

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		豊見城市字根差部東原 1 0 8 番 1 6					地積 (㎡)	179 ()	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	中規模一般住宅が建ち並び大規模分譲住宅地域		南東6.2 m 市道	水道、ガス、下水	嘉数入口停600 m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 30 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模		180 ㎡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 . 2 m 市道	交通施設	嘉数入口停 南東方600 m		法令 1 低専 (50,100)	規制		
	地域要因の将来予測		区画整然とした住宅地域で、近隣地域内に特段の変動要因はないことから現状を維持すると予測する。スーパーなども近く、比較的利便性が高いことから需要も高い一方で、供給は少ないことから地価は上昇傾向にある。									
(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		+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 / 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	同一需給圏は豊見城市における住宅地域である。需要者の中心は市内居住者であるが、圏外からの転入者もみられる。スーパーなどが近く比較的利便性が高い地域であることから需要が認められる一方で供給が少なく、那覇市の住宅地との比較において割安感があることから、地価上昇は顕著である。取引価格帯の中心は 1 8 0 ㎡程度の土地が 2 0 0 0 万円から 2 5 0 0 万円程度、建物付であれば 4 0 0 0 万円後半から 5 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	比準価格は豊見城市内の類似した住宅地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。この地域は共同住宅が非常に少なく、建物の想定が難しいことや昨今の建築費高騰により土地の収益性が期待できないことから収益還元法は適用しなかった。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、指定基準地から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	個別的な要因の比較	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	個別的な要因の比較	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		
	豊見城(県) - 4								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		[108.7]	100	100	[102.0]	139,000		標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他		
	115,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[91.5]	100						
(10)対年ら象標の基準換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 130,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	拡大基調にある県経済や好調な観光業の影響を受け、土地需要は増加しているが、金利上昇や建築費の高止まりなど懸念材料も存在する。						
	- 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)	那覇市に近い居住環境が良好な地域で、利便性も高いことから需要は引き続き堅調である。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号						(個別的 要因)	特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると思料する。				
	公示価格 円 / ㎡											
変動率		年間 +8.5 %	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
豊見城(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	32,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	116,000 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]	88,000 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		豊見城市字豊見城豊見城原 1 2 6 番				地積 (㎡)	279 ()	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存住宅地域		南西4.5 m 市道、北西側道	水道、下水	豊見城停100 m		(その他) (60,100)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 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 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡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 . 5 m市道	交通施設	豊見城停南西方100 m	法令規制	1 低専 (50,100)	
	地域要因の将来予測	空地はほぼ見られず、既存の住宅地域として概ね成熟。経年戸建が多いが、近年は規模により戸建住宅や共同住宅への建替も見られる。地域は今後住居形態の混在を緩やかに伴いつつ、現況の住環境を維持するものと予測。									
(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 +1.0 角地 +2.0 要セットバック -1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 116,000 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	同一需給圏は豊見城市内全域及び那覇市小禄地区に亘る住宅地域。特に市内北部の豊見城、高安、根差部等における既存住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は圏域内居住者等の一次取得者が中心だが圏外者も見られる。既存の住宅地域だが、那覇市に程近い便利な立地で、値頃感から需要は堅調。一方、供給は比較的低位に止まる。土地 3 0 0 ㎡程度で 3 5 0 0 万円前後が需要の中心。なお周辺では近時に従来地価水準を上回る取引が依然見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近年建築費が高止まり、加えて指定容積率が低位で、経済合理性を有する賃貸住宅経営が困難な為、収益還元法を適用しなかった判断は概ね妥当である。比準価格は典型的需要者の観点で踏まえ、広域的に収集した事例に基づき、適切な補修正や要因比較等を経て試算され、実証的であり市場特性との適合性及び説得力は高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境要因行政その他	
	豊見城 (県) - 4							0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+4.0 -4.0 +10.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 115,000 円 / ㎡	[108.7] 100	100 [100.0]	100 [109.8]	[102.0] 100	116,000					
(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 109,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	市内取引面積は R 5 以降減少の一方、件数は同年以降増加に。R 7 では最新 1 0 月迄累計で面積、件数共に従来と逆の変動傾向となった。					
	- 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〕	地域内では経年建物について、概ね同規模、同用途の建替が複数見られ、建物の新陳代謝が認められる。					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正		〔個別的要因〕	角地、要セットバック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 +6.4 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセッツ・コンサルティング株式会社
豊見城(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	26,700,000 円	1㎡当たりの価格	106,000 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]	81,000 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
					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		豊見城市字高嶺前又原 3 7 5 番 1 6					地積 (㎡)	252 ()	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 1	大型団地に隣接した中規模一般住宅が多い分譲住宅地域		北西6 m 市道		水道、下水	豊見城団地入口停 150 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 50 m、南 80 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 15 m、奥行 約 17 m、規模 250 ㎡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	豊見城団地入口停南東方 150 m		法令規制	1 低専 (50,100)
	地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、近隣地域内に格別の変動要因はないため、現状を維持すると予測する。スーパーや小学校が近く、また、県道へのアクセスも良好であることから需要は堅調で、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 106,000 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	同一需給圏は豊見城市における住宅地域である。需要者の中心は市内居住者であるが、圏外からの転入者もみられる。スーパーなどが近く比較的利便性が高い地域であることから需要が認められる一方で供給が少ないことから地価上昇は顕著である。近年、面積の大きい土地は分割して戸建分譲される傾向があり、周辺地域を含め、取引される土地の面積は小さくなる傾向がある。取引価格帯の中心は2 5 0 ㎡程度の土地が2 5 0 0 万円から3 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	比準価格は豊見城市内の類似した住宅地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。当該地域を含む周辺地域において共同住宅がみられるが、昨今の建築費高騰により土地の収益性が期待できないことから収益還元法は適用しなかった。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、指定基準地から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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	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
	豊見城(県) - 4										
	前年指定基準地の価格 115,000 円 / ㎡		[108.7] 100	100 [100.0]	100 [119.6]	[100.0] 100	105,000				
(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 98,300 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕 拡大基調にある県経済や好調な観光業の影響を受け、土地需要は増加しているが、金利上昇や建築費の高止まりなど懸念材料も存在する。						
	- 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〕 居住環境が良好な地域で、周辺地域に利便施設も多いことから需要は引き続き堅調である。						
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕 特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると思料する。						
	変動率	年間 +7.8 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アブリールス株式会社
豊見城(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	22,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	125,000 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 4 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	97,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 7 月 1 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		豊見城市字我那覇漢謝原 3 8 3 番 5 4					地積 (㎡)	180 ()	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 : 2	住宅 R C 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		北6 m 市道	水道、下水	平和台団地入口停 330 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m					標準的使用	戸建住宅			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 18 m、		規模 180 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 6 m 市道	交通施設	平和台団地入口停 北 方 330 m	法令 規制	1 低専 (50,100)		
	地域要因の将来予測	区画整然とした分譲住宅団地であり、地域内には経過年数から建替等もみられる。金融機関の融資姿勢に変化はみられるが、那覇市近郊の住宅需要は底堅く、地価は概ね上昇傾向で推移すると予測する。									
(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 125,000 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、豊見城市及びその周辺の住宅地域一円と考えられる。主な需要者は、圏内戸建住宅開発を展開する事業者、圏内に地縁的選好性を有する個人・法人等であり、既存の未利用地が市場に出る場合、相続等により売買される場合等の供給がみられる。金利上昇、金融機関の融資姿勢により需要の伸びが鈍化する傾向はあるが、那覇市内住宅地との価格差から当該圏域の需要は底堅い、主要価格帯は 2 0 0 平米弱で 2 5 0 0 万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の動向を反映しており、規範性が高い。また近隣地域は、戸建住宅が多い既存住宅地域である。需要者は自己使用を目的として、収益性よりも快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行っているものと史料される。また、賃貸市場が未成熟であり、収益還元法は採用しなかった。以上より、本件では、公示価格等との均衡に留意し、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 / 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		
	公示価格 円 / m ²		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m 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 円 / m ²		[] 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 115,000 円 / m ² - 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 豊見城 - 3 公示価格 121,000 円 / m ²			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的要因)	金利や建築費上昇による懸念はあるが、那覇市周辺市町の住宅需要は底堅く、観光需要及び県内景気は堅調に推移している。					
	(地域要因)				既存住宅の建替等はみられるが、特段の変化はみられない。						
	(個別的要因)				特に大きな変化は認められない。						
	変動率	年間 +8.7 %	半年間 +3.3 %								

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
豊見城(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	26,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	162,000 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]	130,000 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		豊見城市宜保 2 丁目 2 番 1 6 外				地積 (㎡)	164 ()	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 : 1.5	住宅 R C 2	一般住宅、共同住宅のほか駐車場も見られる区画整然とした住宅地域		東6 m 市道	水道、下水	宜保停90 m		(その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 170 m、南 100 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 11 m、奥行 約 15 m、規模 170 m程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	宜保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、6 m 市道	交通施設	宜保停北西方90 m		法令規制 1 中専 (60,150) 地区計画等	
	地域要因の将来予測	近時に区画整理事業により整備された住宅地域で、築浅の住宅が多い。空地はほぼ無く、地域は概ね成熟している。用途変更や敷地集約化等は認められず、地域は今後も現況の住環境を維持しつつ推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ戸建住宅地						(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 162,000 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	同一需給圏は豊見城市内及び隣接の那覇市、糸満市に亘る住宅地域。特に宜保等の区画整理事業による区画整然とした住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は自用目的の市内居住者が中心で、那覇市等の圏外からの転入者も見られる。区画整理区域内及び人気学区に存し、役場にも程近く、住環境や利便性が高いエリアに存し、需要は堅調。一方、供給は低位である。なお、土地 1 5 0 ㎡程度で 2 4 0 0 万円超が需要の中心。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近時の建築費の高止まり傾向や画地規模も考慮すると、経済合理的な賃貸経営が困難と判断される為、収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は市内区画整理区域内の事例を主に選択し、典型的需要者の観点より、適切な事例収集・選択及び補修正・要因比較のうえ試算しており、市場特性との適合性及び説得力が高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 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	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
	豊見城 (県) - 4									
	前年指定基準地の価格 115,000 円 / ㎡	[108.7] 100	100 [100.0]	100 [77.9]	[101.0] 100	162,000				
(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 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 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	市内取引面積は R 5 以降減少の一方、件数は同年以降増加に。R 7 では最新 1 0 月迄累計で面積、件数共に従来と逆の変動傾向となった。				
	〈地域要因〉				周辺の準幹線沿線エリアでは、新たにサービス業テナントが進出し、近隣地域における生活利便性は向上している。					
	〈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。					
	変動率	年間 +2.5 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アブリールス株式会社
豊見城(県) - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	23,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	71,000 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]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		豊見城市字翁長翁長原 1 2 9 番				地積 (㎡)	335 ()	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		「調区」(60,200)				
	1 : 2	住宅 R C 1	農家住宅及び一般住宅が混在する既成住宅地域		北6 m 市道、背面道	水道、下水	翁長入口停800 m		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 70 m、北 60 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 25 m、規模 330 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	豊見城市南端に位置する集落地域		街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	翁長入口停 北東方800 m	法令規制	「調区」(60,200)			
	地域要因の将来予測		旧来からの集落地域で、市中心部の住宅価格の上昇により、相対的な値ごろ感がある翁長地域の住宅地需要が喚起されつつある。地域要因に格別の変動はないが、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	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			+3.0 +1.0 -2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		71,000 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、豊見城市及びその周辺の市街化調整区域内の既存の住宅地域一円と考えられる。主な需要者は、圏内戸建住宅に地縁の選好性を有する個人であり、相続や代替わりなどにより供給がみられる。金利上昇、金融機関の融資姿勢により需要の伸びが鈍化する傾向はあるが、豊見城市内の市街化区域内の住宅地との価格差から当該圏域の需要は底堅い。主要価格帯は3 0 0 平米程度で2 0 0 0 万円代前半である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の動向を反映しており、規範性が高い。また近隣地域は、戸建住宅が多い既成住宅地域である。需要者は自己使用を目的として、収益性よりも快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行っているものと史料される。また、賃貸市場が未成熟であり、収益還元法は採用しなかった。以上より、本件では、基準地との均衡に留意し、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	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				
	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 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +1.0				
	南風原(県) - 2							標準 交通 0.0	域 交通 0.0				
	前年指定基準地の価格	[109.6]	100	100	[101.9]	74,500		標準 環境 0.0	要 環境 +66.0				
114,000 円 / ㎡	100	[100.9]	[169.3]	100	補 画地 +0.9		因 行政 +1.0						
(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 68,200 円 / ㎡		価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	一般的要因	金利や建築費上昇による懸念はあるが、那覇市周辺市町の住宅需要は底堅く、観光需要及び県内景気は堅調に推移している。								
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				地域要因	近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。							
	☐ 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 +4.1 %					半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセッツ・コンサルティング株式会社
豊見城(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	49,900,000 円	1㎡当たりの価格	74,500 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]	56,000 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
					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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		豊見城市字金良金良原 4 1 番					地積 (㎡)	670	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 1	中規模一般住宅及び農家住宅が混在する既成住宅地域		北東4.1 m 市道、背面道	水道	金良停160 m		(その他) (60,100)		
(2)近隣地域	範囲	東 160 m、西 60 m、南 100 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 25 m、奥行 約 24 m、規模		600 ㎡程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 4 . 1 m市道	交通施設	金良停 南東方160 m	法令規制	1 低専 (50,100)	
	地域要因の将来予測	戸建住宅や農家住宅がみられる住宅地域で、近隣地域内に格別の変動要因はないため、現状を維持すると予測する。隣接する南風原町津嘉山地区の発展に伴い、割安感がある当該地域及びその周辺に需要が認められる。									
(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 二方路		+1.0 +1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 74,500 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		同一需給圏は豊見城市における住宅地域である。需要者の中心は市内居住者であるが、圏外からの転入者もみられる。隣接する南風原町津嘉山の発展の影響を受けて需要が認められる一方で供給が少なく、さらには割安感があることから、地価上昇は顕著である。近年、面積の大きい土地は分割して戸建分譲される傾向があり、周辺地域を含め、取引される土地の面積は小さくなる傾向がある。面積規模により価格水準が大きく異なるため、中心価格帯は見出しにくい。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は豊見城市内の類似した住宅地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。この地域は共同住宅が非常に少なく、建物の想定が難しいことや昨今の建築費高騰により土地の収益性が期待できないことから収益還元法は適用しなかった。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、指定基準地から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	
	標準地番号	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検査地討	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	
	南風原(県)	- 2						0.0 0.0 0.0 +0.9 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 +67.0 0.0 0.0		
	前年指定基準地の価格	[109.6] 100	100 [100.9]	100 [170.1]	[102.0] 100	74,300					
114,000 円 / ㎡											
(10)対年象標の基準検査価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 69,500 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	拡大基調にある県経済や好調な観光業の影響を受け、土地需要は増加しているが、金利上昇や建築費の高止まりなど懸念材料も存在する。					
	- 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〕	隣接する南風原町の区画整理地が発展し、その影響を受けて地域の利便性は向上している。					
					〔個別的要因〕	個別的要因に特別な変動要因はない。					
	変動率	年間 +7.2 %	半年間 %								

(1) 基準地	所在及び地番	豊見城市字豊見城石火矢橋原 7 4 7 番				地積 (㎡)	853		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)		
	台形 1 : 1.5	休耕地	既成住宅地域に隣接する熟成度の高い地域			-	とよみ小学校前停 800 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 150 m、北 50 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 台形				
	地域的特性	特記事項	特にない		道	交通施設	とよみ小学校前停南西方 800 m		法令	1 低専 (50,100) 地区計画等 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	近隣地域を含む周辺地域に特段の変動要因はないことから現状を維持すると予測する。豊見城市は宅地分譲や開発が進んでおり、宅地見込地地域の宅地化による価格上昇は顕著である。									
(3) 最も有効使用の判定	開発造成後の低層住宅地					(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 33,000 円 / ㎡									
	控除法	控除後価格 28,000 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、豊見城市及び隣接市町の新野や雑種地等の宅地見込地地域が中心である。主な需要者は、分譲住宅等を手掛ける県内外の開発業者等である。取引においては、開発規模及び地勢等によりばらつきが見られ、需要の中心となる価格帯は見出し難い。市内の住宅地需要拡大に伴う、開発素地需要の高まりから需給動向は強含み傾向にある。										
(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、広域的な地域から類似性の高い取引事例を採用しており、市場性を反映した規範性の高い試算価格が得られた。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、将来予測において流動的な部分があり、規範性は相対的に劣る。従って、基準価格を採用して、控除後価格は参考程度として、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	画地行政	地域要因	
	公示価格 円 / ㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			その他	その他	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 変動要因の変	〔一般的要因〕 拡大基調にある県経済や好調な観光業の影響を受け、土地需要は増加しているが、金利上昇や建築費の高止まりなど懸念材料も存在する。 〔地域要因〕 宅地地域における需要は堅調であるほか、周辺地域では宅地開発が数多くみられ、開発機運は高まっている。 〔個別的要因〕 個別的要因に特別な変動要因はない。						
	■ 前年基準地 □ 新規										
	前年標準価格 30,500 円 / ㎡										
	変動率										
	年間 +8.2 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセッツ・コンサルティング株式会社	
豊見城(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	高平 光一

鑑定評価額	126,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	232,000 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]	170,000 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
					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				豊見城市宜保 2 丁目 6 番 1				地積 (㎡)	543	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 (80,300) 準防		
	1.5 : 1	店舗、事務所兼共同住宅 R C 5		店舗兼共同住宅、病院等が混在する商業地域		南30 m 県道、東側道	水道、下水	豊見城中央病院前停近接		(その他) 地区計画等 (100,300)		
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 120 m、南 50 m、北 40 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 27 m、奥行 約 19 m、規模 530 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記 特にない			街 3 0 m県道		交通 豊見城中央病院前停近接	法令 近商 (100,300) 準防 地区計画等				
		事項			路		施設	規制				
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いの商業地域として熟成しているほか背後の住宅地需要が高く、今後も商業繁華性を維持していくと予測する。商業繁華性の高さから需要は底堅く、一方で供給は少ないため地価は上昇傾向にある。										
(3) 最有効使用の判定		中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 232,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 118,000 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は豊見城市内の幹線道路沿いにおける商業地域であるが、隣接する那覇市や糸満市などの幹線道路沿いを中心とした商業地も同一需給圏となる。主たる需要者は県内の法人事業者が中心となる。街路条件並びに立地条件の良さから需要は認められる一方で、供給が少ないことから地価は上昇傾向にある。同一需給圏内での土地取引は面積規模などの条件によって幅があるため、土地価格の中心価格帯を把握するのは難しい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内の類似した商業地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。収益還元法による収益価格は、家賃の上昇などにより総収入は改善傾向にはあるが建築費高騰などの要因から収益性は低く、その妥当性を見出しにくい。そこで本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、収益価格を参考とし、指定基準地から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 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		
	糸満(県) 5 - 3								0.0 0.0 0.0 0.0	-3.0 -3.0 -15.0 +6.0		
	前年指定基準地の価格 176,000 円 / ㎡		[106.8] 100	100 [100.0]	100 [84.8]	[103.0] 100	228,000		0.0 0.0	0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 210,000 円 / ㎡				価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因) 拡大基調にある県経済や好調な観光業の影響を受け、土地需要は増加しているが、金利上昇や建築費の高止まりなど懸念材料も存在する。						
	- 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) 従来から繁華性が高い商業地域で、近年、周辺地域における居住人口の増加から商況は良好である。そのため需要は増加している。						
	公示価格 円 / ㎡					(個別的要因) 特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると思料する。						
	変動率	年間 +10.5 %	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
豊見城(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	38,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	124,000 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]	99,000 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				豊見城市字平良東原 1 4 6 番 1				地積 (㎡)	314 ()	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 2		中規模の各種店舗が建ち並ぶ近隣商業地域		南13 m 市道		水道、下水	豊見城団地入口停60 m		(その他) (90,200)			
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 70 m、南 30 m、北 20 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 20 m、奥行 約 15 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	地域的特性		特記事項		団地や分譲住宅地域に隣接する旧来からの商業地域。		街路 1 3 m市道		交通施設		豊見城団地入口停東方 60 m		法令規制	近商 (90,200)
	地域要因の将来予測		地元向けの店舗兼共同住宅が建ち並ぶ旧来からの近隣商業地域で、経年建物が多いが、建替、敷地集約化、用途変更等は依然認められない。よって地域は今後も現況の商環境を当面維持し、推移すると予測する。											
(3) 最有効使用の判定		標準的使用とほぼ同じ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 124,000 円 / ㎡										
		収益還元法		収益価格 23,200 円 / ㎡										
		原価法		積算価格 / 円 / ㎡										
		開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は豊見城市及び隣接市町に亘る幹線等沿線の近隣商業地域。特に豊見城市南東部の準幹線沿い地域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圏内事業者が主で、規模によっては圏外者も認められる。用途混在が見られる既存の商店街に位置し、背後地需要や水準は堅調な一方、基準地が属する市場においては、現在の価格水準下で需要がより緩やかになりつつある。土地のみ 3 0 0 ㎡程度で 3 7 0 0 万円前後が需要価格帯の目安。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近時で賃料は上昇傾向にあるが、建築費も高止まり傾向にあり、結果、収益価格は低位に試算され、説得力は相対的に劣る。比準価格は典型的需要者の観点に基づき、代替競争関係が認められる取引事例を周辺市町含め広域的に収集・選択の上、補修正、要因比較を適切に行っており、説得力が高い。よって本件では、収益価格を参考程度に止め、市場性を反映する比準価格をもって、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示標準価と格しをた	□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 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 0.0	地 街路 +2.0				
	糸満(県) 5 - 2								準 交通 0.0	域 交通 0.0				
	前年指定基準地の価格 157,000 円 / ㎡		[108.3] 100	100 [100.0]	100 [136.3]	[100.0] 100	125,000		化 環境 0.0	要 環境 +35.0				
(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 119,000 円 / ㎡				価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要 因)								
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					(地 域 要 因)								
	□代表標準地 □標準地 標準地番号					(個別的 要 因)								
	公示価格 円 / ㎡					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。								
		変動率	年間 +4.2 %	半年間 %										

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

鑑定評価額	54,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	169,000 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]	130,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 7 月 1 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				豊見城市字渡橋名浜原 2 7 9 番 2				地積 (㎡)	324	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)
	1.2 : 1	事務所兼共同住宅 R C 4		中低層の店舗兼共同住宅や事務所等が見られる路線商業地域		北東30 m 県道、南東側道		水道	与根入口停近接			(その他) 地区計画等 (70,200)
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 20 m、南 230 m、北 190 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 20.5 m、奥行 約 16 m、規模 330 ㎡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 3 0 m 県道		交通施設		与根入口停 北西方近接 法令 準住居 (70,200) 地区計画等	
	地域要因の将来予測		店舗や共同住宅等がみられる、拡幅工事が進行中の路線商業地域で、周辺地域の店舗の連たん性が向上しつつある。那覇市及び糸満市の主要幹線道路との接続性から、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		中低層店舗兼共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		角地 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 169,000 円 / ㎡								
		収益還元法		収益価格 52,700 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		同一需給圏は豊見城市及び周辺市町の商業地域である。主な需要者は圏内に地縁の選好性を有する個人事業者や地元企業等である。供給は企業営業所の統廃合や移転等により、また地主の相続や代替わり等により市場に供給される。那覇市内の土地との相対的な値ごろ感や県内の好調な観光産業の影響を受け、商業用地需要は概ね堅調である。圏内の物件は規模等が異なり、標準的な価格帯の把握は難しいが、坪 5 0 万から 7 0 万円程度の水準は一つの相場となりうる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収益価格は賃賃を想定し、収益性を示しているものの、上昇している建設費等を反映し低位に試算された。また、路線商業地域に対する土地需要は、周辺の土地と一体としての開発の可能性や、店舗や事務所の新規進出あるいは統廃合、移転等、他の路線商業地域との比較において、相対的に形成される。したがって、収益価格は参考にとどめ、公示価格等との均衡に留意して、比準価格をもって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 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 交通 交通 0.0 環境 環境 0.0 画地 行政 0.0 行政 行政 0.0 その他 0.0	地 域 交通 0.0 環境 環境 0.0 要因 行政 0.0 その他 0.0		
	糸満(県) 5 - 2											
	前年指定基準地の価格 157,000 円 / ㎡		[108.3] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	[101.0] 100	165,000					
(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 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 動 形 成 要 因 の	(一般的要因)		金利や建築費上昇による懸念はあるが、那覇市周辺市町の住宅需要は底堅く、観光需要及び県内景気は堅調に推移している。				
	(地域要因)		道路拡幅の事業計画が進捗し、幹線道路沿いの開発が徐々に進んでおり、商業地需要は堅調である。									
	(個別的要因)		個別的要因に変動はない。									
変動率		年間 +9.0 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセッツ・コンサルティング株式会社
豊見城(県) 5 - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	266,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	289,000 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]	210,000 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
					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		豊見城市字豊崎 1 番 1 1 9 5					地積 (㎡)	922	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)			
	1.5 : 1	店舗 S 1	複合商業施設、店舗、飲食店が建ち並ぶ商業地域		南西20 m 市道	水道、ガス、下水	アウトレットモールあしびなー前停 150 m		(その他) 地区計画等 (70,200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 220 m、南 150 m、北 120 m					標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 34.5 m、		奥行 約 26 m、		規模 900 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 2 0 m市道		交通施設	アウトレットモールあしびなー前停 北東方 150 m		法令規制	準工 (70,200) 地区計画等	
	地域要因の将来予測	大型商業施設や飲食店舗等が建ち並ぶ商業地域で、地域内に格別の変動要因がないことから現状を維持すると予測する。観光需要が堅調で、商業繁華性も高いことから収益性が高く、地価は上昇傾向にある。										
(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 289,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 110,000 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	同一需給圏は豊見城市内の幹線道路沿いにおける商業地域であるが、隣接する那覇市や糸満市などの幹線道路沿いを中心とした商業地も同一需給圏となる。主たる需要者は県内の法人事業者であるが、県外資本の法人事業者も需要者となる。立地条件の良さから需要は高い一方で、供給が少ないことから、散見される取引は高く、地価上昇は顕著である。同一需給圏内での土地取引は面積規模などの条件によって幅があるため、土地価格の中心価格帯は見出しにくい。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似した商業地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。収益還元法による収益価格は、家賃の上昇などにより家賃収入は改善傾向にはあるが建築費高騰などの要因から収益性は低く、その妥当性を見出しにくい。そこで本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、収益価格を参考とし、指定基準地から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) 公規価示標準価と格しをた	☐ 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 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	
	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 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	
	糸満(県) 5 - 3											
	前年指定基準地の価格		[106.8]	100	100	[100.0]	286,000					
	176,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[65.8]	100						
(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			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因)							
	■ 継続 □ 新規				拡大基調にある県経済や好調な観光業の影響を受け、土地需要は増加しているが、金利上昇や建築費の高止まりなど懸念材料も存在する。							
	前年標準価格 240,000 円 / ㎡				(地域要因)							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				観光客の増加により不動産の収益性が増加している。空地が少ないこともあって、土地需要は増加が著しい。							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地				(個別的要因)							
	標準地番号				特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると思料する。							
	公示価格 円 / ㎡											
	変動率	年間	+20.4 %	半年間								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アブリールス株式会社
豊見城(県) 9 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	282,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	188,000 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] 路線価又は倍率	145,000 円 / ㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 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				豊見城市字豊崎 3 番 6 2		地積 (㎡)	1,500 ()	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		工業 (60,200)		
	1 : 1.2	工場	中小工場や事業所が見られる臨海部の工業地域	北東12 m 市道	水道、下水	道の駅豊崎停470 m		(その他) 地区計画等		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 180 m			標準的使用	工場地				
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 50 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	豊崎地区の工場・流通業務地域	街路 1 2 m市道	交通施設	道の駅豊崎停 南西方 470 m	法令規制	工業 (60,200) 地区計画等		
	地域要因の将来予測	中小工場や事業所がみられる臨海部の工業地域で、地域要因に特段の変動はなく、当面は現状を維持すると予測する。那覇空港・港へのアクセスが良い工業立地の需要は底堅く、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	工場地					(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 188,000 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、沖縄本島中南部の流通業務地域や工業地域である。特に西海岸側の利便性の良い地域との関連性が強い。需要者は県内外の法人事業者が中心であり、供給は限定的であるが、物流施設を必要とする企業の統廃合や移転、機関投資家の資産入替等により供給される。県内経済の伸びとともに物流関連用地への需要は堅調である。取引となる画地の規模や形状等は様々であり、取引の中心価格帯は見出し難いが、坪 6 0 万円代は一つの指標となる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、地域要因が類似し、市場の特性を反映する事例から適切に比準を行って求めており規範性が高い。周辺地域は自用の施設も多い物流地域であり、賃貸市場が未成熟で土地価格に比して賃料が低位であり、また昨今の建築費の上昇を考えると、収益還元法は著しく低位に求められたので、適用しなかった。従って本件では、比準価格を採用し、指定基準地との均衡に留意し、更に昨今の不動産市場、経済情勢を念頭におき鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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 177,000 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 豊見城 9 - 1 公示価格 184,000 円 / ㎡			価格変動形成要因	〔一般的要因〕	金利や建築費上昇による懸念はあるが、那覇市周辺市町の工業需要は底堅く、観光需要及び県内景気は堅調に推移している。				
	〔地域要因〕				利便性の高い工業地は稀少性が高く、需要は堅調に推移しているが、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	+2.2 %				