

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
うるま(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	28,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	83,500 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 2 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	65,000 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		うるま市字赤道仲原 1 7 8 番 1 2 外				地積 (㎡)	345 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)		
	1 : 1	住宅 R C 1	中規模住宅のほか店舗等も介在する区画整然とした住宅地域		南東6 m 市道	水道、下水	赤道十字路停220 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 100 m、南 90 m、北 70 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 18.5 m、規模 330 ㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 基準方位北、6 m 市道		交通施設	赤道十字路停南方220 m		法令規制	(都) 1 住居 (60,200)	
	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、空地はほぼ認められない。経年建物が多く、近時の建替の多くは戸建住宅である。よって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 83,500 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	同一需給圏は市内中心市街地に亘る住宅地域。特に赤道、宮里、江州等の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だが、那覇市等の圏外からの転入者も一部見られる。沖縄市に程近い立地で利便性が認められ、近時には地域内で戸建住宅の建替も複数見られており、主な地元需要は底堅い。土地は350㎡程度で2900万円前後が必要価格帯の目安。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸需要は認められるが、建築費の高止まり等により、経済合理的な賃貸経営が困難な為、収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は赤道地区の事例を中心に収集・選択した後、典型的需要者の観点に基づき、適切に補修正・要因比較を行い試算しており、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 標準 街路 0.0 地 街路 -1.0 化 交通 0.0 域 交通 +4.0 補 環境 0.0 要 環境 -19.0 正 画地 +1.0 因 行政 -1.0 行政 0.0 その他 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 標準 街路 0.0 地 街路 -1.0 化 交通 0.0 域 交通 +4.0 補 環境 0.0 要 環境 -19.0 正 画地 +1.0 因 行政 -1.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0				
	うるま(県) - 4										
	前年指定基準地の価格 63,700 円 / ㎡	[108.9] 100	100 [101.0]	100 [82.6]	[102.0] 100	84,800					
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 81,000 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 +3.1 % 半年間 %			価格変動形成要因の	〈 一般的要因 〉	R 6 市内取引面積・件数は前年比で増加したが、R 7 は最新 1 0 月迄の累計でいずれも同期間前年比で減少傾向が見られた。					
					〈 地域要因 〉	赤道交差点背後の立地の為、かつては小規模店舗・医院が見られたが現在は閉店しており、現在は住居系用途が主となっている。					
					〈 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。					

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
うるま(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	21,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	37,000 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	1.4 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		うるま市字昆布長尾原 1 8 3 2 番 4 8 4				地積 (㎡)	582 ()	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) (60,200)		
	1 : 1	住宅 R C 1	中規模一般住宅のほか戸建分譲住宅も見られる住宅地域		南西5.4 m 市道	水道	いずみ病院入口停 1.8 km		(その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 100 m、南 50 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 20 m、奥行 約 25 m、		規模 500 ㎡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 . 4 m市道	交通施設	いずみ病院入口停北東 方 1.8 km		法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅が多い中、空地も介在する旧来の住宅地域で、近年分譲戸建開発等により、地域の熟成度は高まっている。よって地域は今後、現況の住環境を維持しつつも、熟成度を緩やかに向上させながら、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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 37,000 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	同一需給圏は市内に亘る住宅地域。特に昆布、栄野比地区等の郊外に位置する既成住宅地域との代替競争関係が強い。地縁の選好性がやや働き、需要者は圏内居住の一次取得者が中心だが、近年は本島中部圏域の個人や不動産業者も認められる。市内では値頃なエリアであり、ミニ分譲目的を含め、建築費上昇を背景に、需要は旺盛。土地は 6 0 0 ㎡程度で 2 2 0 0 万円前後が需要の中心。なお今後の建築費の変動については留意を要する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己利用の戸建住宅所有が支配的な地域であり、賃貸需要は乏しく賃貸市場が未成熟である為、収益還元法は非適用とした。比準価格は典型的な需要者の観点に基づき、代替競争関係が認められる栄野比・昆布地区の取引事例を広域的に収集・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、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 0.0 地 街路 -2.0		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	標準 交通 0.0 域 交通 0.0				
(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		
	うるま(県) - 11						標準 交通 0.0 域 交通 0.0				
	前年指定基準地の価格 27,600 円 / ㎡		[101.4] 100	100 [96.8]	100 [79.4]	[101.0] 100	標準 環境 0.0 要 環境 -19.0				
(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 34,500 円 / ㎡			価格変動形成要因	〈 一般的要因 〉	R 6 市内取引面積・件数は前年比で増加したが、R 7 は最新 1 0 月迄の累計でいずれも同期間前年比で減少傾向が見られた。					
	- 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 〉	周辺では経年建物の改修が複数進んでおり、建物への再投資が確認された。現状の地域用途は継続的と判断する。				
	□代表標準地 □標準地 標準地番号						〈 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。			
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +7.2 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
うるま(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	11,300,000 円	1㎡当たりの価格	61,800 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]	45,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 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		うるま市字田場国場原 8 4 8 番 2				地積 (㎡)	183 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 中専 (60,200)				
	1 : 1.5	住宅 R C 2	中規模一般住宅の中に空地等も見られる住宅地域		北西6 m 道路	水道、下水	具志川バスターミナル 入口停 500 m		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲		東 70 m、西 100 m、南 40 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模			180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	田場小学校の北側至近に存する既成住宅地域		街路	基準方位北、6 m道路	交通施設	具志川バスターミナル 入口停 南東方 500 m	法令 (都) 1 中専 (60,200) 規制				
	地域要因の将来予測		近隣地域は、田場小学校北側至近の既成住宅地域である。周辺類似地域の取引価格が上昇傾向にあり、分譲価格も堅調であることから、地価は上昇傾向で推移していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 61,800 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡										
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡										
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は、市内の中心市街地縁辺部に存する既成住宅地域である。主な需要者は市内居住者であるが、圏外からの転入者も見られる。街路は概ね自然に配置され、学校や商業施設等への接近条件は比較的良好である。分譲地等の活発さから、代替競争関係にある類似地域の取引価格が上昇傾向にある。土地で 1 , 1 0 0 万円前後、中古建物込みで 2 , 5 0 0 万円前後が取引の中心となる価格帯である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		低層の一般住宅を中心とする住宅地域である。対象基準地の画地規模においては土地価格に見合った投資行動（賃貸建物の建築）及び賃料授受が困難であり、建築費の高騰がかなり影響することから、収益価格は試算しなかった。学校等の便利施設との接近条件等から、当該地域は居住の快適性を志向する地域と判断される。よって、本件では比準価格を標準に、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 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	街路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	
	うるま(県)	- 4									0.0		
	前年指定基準地の価格	[108.9]	100	100	[100.0]	61,600							
	63,700 円 / ㎡	100	[101.0]	[111.5]	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 56,200 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 格 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	市内人口は増加傾向、高齢化率は上昇傾向である。土地取引件数は、増減を繰り返しているが、取引価格は堅調に推移している。							
	〔地域要因〕					地域要因に特段の変動は無い。							
	〔個別的要因〕					規模、形状ともに地域の標準的なものと判断される。							
	変動率	年間	+10.0 %		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]	52,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 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					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		うるま市安慶名3丁目364番3 「安慶名3-35-23」				地積 (㎡)		282 ()		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 RC 1		中規模一般住宅が多く見られる住宅地域		南西5 m 道路		水道、 下水		具志川郵便局前停 270 m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 100 m、南 50 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 18 m、奥行き 約 14 m、規模		250 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性		特記 県道75号線西側背後の既成住宅地域		街 基準方位北5 m道路		交通 具志川郵便局前停 北 270 m		法令 (都) 1低専 (50,100)			
	地域要因の将来予測		県道75号線西側背後の既成住宅地域である。市中心部の公共施設、商業施設、教育施設等も比較的近く、類似地域内の取引価格も上昇傾向にあることから、地価は上昇傾向と判断。									
(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な要因		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 69,400 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		県道75号線西側背後の既成住宅地域である。市中心部の公共施設、商業施設、教育施設等も比較的近いため、同一需給圏は、市内中心部及びその周辺の既成住宅地域等と判断される。需要者の中心は市内居住者であり、市外の転入者等も散見される。街区の整然性等は劣るもののその他の居住環境等に格段の劣位性は感じられないことから、取引価格は上昇傾向にある。土地のみで総額2,000万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		一般住宅等を中心とする既成住宅地域である。地域の画地規模、容積率等を考慮すると、居住の快適性を志向して取引が行われる地域であり、近時の建築費高騰等による賃貸物件への投資不採算性の観点から、収益価格は試算しなかった。類似地域間における居住環境の優劣と直近の県内景気状況等の影響も考慮すべきと判断される。よって、本件では比準価格を標準に、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 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正 行政 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 行政 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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年 象標 の基 準換 地討 格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 63,700 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 うるま - 4 公示価格 65,800 円/㎡ 変動率 年間 +8.9 % 半年間 +5.5 %			価格 変 動 形 成 状 況 要 因 の		(一般的 要因) 市内人口は増加傾向、高齢化率は上昇傾向である。土地取引件数は、増減を繰り返しているが、取引価格は堅調に推移している。 (地域 要因) 地域要因に特段の変動は無い。 (個別的 要因) 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	有限会社 平良不動産鑑定事務所
うるま(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	12,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	51,100 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]	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	1.3 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		うるま市字豊原仲塩屋原 2 9 0 番 3					地積 (㎡)	242 ()	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) (60,200)		
	1 : 2	住宅 R C 1	一般住宅及び農家住宅等が混在する既成住宅地域		南4.1 m 市道	水道、下水	豊原停180 m		(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 80 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 11.5 m、奥行 約 20 m、規模 230 ㎡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 . 1 m市道		交通施設	豊原停南方180 m		法令規制 (都) (60,200) 土砂災害警戒区域		
	地域要因の将来予測		戸建住宅が見られる既成住宅地域で、幹線道路沿線の商業地域の繁華性向上は背後住宅地の利便性向上に寄与すると考えられる。これらを背景に、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	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 51,100 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は、うるま市の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。幹線道路沿線の繁華性向上は周辺の利便性の高い住宅地域の需要を押し上げており、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250㎡程度で土地総額1,000万円～1,500万円程度、新築戸建住宅は総額3,000～4,000万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、市場性を反映した実証的な価格と認められる。賃貸市場が熟成しておらず、建築費高騰の影響により土地に帰属する純収益を適切に査定できないため、収益還元法の適用を断念した。自己使用目的の需要が中心となる地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が重視されるものと判断される。従って、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 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
	うるま(県) - 4										
	前年指定基準地の価格 63,700 円 / ㎡		[108.9] 100	100 [101.0]	100 [140.5]	[103.0] 100	50,400				
(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 47,500 円 / ㎡				価 変 動 形 成 要 因 の	市内の人口・世帯数は増加傾向にあり、市内の利便施設を中心に外的に広がる住宅地の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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -					幹線道路沿線では利便施設の出店が進んでおり、背後住宅地の住宅地需要は高まっている。周辺では戸建分譲住宅も多くみられる。					
	公示価格 円 / ㎡					個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +7.6 %	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 1 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 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					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		うるま市みどり町 3 丁目 1 1 番 1 2 「みどり町 3 - 1 1 - 2 2」					地積 (㎡) ()		245	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 RC 2		中規模一般住宅が多く見られる区画整然とした住宅地域		南西6 m 市道		水道、 下水		赤野停280 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m					標準的使用		戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 19 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		赤野停 南東方280 m 法令 (都) 1 低専 (50,100) 規制		
	地域要因の将来予測		戸建住宅を中心とする住環境が良好な住宅地域で今後も現状を維持するものと予測する。良好な住環境や利便性から需要は堅調で地価は上昇傾向だが、建築費高騰等から、その勢いは弱まりつつ推移するものと予測する。										
(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		97,500 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、うるま市及び周辺市町村を含む住宅地域の存する圏域で、特にうるま市内の区画整然とした住環境が良好な住宅地域との代替性が強い。主たる需要者はうるま市及び周辺市町村の居住者を中心とする一次取得者層である。公共施設や利便施設への接近性や良好な住環境から宅地需要は堅調である。土地は250㎡程度で2500万円前後、新築戸建は3000万円から4000万円程度を中心に取引が行われている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、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。以上より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踏まえ上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(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 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		
	うるま(県)		-	4									
	前年指定基準地の価格 63,700 円 / ㎡		[108.9] 100	100 [101.0]	100 [70.8]	[101.0] 100	98,000						
(10) 対年 象標 の基 準検 地討 格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 92,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	うるま市の人口及び世帯数は増加傾向で推移。拡大基調が継続する景況を背景に、市内宅地需要は堅調さを維持している。							
	- 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 +6.0 %	半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
うるま(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	7,900,000 円	1㎡当たりの価格	59,400 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 6 月 18 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 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		うるま市石川2丁目281番3「石川2-20-16」				地積(㎡)	133	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)		
	1.2:1	住宅RC2	小規模住宅が密集している既成住宅地域		北西4.5m市道	水道、下水	南栄入口停250m		(その他) (60,180)		
(2)近隣地域	範囲	東50m、西80m、南30m、北70m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口約13m、奥行約11m、規模130㎡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4.5m市道		交通施設	南栄入口停北西方250m		法令規制 (都)1住居(60,180)		
	地域要因の将来予測	一方通行路沿いに戸建住宅が建ち並び既成住宅地域である。バス停、商業施設等に近く利便性が高く、市場性が比較的高いため、昨年の地価は顕著な伸び率を見せたが、本年の伸び率は若干落ち着きを見せている。									
(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59,400円/㎡									
	収益還元法	収益価格/円/㎡									
	原価法	積算価格/円/㎡									
	開発法	開発法による価格/円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、うるま市内の既成住宅地域等。需要者の中心は、戸建住宅を購入する目的の個人と判断した。一方通行路沿いに戸建住宅が建ち並び既成住宅地域である。バス停、商業施設等に近く利便性が高く、市場性が比較的高いため、昨年の地価は顕著な伸び率を見せたが、本年の伸び率は若干落ち着きを見せている。主たる価格帯は、59,400円/㎡前後であり、総額では800万円前後、面積は130㎡前後となっている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、うるま市内の事情補正のない住宅地域の取引価格に適切な補修正を行ったものであり、取引実態を反映し、精度が高いと判断する。近年の建築費の高騰や土地価格の上昇に賃料が連動しておらず、適切な土地帰属純収益が得られないため、収益還元法の適用を断念した。本件においては比準価格の精度は高いと判断し、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	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
	うるま(県)-4		[] 100	100	100	[] 100	59,100		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 -1.0 +18.0 -1.5 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 63,700円/㎡		[108.9] 100	100 [101.0]	100 [116.2]	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55,000円/㎡			価格変動形成要因の	うるま市の人口は微増となっている。県内景気が観光に支えられて好調であることから、うるま市の地価も上昇している。						
	-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				一方通行路沿いの住宅地域にあるが、交通接近性が高いため市場性が向上し地価が上昇している。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号- 公示価格円/㎡				個別的要因に特に変化はない。						
	変動率	年間	+8.0%		半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
うるま(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	13,600,000 円	1㎡当たりの価格	51,400 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 6 月 18 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.4 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		うるま市石川曙3丁目2651番7「石川曙3-7-12」				地積 (㎡)	265 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1中専 (60,200)				
	1:2	住宅RC2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域		北東5m市道	水道、下水	石川入口停200m		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 60m、西 120m、南 160m、北 160m				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 20m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位北5m市道	交通施設	石川入口停北西方200m		法令規制	(都) 1中専 (60,200)		
	地域要因の将来予測		県道255号線及び、県道6号線の間に形成された既成住宅地域である。従来の割安感から地価は、昨年に引き続き顕著な伸び率となっている。										
(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 51,400 円/㎡										
		収益還元法	収益価格 / 円/㎡										
		原価法	積算価格 / 円/㎡										
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6)市場の特性		同一需給圏は、うるま市内の既成住宅地域等。需要者の中心は、戸建住宅を購入する目的の個人と判断した。県道255号線及び、県道6号線の間に形成された既成住宅地域である。従来の割安感から地価は、昨年に引き続き顕著な伸び率となっている。主たる価格帯は、51,400円/㎡前後であり、総額では1,200万円前後、面積は240㎡前後となっている。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、うるま市内の事情補正のない住宅地域の取引価格に適切な補修正を行ったものであり、取引実態を反映し、精度が高いと判断する。当該地域が戸建住宅地域であり、収益性を価格判定の指標にする地域ではないことや、賃貸市場が未成熟であることなどから収益還元法は適用しなかった。本件においては比準価格の精度は高いと判断し、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	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 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	0.0	+1.0	+35.0	-1.5	0.0
	標準地番号	-	[] 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 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	0.0 +1.0 +35.0 -1.5 0.0			
	うるま(県) - 4	[] 100	100 []	100 []	[] 100	51,100							
	前年指定基準地の価格 63,700 円/㎡	[108.9] 100	100 [101.0]	100 [134.3]	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 ■継続 □新規 前年標準価格 47,000 円/㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉 うるま市の人口は微増となっている。県内景気が観光に支えられて好調であることから、うるま市の地価も上昇している。								
	- 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 +9.4 %	半年間 %										
					〈地域要因〉	街区の整然としない既成住宅地域であるが、割安感から地価は上昇を続けている。							
					〈個別的要因〉	個別的要因に特に変化はない。							

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 6 月 18 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.5 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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		うるま市石川嘉手苅後原1 3 8 番 1					地積 (㎡)	333 ()	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) (60,200)					
	1:1.2	住宅 R C 1	一般住宅及び農家住宅が混在する既成住宅地域		南3.8 m 市道	水道、 下水	嘉手苅停140 m		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲		東 200 m、西 90 m、南 180 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 16.5 m、奥行 約 20 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	基準方位北 3.8 m市道	交通施設	嘉手苅停南西方140 m		法令 (都) (60,200)				
	地域要因の将来予測		市街地外縁部に位置する既成住宅地域。沖縄県全体の人口が減少する中、うるま市は増加しており、堅調な住宅需要と割安な地価から、上昇率は昨年と同様の高い伸び率となった。											
(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要因	方位			+3.0			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格			35,700 円/㎡								
		収益還元法	収益価格			/ 円/㎡								
		原価法	積算価格			/ 円/㎡								
		開発法	開発法による価格			/ 円/㎡								
(6)市場の特性		同一需給圏は、うるま市内の内価格帯が低位の既成住宅地域等。需要者の中心は、戸建住宅を購入する目的の個人と判断した。市街地外縁部に位置する既成住宅地域。沖縄県全体の人口が減少する中、うるま市は増加しており、堅調な住宅需要と割安な地価から、上昇率は昨年と同様の高い伸び率となった。主たる価格帯は、35,700円/㎡前後であり、総額では1,200万円前後、面積は330㎡前後となっている。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、うるま市内の事情補正のない住宅地域の取引価格に適切な補正を行ったものであり、取引実態を反映し、精度が高いと判断する。当該地域が市街地外縁部の戸建住宅地域であり、収益性を価格判定の指標にする地域ではないことや、賃貸市場が未成熟であることなどから収益還元法は適用しなかった。本件においては比準価格の精度は高いと判断し、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 -3.2 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +2.5 -18.0 0.0 0.0
	うるま(県)		- 11											
	前年指定基準地の価格 27,600 円/㎡		[101.4] 100	100 [96.8]	100 [84.1]	[103.0] 100	35,400							
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 33,000 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)	うるま市の人口は微増となっている。県内景気が観光に支えられて好調であることから、うるま市の地価も上昇している。								
					(地域 要因)	市街地から離れた既成市街地であるが、価格が低く割安感が生じているため地価の上昇が続いている。								
					(個別的 要因)	個別的要因に特に変化はない。								
	変動率 年間 +8.2 % 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
うるま(県) - 10	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	18,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	64,000 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]	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	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		うるま市石川東山1丁目15番4外					地積 (㎡)	292 ()	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)			
	1:1.2	住宅 RC2	中規模一般住宅が多い区 画整然とした住宅地域		北西6m 市道	水道、 下水	東山入口停210m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 50m、西 150m、南 50m、北 90m			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 19m、		規模 290㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	施行済みの区画整理地域		街 路	基準方位 北 6m市道	交通 施設	東山入口停 北西方210 m		法令 規制	(都) 1低専 (50,100)	
	地域要因の将来予測	戸建住宅地域として熟成し、今後も現状を維持しながら推移するものと予測する。良好な住環境や値頃感から需要は堅調で地価は上昇傾向だが、建築費高騰等から、その勢いは弱まりつつ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 0.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 64,000 円/㎡									
		収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
		原価法	積算価格 / 円/㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6)市場の特性		同一需給圏は、うるま市及び周辺市町村を含む住宅地域の存在する圏域で、特にうるま市石川地区内の住宅地域との代替性が高い。主たる需要者はうるま市及び周辺市町村の居住者を中心とする一次取得者層である。高速道路ICや利便施設への接近性、良好な住環境から宅地需要は堅調である。土地は300㎡程度で1500万円から2500万円程度、新築戸建は3000万円から4000万円程度を中心に取引が行われている。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は、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。以上より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踏まえ上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(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 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	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			
(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	-3.0 +40.0 -22.0 0.0 0.0	
	うるま(県) - 4							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		
	前年指定基準地の価格 63,700 円/㎡	[108.9] 100	100 [101.0]	100 [105.9]	[100.0] 100	64,900		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		
(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 60,500 円/㎡ - 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	うるま市の人口及び世帯数は増加傾向で推移。拡大基調が継続する景況を背景に、市内宅地需要は堅調さを維持している。						
	〔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 +5.8 %	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
うるま(県) - 11	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	8,040,000 円	1 ㎡当たりの価格	28,000 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 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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		うるま市勝連平安名東原 4 3 5 番				地積 (㎡)	287 ()	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)	
	1.5 : 1	住宅 R C 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域		北西3.6 m 市道、三方路	水道、下水	平安名停160 m		(その他) (70,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 70 m、北 290 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模 300 ㎡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 . 6 m市道	交通施設	平安名停北西方160 m	法令規制 (都) 1 中専 (60,160)
	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り、今後も勝連半島内の利便施設を中心とした地域の発展に伴う地価上昇の影響を波及的に受け、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	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 三方路 セットバック +1.0 +2.0 -6.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 28,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、うるま市の旧と那城勝連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。勝連半島内では利便性の高い地域を中心に高値の取引がみられ、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 0 0 ㎡程度で土地総額 8 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 3 , 0 0 0 万 ~ 3 , 5 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。賃貸市場が熟成しておらず、建築費高騰の影響により土地に帰属する純収益を適切に査定できないため、収益還元法の適用を断念した。自己使用目的の需要が中心となる地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が重視されるものと判断される。従って、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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 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 27,600 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的) 要因 市内の人口・世帯数は増加傾向にあり、市内の利便施設を中心に外的に広がる住宅地の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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				(地 域) 要因 中規模一般住宅が多い既成住宅地域であり、利便施設を中心とした勝連半島西部の地価上昇の影響を波及的に受けている。					
					(個別的) 要因 個別的要因に変動はない。					
変動率		年間 +1.4 %	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
うるま(県) - 12	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	11,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	20,600 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]	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	1.1 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		うるま市勝連平敷屋平敷屋 1 1 2 番					地積 (㎡)	542 ()	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) (60,200)		
	1:1	住宅 RC 2	一般住宅、農家住宅等が混在し、畑も介在する住宅地域		南西6 m 市道、背面道	水道、下水	平敷屋停350 m		(その他) (70,200)		
(2)近隣地域	範囲	東 400 m、西 200 m、南 250 m、北 150 m					標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 24 m、		規模		500 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形		
	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	平敷屋停南西方350 m		法令規制	(都) (60,200)
	地域要因の将来予測	勝連半島内において利便性の劣る地域で、勝連半島内の地価上昇の影響は小さく、今後も現状を維持する見込みであり、地価水準は横這い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 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 20,600 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、うるま市の旧と那城勝連地区を中心とした既成住宅地域と判断した。需要者の中心は、居住目的の個人である。勝連半島内において利便性の劣る地域で地価水準は低く需給関係は比較的安定している。需要の中心価格帯は土地500㎡程度で1,000万円程度、新築戸建住宅は総額3,000万～3,500万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。賃貸市場が熟成しておらず、建築費高騰の影響により土地に帰属する純収益を適切に査定できないため、収益還元法の適用を断念した。自己使用目的の需要が中心となる地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が重視されるものと判断される。従って、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 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	地域交通環境行政その他
	うるま(県) - 11									0.0 0.0 0.0 -3.2 0.0 0.0	-3.0 +2.0 +46.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格		[101.4] 100	100 [96.8]	100 [144.5]	[102.0] 100	20,400				
	27,600 円/㎡										
(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 20,600 円/㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因) 市内の人口・世帯数は増加傾向にあり、市内の利便施設を中心に外延的に広がる住宅地の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) 勝連半島内の東部に存する利便性のやや劣る地域であり、勝連半島西部の地価上昇の影響は小さい。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				(個別的要因) 個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 0.0 %	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
うるま(県) - 14	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	1,910,000 円	1 ㎡当たりの価格	11,600 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 / ㎡
(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	1.4 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		うるま市与那城平安座東村内 2 5 4 番				地積 (㎡)	165 ()	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	一般住宅のほか農家住宅や畑が介在する既成住宅地域		南西2.2 m 道路、背面道	水道	西村商店前停150 m		(その他) (70,160)	
(2) 近隣地域	範囲		東 220 m、西 170 m、南 130 m、北 80 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 13 m、		規模 180 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	架橋のある離島内の既成住宅地域。		街路基準方位北 2 . 2 m 道路	交通施設	西村商店前停北方150 m		法令 (都) 1 中専 (60,160) 規制	
	地域要因の将来予測		街路条件は劣るが、離島地域内では比較的利便性の優る地域であり、今後も自然環境の良好な地域の需要は高まるものと予想される。地価水準は上昇傾向で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定		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 11,600 円 / ㎡			二方路		+1.0		
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡			セットバック		-7.0		
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、うるま市の平安座島を中心とした周辺離島を含む既成住宅地域が中心と判断した。需要者の中心は、居住目的の個人が中心で県外移住者等もみられる。土地単価が低いため総額ベースではばらつきがみられるものの、自然環境の良好な地域への需要の高まりから需給動向は強含み傾向にある。需要の中心価格帯は土地 1 8 0 ㎡程度で 2 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		比準価格は周辺離島地域を含む類似地域から規範性の高い取引事例を採用し、適正に補正され信頼性は高いと認められる。賃貸市場が成熟しておらず、建築費高騰の影響により土地に帰属する純収益を適切に査定できないため、収益還元法の適用を断念した。自己使用目的の需要が中心となる地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が重視されるものと判断される。従って、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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 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 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) 対年々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 10,600 円 / ㎡				価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	市内の人口・世帯数は増加傾向、自然環境の良好な地域への需要は高まっており、市内の住宅地の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					離島地域内では比較的利便性の優る地域であり、自然環境の良好な地域への需要の高まりを背景に、その相対的地位は向上している。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号					個別的要因に変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率		年間 +9.4 %	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
うるま(県) - 15	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	26,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	102,000 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]	81,000 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		うるま市字江洲城原 5 9 9 番 3				地積 (㎡)	264 ()	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 L S 1	一般住宅、共同住宅等が混在する区画整然とした住宅地域		北東6 m 市道	水道、下水	宮里入口停280 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 80 m、西 130 m、南 60 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 13.5 m、奥行 約 19.5 m、			規模 260 m程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	施行済みの区画整理地域		街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	宮里入口停 北方280 m	法令規制	(都) 1 低専 (50,100)	
	地域要因の将来予測		戸建住宅を中心とする住宅地域で今後も現状を維持するものと予測する。沖縄市から見た価値感や良好な住環境等から需要は堅調で地価は上昇傾向だが、建築費高騰等から、その勢いは弱まりつつ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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 102,000 円 / ㎡								
	収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、うるま市及び周辺市町村を含む住宅地域の存する圏域で、特にうるま市旧具志川地区内の住宅地域との代替性が高い。主たる需要者はうるま市及び周辺市町村の居住者を中心とする一次取得者層である。市内各幹線や利便施設への接近性から住宅地需要は堅調に推移している。土地は基準地と同程度の規模で 2 5 0 0 万円から 3 0 0 0 万円程度、新築戸建は 4 0 0 0 万円から 4 5 0 0 万円程度を中心に取引が行われている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、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。以上より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踏まえ上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(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 0.0 地 街路 -3.0		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	準 交通 0.0 域 交通 -11.0				
(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 -3.0		
	うるま(県) - 4						化 交通 0.0 域 交通 -11.0				
	前年指定基準地の価格 63,700 円 / ㎡		[108.9] 100	100 [101.0]	100 [67.3]	[100.0] 100	補 画地 +1.0 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 98,500 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価格変動要因の	変動状況	要因	要因	うるま市の人口及び世帯数は増加傾向で推移。拡大基調が継続する景況を背景に、市内宅地需要は堅調さを維持している。		
										要因	要因
変動率		年間 +3.6 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 あい総合研究所
うるま(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	28,100,000 円	1㎡当たりの価格	94,700 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]	74,000 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		うるま市字赤道上原 2 番 1 6					地積 (㎡)	297 ()	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)		
	1 : 2.5	店舗兼事務所 R C 5F 1B	小売店舗、事務所、飲食店等が建ち並び県道沿いの商業地域		南東19 m 県道		水道、下水	中部病院前停120 m		(その他) (90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 90 m、西 90 m、南 70 m、北 50 m					標準的使用	低層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 27 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項		県道 7 5 号線沿線、赤道交差点近くの商業地域		街路 1 9 m 県道	交通施設	中部病院前停南西方120 m		法令規制	(都) 商業 (90,400)
	地域要因の将来予測	赤道交差点に程近く位置する旧来からの商業地域。経年建物が多い為、空室も認められるが、近時は更地化や建替が見られる。地域は今後、現状の商環境を維持しつつも、建物更新を緩やかに伴いながら推移すると予測。									
(3)最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ低層店舗兼事務所地						(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 94,700 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 41,500 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	同一需給圏はうるま市及び隣接市町に亘る商業地域。特にうるま市南西部の幹線・準幹線沿線地域との代替競争関係が強い。需要者は小売業、サービス業等を営む自用目的の本島中部圏域事業者が主であるが、近時は本島南部等の事業者も認められる。赤道交差点付近、かつ沖縄市美原地区に程近く位置し、車両交通量は比較的多く、近時に経年建物の更地化や建替が見られ、需要は強まりつつある。土地は 3 0 0 ㎡程度で 2 8 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	賃料は近時に緩やかな上昇傾向にあるが、建築費も高止まっている結果、収益価格は低位に試算されており、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、事例資料を沖縄市を含め広域的に収集・選択の上、適切な補修正、要因比較を行い試算しており、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	
	沖縄(県) 5 - 2							0.0	0.0	0.0	
	前年指定基準地の価格 155,000 円 / ㎡	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [172.9]	[100.0] 100	94,800		0.0	0.0	+5.0 +68.0 -2.0 0.0	
(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 90,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	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	地域内での複数の更地化や建替のほか、周辺の同一県道沿線でも同様の傾向が見られ、近時には金融機関の出店も認められる。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	公示価格 円 / ㎡	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 +5.2 %	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
うるま(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	9,270,000 円	1㎡当たりの価格	63,900 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]	53,000 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		うるま市字喜屋武上平良川原 3 1 1 番 3					地積 (㎡)	145	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) 準防		
	1:2	住宅 R C 2	県道沿いに各種店舗、事務所等が連たんする路線商業地域		北西18 m 県道、南西側道	水道、下水	上平良川停近接		(その他) (100,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 20 m、北 60 m			標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 16.5 m、		規模 150 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項 顧客の流出等による商業繁華性の減退が認められる。		街路 1 8 m県道		交通施設	上平良原停近接		法令規制	(都) 商業 (100,400) 準防	
	地域要因の将来予測	旧来からの路線商業地域で地域外への顧客流出が顕著であり、商業地としての衰退化が継続している。建築費高騰等から土地利用の更新は進まず、当面は現状を維持しながら推移するものと予測する。									
(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	角地 セットバック +3.0 -5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 63,900 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏はうるま市内を中心に周辺市町村の同様の商業地域の存在する圏域で、特に幹線や準幹線沿いの商業地域との代替性が高い。主たる需要者は低層店舗や事業所等として利用する目的の個人や事業法人等である。古くからの商業地域であり建物の更新が進まず画地規模も街路と比較し小規模なものが多く繁華性の減退が認められ、現状の画地規模での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 0 0 0 万円前後が取引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
	うるま(県) 5 - 3										
	前年指定基準地の価格 63,300 円 / ㎡		[105.8] 100	100 [100.0]	100 [101.4]	[97.9] 100	64,700				
(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 63,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	好調な観光等を背景に景況は拡大基調で、幹線道路沿いの繁華性の高い地域を中心に商業地需要は堅調さを維持している。						
	- 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				幹線街路の特性はあるが、旧来から土地利用の更新が進まず、衰退化が継続している。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -				個別的要因に変動はない。						
	公示価格 円 / ㎡										
変動率			年間 +1.4 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
うるま(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	15,700,000 円	1㎡当たりの価格	67,000 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 6 月 18 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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		うるま市石川白浜1丁目205番5「石川白浜1-3-7」				地積 (㎡)	234 ()	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)		
	1:1	店舗、事務所兼住宅 R C 4	県道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域		北西18 m 県道	水道、下水	石川市場前停近接		(その他) (90,200)		
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 60 m、南 50 m、北 180 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 15 m、奥行 約 15 m、			規模 225 ㎡程度、		形状 正方形			
	地域的特性		特記事項 特記すべき事項はない。		街路 1 8 m 県道		交通施設 石川市場前停南東方近接		法令規制 (都) 近商 (90,200)		
	地域要因の将来予測		県道沿いに位置する商業地域であり、うるま市の人口が増加していることや、好調な県内景気など地価の上昇要因が重なり昨年を上回る上昇率となった。								
(3) 最有効使用の判定		中低層店舗兼住宅地					(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 67,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 8,860 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、うるま市内の商業地である。需要者は、県内中小法人が中心と判断される。県道沿いに位置する商業地域であり、うるま市の人口が増加していることや、好調な県内景気など地価の上昇要因が重なり昨年を上回る上昇率となった。中心となる価格帯は、6 7 , 0 0 0 円 / ㎡前後、総額では1 , 5 0 0 万円前後と判断される。									
(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、うるま市の商業地域の取引事例に、適切に補修正や比較を行って得たものである。市場実態を反映した規範性が認められる価格が得られた。収益価格は近年の建築費の高騰により元本と果実の相関関係が希薄になりかなり低位に求められた。比準価格を採用し、収益価格を参考にして、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 63,300 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	うるま市の人口は微増となっている。県内景気が観光に支えられて好調であることから、うるま市の地価も上昇している。					
	- 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〕	県道沿いの商業地であり、空き店舗が少なく市場性が向上している。					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -				〔個別的要因〕	個別的要因に特に変化はない。					
	公示価格 円 / ㎡										
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	B A N鑑定所
うるま(県) 5 - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬

鑑定評価額	4,170,000 円	1 ㎡当たりの価格	28,400 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 6 月 16 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		うるま市与那城屋慶名西 1 1 0 3 番				地積 (㎡)	147 ()	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)		
	1 : 1.2	店舗兼住宅 R C 2	小売店舗、公共施設等が見られる近隣商業地域		南西6.7 m 県道	水道、下水	与那城郵便局前停近接		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 180 m、南 40 m、北 30 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 11.5 m、奥行 約 13 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	旧来からの近隣向け商業地域		街路 6 . 7 m 県道	交通施設	与那城郵便局前停北西方 近接		法令 (都) 近商 (80,200) 規制		
	地域要因の将来予測		当該地域は商業地域としては衰退傾向にあり、今後は一般住宅としての利用が増していくものと予測する。周囲の住宅地域の価格が緩やかに上昇している影響から、地価は若干の上昇傾向となっている。								
(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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 28,400 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、概ねうるま市内の住商混在地域と判定した。特に勝連半島内の類似地域との関連性が強い。需要者は自用目的の法人・個人事業者が中心。商業繁華性が低迷し、商業系用途の需要は弱い。背後住宅地域における住宅地需要の高まりと地価上昇の影響を受けている。同一需給圏内の民間取引は少なく、価格帯もまちまちであるため需要の中心となる価格帯は見出せなかった。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域内には収益物件はほとんど見られず、取引も自用目的がほとんどであり賃貸市場が未成熟なため、収益価格は求め得なかった。比準価格は、比較可能な事例が乏しかったものの規範性の高い事例を中心に把握されており補修正や要因比較も適切になされたものと思料する。そこで、現下の経済情勢等をも踏まえたうえで比準価格を妥当と判断し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 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 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 28,100 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 (地 域) 要因 (個別的) 要因	県内景気は拡大基調にある。個人消費は緩やかな増加、観光は拡大基調、設備投資は持ち直している。当市の人口は増加傾向。 商業地域としては衰退傾向にあるが住宅地としての需要も見られる。 個別的要因に変化はない。					
	変動率	年間 +1.1 %	半年間 %								