	+1.0
	前年指定基準地の価格 97,000 円 / ㎡		[103.1] 100	100 [100.0]	100 [129.8]	[100.0] 100	77,000		0.0	0.0	+2.0
(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 74,000 円 / ㎡				価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	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					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 標準地番号					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。					
	公示価格 円 / ㎡										
変動率		年間 +5.4 %	半年間 %								

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]	62,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 22 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					

(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 (㎡)	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 RC2	中規模一般住宅が多い区 画整然とした住宅地域		北東5m 市道	水道、 下水	泡瀬三区入口停230m		(その他)						
(2) 近隣 地域	範囲		東 90m、西 90m、南 180m、北 170m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 15m、奥行 約 10m、規模		150㎡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5m 市道	交通 施設	泡瀬三区入口停南東方 230m		法令 規制	(都) 1低専 (50,100)				
	地域要因の将来予測		区画整然とした住宅地域に対する需要は根強いものがあり、近年は市内の東海岸側では値頃感から住宅地需要が旺盛である。地価は景況を反映し上昇傾向で推移しているが、物価高や金利動向に注視が必要である。												
(3)最も有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の 個別的な要因	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 83,200 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。特に近年は割安感が生じている市内東海岸地域へ、需要が流入している傾向が見られる。土地は総額1500万円程度、新築戸建住宅は総額4000万円～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		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			
	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 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 +20.0 +2.0 0.0	
	沖縄(県)		-	5											
	前年指定基準地の価格 97,000 円/㎡		[103.1] 100	100 [100.0]	100 [122.4]	[100.0] 100	81,700								
(10) 対年 対象 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 77,000 円/㎡			価 格 変 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。									
	- 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)	旧来からの区画整然とした住宅地域であり、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。								
	□代表標準地 □標準地 標準地番号						(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。個別的な要因に変化はない。							
	公示価格 円/㎡														
変動率		年間 +8.1 %	半年間 %												

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	[年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 30 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	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					

(1) 基準地	所在及び地番		沖縄市八重島3丁目1135番				地積 (㎡)		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 ㎡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造成費用の増価や造成規制の強化の影響はあるが、市内住宅地の地価上昇や周辺地域の宅地化の影響により、地価水準は概ね上昇傾向で推移するものと予測される。										
(3) 最も有効使用の判定		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 19,800 円 / ㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
		控除法		控除後価格 20,400 円 / ㎡									
(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。需要者は周辺地域の地価や造成費用を考慮し意思決定を行う傾向にある。造成費用の増価や造成規制の強化といった抑制要因はあるものの、市内住宅地の地価は上昇傾向にあり、需給動向は概ね強含みで推移している。市場の中心価格帯は、規模や開発条件が多様で供給も少ないため見出し難い。											
(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。控除法に基づく価格は、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、造成費高騰の影響や造成規制の強化の動き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) 公示価格の標準	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 / ㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100					その他		
(9) 対象基準地からの検討	対象基準地の検討				価格状況要因の変	(一般的要因) 市内では宅地価格が上昇し世帯数も増加している一方、造成費高騰や規制強化が抑制要因となり、複数の要因が併存している。 (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築がみられ、宅地化の影響が強まっている。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。							
	☒ 前年基準地 ☐ 新規 前年標準価格 19,600 円 / ㎡												
	変動率												
	年間 +1.0 %												

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 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 西川 英之

鑑定評価額	15,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	98,000 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]	76,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 17 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		沖縄市美里 1 丁目 3 3 2 番 5 「美里 1 - 6 - 6」				地積 (㎡)	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) 商業 (80,400) 防火		
	1 : 1.5	事務所兼住宅 R C 2	国道沿いに飲食店、美容 室等の小規模小売店舗が 建ち並ぶ商業地域		南西18 m 国道	水道、 下水	越来停80 m		(その他) (100,400)		
(2) 近隣 地域	範囲		東 35 m、西 65 m、南 90 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 11 m、奥行 約 14 m、		規模 150 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記 事項	周辺商業施設への顧客流出等 により商業繁華性の減退が認 められる。		街 路	1 8 m国道	交通 施設	越来停 南東方80 m	法令 規制	(都) 商業 (100,400) 防火	
	地域要因の将来予測		古くからの自営の店舗・事務所兼住宅を中心とする路線商業地域であるが、周辺商業施設等への顧客流出が顕著であり、新規出店需要も乏しく繁華性が年々減少し衰退化している。当分の間、現状を維持すると予測する。								
(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	ない			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 98,000 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、市内幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者の中心は、低層店舗や事業所等を建設することを目的とする自己使用不動産市場に参入する個人や事業法人等である。古くからの商業地域であるが繁華性の減退が認められ、顧客は他の商業施設等への流出が続いており、需要はやや希薄である。地積 1 5 0 ㎡程度の標準的画地の場合、総額 1 5 0 0 万円程度が取引の中心となる。									
(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、近隣地域は地元客を中心とする低利用の商業地域であり、また、近年高騰している建設コストを考慮すると周辺で形成されている賃料水準では土地取得費の回収は困難であることから、収益価格は試算せず、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 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 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 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 域 要 因 行政 その他	
	沖縄(県) 5 - 2										
	前年指定基準地の価格 155,000 円 / ㎡		[105.8] 100	100 [100.0]	100 [166.8]	[100.0] 100	98,300				
(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 94,000 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 〉	観光需要が牽引する形で県経済は拡大基調にあり、幹線道路沿いの繁華性の高い商業地については、根強い需要が認められる。					
	〈 地 域 要 因 〉					近隣地域については周辺商業施設等への顧客流出に伴い、繁華性が乏し状態が続いている。					
	〈 個別的 要 因 〉					個別的要因に変動はない					
	変動率	年間	+4.3 %		半年間	%					

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	76,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	164,000 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] 路線価又は倍率	125,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 30 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		沖縄市字美里平田原 1 3 2 7 番 3 「美里仲原町 1 - 8」				地積 (㎡)	464 ()	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) 近商 (80,300) 準防	
	1.2 : 1	店舗兼共同住宅 R C 3	県道沿いに各種店舗が建 ち並ぶ路線商業地域		北西18 m 県道	水道、 下水	美原一丁目停200 m		(その他) (100,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 23 m、 奥行 約 20 m、 規模 460 ㎡程度、 形状 長方形							
	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 規制	(都) 近商 (100,300) 準防
	地域要因の将来予測		路線商業地域として安定した交通量と高い視認性を有し、背後住宅地の顧客層の厚さから店舗需要は高い。他方で供給が少ないため、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 164,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 64,100 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、市内の幹線道路沿いの商業地域が中心である。需要者は、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が中心である。幹線道路沿線の商業地は、安定した交通量と供給の少なから稀少性が高く、背後住宅地の成熟も相まって、需給動向は強含み傾向にある。取引総額は、画地規模や個別的要因により価格帯に幅がみられる。								
(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り、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 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	
	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 155,000 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 形 要 因 の	(一般的) 要 因	市内世帯数は増加傾向にあり、通過交通と生活交通が重なり交通量の多い商業地では、店舗需要は堅調である。				
	(地 域) 要 因				換地処分により土地の利用価値が確定し、安定した交通量を背景に繁華性が高まっており、当該地域の相対的地位は向上している。					
	(個別的) 要 因				個別的要因に変動はない。					
	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	アプレイザルタックスラボ（株）
沖縄(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

鑑定評価額	18,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	117,000 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]	91,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 8 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		沖縄市上地 2 丁目 1 1 9 0 番 2 「上地 2 - 2 1 - 1 9」				地積 (㎡)	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	
	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		(その他) (100,400)	
(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 ㎡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	法令規制	(都) 商業 (100,400) 防火
	地域要因の将来予測		飲食店テナントビルや店舗併用共同住宅の建ち並ぶ商業地域で好調な県内景気の影響もあり地価は引き続き上昇傾向で推移するものと思料する。							
(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 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 117,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 53,900 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		同一需給圏は市内中央部に位置する中の町と称する商業地域を中心に周辺類似商業地一帯と認められる。需要者の中心は地元の個人事業者や県内法人等が主と認められる。旧来からの商業地として熟成度も高まりつつあり、好調な観光産業の影響もあり地価は安定的に推移している。市場の中心となる価格帯はまちまちであるが、坪当たり 3 8 万 ~ 4 0 万円前後、総額で 1 , 8 0 0 万 ~ 2 , 0 0 0 万円程度が需要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		比準価格は、市内主要幹線道路沿いの用途性及び価格形成要因の類似した事例から求められており、規範性及び類似性は高いものと判断される。収益価格は、近年高騰する建築費や土地価格に見合う賃料水準が形成されていない事等から低位に算定された。よって鑑定評価額は、規範性が高く市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考程度に留め、指定基準地との検討も踏まえ、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 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 / ㎡		[] 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 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	+3.0 0.0 +43.0 -2.0 0.0
	沖縄(県) 5 - 2									
	前年指定基準地の価格 155,000 円 / ㎡		[105.8] 100	100 [100.0]	100 [144.3]	[103.0] 100	117,000			
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 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 111,000 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 形 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 観光業を中心に県内景気は引き続き好調に推移しており沖縄市内の不動産市況及び地価は上昇傾向にある。					
	〔地域要因〕 地域要因は特に変動はないが、飲食店を中心とする旧来からの商業地として熟成しており需要は安定的に推移している。									
	〔個別的要因〕 個別的要因の変動はない。									
変動率		年間 +5.4 %	半年間 %							

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
沖縄（県） 5 - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉
鑑定評価額	71,800,000 円		1 m ² 当たりの価格	164,000 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 1 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	120,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 25 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		沖縄市南桃原 4 丁目 2 0 番 3 「南桃原 4 - 2 0 - 1 1」				地積 (㎡)	438 ()	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) 近商 (80,200) 準防	
	1.5 : 1	店舗兼共同住宅 R C 3	中規模の小売店舗、店舗 兼共同住宅等が見られる 近隣商業地域		北東16 m 市道、 南側道	水道、 下水	桃山停近接		(その他) (100,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 120 m、北 200 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 24 m、奥行 約 18.5 m、規模 440 ㎡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 6 m市道		交通 桃山停近接	法令 (都) 商業 (100,200) 準防			
		事項		路		施設	規制			
	地域要因の将来予測	区画整理済みの地域内に存する商業地域であり、現状を維持しながら推移するものと予測する。隣接町や沖縄アリーナ、ロウワー・プラザ地区返還等の地域発展期待などから、地価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		164,000 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	同一需給圏は沖縄市内を中心に周辺市町村の同様の商業地域の存する圏域で、特に幹線や準幹線沿いの商業地域との代替性が高い。主たる需要者は自己の業務用目的及び投資目的の県内法人及び個人事業者が中心である。I C 等への接近性に優れ、好調な北谷町の不動産市況の影響、相対的値頃感等から需要は堅調と判断される。同一需給圏内の土地取引は規模や業態による幅がみられ、総額感の判断は難しいが、取引単価で坪 6 0 万円前後が需要の中心と判断される。									
(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、市場の実態を反映し実証的で、また、商業地として規範性を有する取引事例は、収益性等も考慮した上で成約に至ったものと判断され、当該価格には収益性が反映されていると史料される。一方、収受可能な賃料水準や建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸経営が困難で収益価格の試算は行わなかった。以上より市場の実態を反映し実証的な比準価格を採用し、市場動向等、指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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 交通 環境 要因 行政 その他		
	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 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他	+4.0 0.0 -3.0 +2.0 0.0	
	沖縄(県) 5 - 2									
(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 154,000 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 / ㎡		価格変動形成要因の	変動状況	要因	市人口は微減、世帯数は増加傾向が継続。景況は拡大基調が継続し、土地需要は堅調な状況が継続している。				
	変動率	年間 +6.5 %					半年間 %			
						I C 等各種接近性や沖縄アリーナ等の催事集客の影響等から需要は堅調である。				
						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	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	16,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	99,800 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]	76,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 22 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		沖縄市中央 3 丁目 1 6 2 0 番 8 「中央 3 - 1 4 - 1」				地積 (㎡)	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 ㎡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	法令規制	(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、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。道路整備も進みつつあり将来の地域活性化の期待も高まっており、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 99,800 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 35,100 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、背後地の人口の状況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 2 万円 / 坪 ~ 4 0 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 交通 交通 化 環境 補 環境 正 画地 行政 行政 その他 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 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 交通 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +72.0 因 行政 -4.0 行政 その他 0.0	
	沖縄(県) 5 - 2									
	前年指定基準地の価格 155,000 円 / ㎡	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [165.1]	[99.9] 100	99,200				
(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 92,500 円 / ㎡			価 変 動 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				(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。道路整備が進んでおり、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				(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。				
	公示価格 円 / ㎡									
変動率		年間 +7.9 %	半年間 %							