

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 国土鑑定センター
西原(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	20,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	112,000 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]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 20 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		中頭郡西原町字我謝我謝 8 番 1 2 3				地積 (㎡)	186 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,100)	
	1 : 1	住宅 R C 2	低層の一般住宅が多い区画整然とした分譲住宅地域		南東6 m 町道	水道、下水	西原町役場前停360 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 140 m、南 90 m、北 130 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 14 m、		規模 195 ㎡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 町道	交通施設	西原町役場前停南西方 360 m	法令 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ており、閑静な住環境を維持するものと見込まれる。町役場、小学校に近接した利便性の良さから需要は高く、地価水準は強含み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 112,000 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、西原町全域及び周辺市町村の一部の住宅地域を類似地域とする圏域。需要者の中心は個人であり、当町居住者及び町外からの転入者が多い。那覇市の通勤圏内にあって、その利便性の良さから需要は高く、住宅市場は強含みである。市場の中心価格帯は、土地 1 7 0 ㎡程度で 1 , 9 0 0 万円程度、新築木造戸建物件で総額で 4 , 0 0 0 万円前後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、周辺類似地域において取引された信頼性の高い事例より求めたものである。一方、収益価格は、昨今の建築費高騰などから賃料収受に見合う経済合理的な賃貸物件の想定は困難であり、試算を見送った。従って、居住快適性が重視される住宅地域であることに鑑み、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との秤量的検討を踏まえ、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 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +0.9 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 +1.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0	
	南風原(県) - 2									
	前年指定基準地の価格 114,000 円 / ㎡	[109.6] 100	100 [100.9]	100 [115.1]	[102.0] 100	110,000				
(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 108,000 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 +3.7 % 半年間 %			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 県内景気は、好調な観光需要や個人消費を背景に拡大基調にある。当町の人口は横ばいから微減で推移し世帯数は増加傾向にある。 〔地域要因〕 町役場、小学校に近接した利便性の良さから需要は根強く地価は強含みで推移している。 〔個別的要因〕 適正規模の整形地であり、最有効使用との関連においても適正配置が可能であり、競争力は普通である。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	アプレイズおきなわ
西原(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	26,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	110,000 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	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		中頭郡西原町字我謝前原 1 4 6 番				地積 (㎡)	244 ()	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)	
	台形 1 : 1.5	住宅 R C 2	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域		北西5.4 m 町道、背面道	水道、下水	我謝入口停600 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲		東 280 m、西 70 m、南 180 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 12.5 m、奥行 約 18 m、規模		225 ㎡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 基準方位北、5 . 4 m町道	交通 我謝入口停北西方 6 0 0 m	法令 1 低専 (50,100)			
	地域要因の将来予測		事項		路 施設	規制				
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 110,000 円 / ㎡		二方路 +2.0				
		収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡		セットバック -3.0				
		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		同一需給圏是那覇市に求心力が高い中南部都市圏に及ぶが、市場の需要者の中心は地縁者である。近年では区画整理済の土地や那覇市中心部に近い立地が選好される傾向にあるが、価格上昇により値頃感が出ている旧来からの住宅地にも目が向けられてきている。需要の中心価格帯は土地・建物（木造）で 4 0 0 0 万円台に上昇してきているが、土地及び建物価格の上昇により取引規模は小さくなってきている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		試算価格は比準価格のみであるが、戸建住宅地のため賃貸市場を前提とする収益性は取得動機にならず、収益価格は試算していない。取引は自用目的取引が中心であるので、比準価格は典型的な需要者にとって合理的な試算価格である。したがって、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を妥当と判断して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 街路 0.0	地 街路 +1.0
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	準 交通 0.0		域 交通 +2.0	
(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	化 環境 0.0	要 環境 +10.0
	南風原 (県) - 2								補 画地 +0.9	因 行政 0.0
	前年指定基準地の価格 114,000 円 / ㎡		[109.6] 100	100 [100.9]	100 [113.3]	100	正 行政 0.0		その他 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 円 / ㎡			価格変動状況 要因	〈一般的要因〉	拡大基調が続く県内景気を背景に不動産需要も堅調であるが、建築費上昇や海外情勢及び金融資本市場の変動リスクの懸念がある。				
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡				〈地域要因〉	旧来からの熟成した既成住宅地であるが、未利用地を中心に徐々に有効利用が進展している。				
	変動率 年間 % 半年間 %				〈個別的要因〉	効用が南東方位と二方路で優り、セットバックで劣る点に変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 国土鑑定センター
西原(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	27,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	145,000 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 4 月 20 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				中頭郡西原町上原 2 丁目 2 0 番 1 3				地積 (㎡)	191 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200)				
	1.5 : 1	住宅 L S 2		中規模一般住宅、アパートが建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		南6 m 町道		水道、ガス	会営薬局前停200 m		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲		東 130 m、西 50 m、南 160 m、北 40 m				標準的使用		戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 12 m、規模 190 m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 6 m町道		交通施設		会営薬局前停北方200 m		法令 1 中専 (60,200)
	地域要因の将来予測		戸建住宅地域として熟成しており、今後とも閑静な住環境を維持するものと見込まれる。琉球大学等教育環境の良好な区画整理地区で需要は強く、地価は上昇傾向で推移すると予測される。												
(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 145,000 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、西原町全域及び周辺市町村の一部の住宅地域を類似地域とする圏域。需要者の中心は個人であり、当町居住者及び町外からの転入者が多い。琉球大学等に近接し住環境の良好な市場優位性から需要は強いが、供給が少なく住宅市場は強含みである。市場の中心価格帯は、土地 1 8 0 m程度で 2 , 7 0 0 万円程度、新築戸建物件で総額 5 , 5 0 0 万円程度、中古物件は規模がまちまちで見出し難い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、周辺類似地域において取引された信頼性の高い事例より求めたものである。一方、収益価格は、昨今の建築費高騰などから賃料収受に見合う経済合理的な賃貸物件の想定は困難であり、試算を見送った。従って、居住快適性が重視される住宅地域であることに鑑み、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との秤量的検討を踏まえ、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				
	宜野湾(県) - 8								0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 +2.0 +18.0 0.0 0.0					
	前年指定基準地の価格 156,000 円 / ㎡		[110.3] 100	100 [101.0]	100 [120.4]	[103.0] 100	146,000								
(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 143,000 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	(一般的要因)	県内景気は、好調な観光需要や個人消費を背景に拡大基調にある。当町の人口は横ばいから微減で推移し世帯数は増加傾向にある。								
	(地域要因)					教育環境の良好な区画整理地区内で需要は堅調であり、小区画化された高値取引も見られる。									
	(個別的要因)					適正規模の整形地であり、最有効使用との関連においても適正配置が可能であり、競争力は普通である。個別的要因に変動はない。									
	変動率	年間	+1.4 %	半年間		%									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 6 日提出
西原(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイズおきなわ
西原(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行
鑑定評価額	26,100,000 円		1㎡当たりの価格	93,800 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]	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	1.4 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		中頭郡西原町字安室安室原 5 1 番					地積 (㎡)	278 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2 低専 (60,150)		
	1 : 1.2	住宅 R C 2	一般住宅と農家住宅が混在する既成住宅地域		南東5 m 町道、背面道	水道	安室入口停250 m		(その他) (70,150)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 70 m、南 200 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 15 m、奥行 約 18 m、規模		270 ㎡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 町道	交通施設	安室入口停南西方250 m	法令	2 低専 (60,150)	
	地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ地域として熟成しており、今後も現状を維持すると予測される。地価水準は、底堅い需要があるが、供給が少ないため、強含みで推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 二方路		+2.0 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 93,800 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	同一需給圏是那覇市に求心力が高い中南部都市圏に及ぶが、市場の需要者の中心は地縁者である。近年では区画整理済の土地や那覇市中心部に近い立地が選好される傾向にあるが、価格上昇により値頃感が出ている旧来からの住宅地にも目が向けられてきている。需要の中心価格帯は土地・建物（木造）で4 0 0 0 万円台に上昇してきているが、土地及び建物価格の上昇により取引規模は小さくなってきている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみであるが、戸建住宅地のため賃貸市場を前提とする収益性は取得動機にならず、収益価格は試算していない。取引は自用目的取引が中心であるので、比準価格は典型的な需要者にとって合理的な試算価格である。したがって、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を妥当と判断して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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		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 0.0 環境 0.0 画地 +0.9 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	+1.5 0.0 +36.0 -1.0 0.0
	南風原(県) - 2										
	前年指定基準地の価格 114,000 円 / ㎡		[109.6] 100	100 [100.9]	100 [136.7]	[103.0] 100	93,300				
(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 86,600 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	拡大基調が続く県内景気を背景に不動産需要も堅調であるが、建築費上昇や海外情勢及び金融資本市場の変動リスクの懸念がある。					
	- 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)	旧来からの熟成した既成住宅地であるが、令和 5 年の市街化区域編入後、未利用地を中心に徐々に有効利用が進展。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号				(個別的 要因)	効用が南東方位と二方路で優る点に変動はない。					
	公示価格 円 / ㎡										
変動率 年間 +8.3 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 国土鑑定センター
西原(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	54,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	192,000 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 4 月 20 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					

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		中頭郡西原町字翁長坂田升 6 4 1 番外				地積 (㎡)	285 ()	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) 準防		
	台形 1 : 1.2	店舗、住宅兼共同住宅 R C 3	小売店舗、飲食店舗のほか銀行等がみられる既存商業地域		南西18 m 県道	水道、下水	翁長停70 m		(その他) (100,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 40 m、南 80 m、北 60 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 15 m、奥行 約 18 m、規模 270 ㎡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県道	交通施設	翁長停北方70 m		法令規制 近商 (100,200) 準防		
	地域要因の将来予測		県道拡幅事業の進捗する商業地域であり、繁華性は徐々に高まって行くものと見込まれる。近接する「てだこ浦西駅」周辺開発も相まって地価は上昇傾向で推移すると予測される。								
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 192,000 円 / ㎡								
	収益還元法		収益価格 59,900 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、西原町及び近隣市町村に配置された国道及び県道等の幹線道路沿いの商業地域を類似地域とする圏域。需要者の中心は、県内で小売業やサ - ビス業を営む個人事業者及び法人が中心である。てだこ浦西駅前の開発や県道拡幅事業が進捗する中、新規出店店舗が見られるなど繁華性は高まりつつある。市場の中心価格帯は、規模がまちまちで取引事情が異なるため見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、取引件数が少なく、同一需給圏内の信頼性の高い事例より求めたものである。一方、投資採算性に見合う賃料水準が形成されてない地域の現状と昨今の建築費の高騰から収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を採用して、収益価格を参考程度に止め、指定基準地との秤量的検討を踏まえ、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
	宜野湾 (県) 5 - 1										
	前年指定基準地の価格 174,000 円 / ㎡		[113.2] 100	100 [103.0]	100 [100.8]	[100.0] 100	190,000				
(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 180,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的) 要因 県内景気は、好調な観光需要や個人消費を背景に拡大基調にある。当町の人口は横ばいから微減で推移し世帯数は増加傾向にある。						
	- 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 坂田交差点周辺で西原西地区土地区画整理事業や県道拡幅事業の進捗に伴う商業地需要の高まりから地価水準は強含みにある。						
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -				(個別的) 要因 適正規模の整形地で、最有効使用との関連においても市場競争力は普通である。個別的要因に変動はない。						
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +6.7 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイズおきなわ
西原(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	42,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	145,000 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	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		中頭郡西原町字小那覇桃原 2 6 4 番 2				地積 (㎡)	295 ()	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)		
	台形 1 : 1.2	店舗兼住宅 R C 3	低層の店舗兼住宅を中心に、共同住宅等も混在する国道沿いの商業地域		東18 m 国道	水道、下水	小那覇停近接		(その他) (90,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 10 m、南 60 m、北 50 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 12.5 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	1 8 m国道		交通施設	小那覇停近接	法令規制 近商 (90,200)	
	地域要因の将来予測		拡大基調の景気や旧町役場跡地再開発による吸引力の期待が高まり、堅調な背後地の住宅需要による購買力にも支えられ、地価は上昇傾向で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定		低層店舗兼住宅地					(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 145,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 79,100 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、那覇市に求心力が高い中南部都市圏に及ぶが、小規模な土地の場合の需要者はやや地縁選好性が強くなり、町内事業者を中心として、近隣市町村の事業者が強い。大中規模になると県内外事業者が参入する。利用形態は純化されておらず多様であり、需要者は多業種が競合するが、近隣地域の標準的規模の土地では需給の中心価格帯は土地 4 0 0 0 万円台となる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		賃貸用不動産を前提とする収益性は、建設費が高水準にあり低位である。このため、取引される土地は、自用や節税目的が多く、取引価格水準が取引市場を支配し、比準価格を妥当とせざるを得ない状況が続いている。採用した事例資料の信頼性は認められるので、指定基準地との検討を踏まえ、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
	宜野湾 (県) 5 - 1								0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 +26.0 +5.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 174,000 円 / ㎡		[113.2] 100	100 [103.0]	100 [132.3]	[100.0] 100	145,000				
(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 135,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	拡大基調が続く県内景気を背景に不動産需要も堅調であるが、建築費上昇や海外情勢及び金融資本市場の変動リスクの懸念がある。					
	- 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)	従来より特段の大きな変動はない地域であるが、周辺地域は土地利用度が増すなど徐々に変化がみられる。					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(個別的要因)	標準的である点に変動はない。					
	公示価格 円 / ㎡										
変動率		年間 +7.4 %	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]	円 / m ²
(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	1.6 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		中頭郡西原町字小那覇古茶川原 1 3 0 0 番					地積 (㎡)	3,266 ()	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		工専 (60,200)						
	1:1.5	倉庫兼事務所 S 3	中小規模の工場、倉庫のほかヤード等も見られる工業地域		南東8 m 道路	水道	大典寺阿弥陀堂前停 1.2 km		(その他)						
(2) 近隣地域	範囲		東 300 m、西 250 m、南 350 m、北 200 m			標準的使用	事務所兼倉庫								
	標準的画地の形状等		間口 約 48 m、奥行 約 72 m、規模		3,000 ㎡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	8 m道路	交通施設	大典寺阿弥陀堂前停南 東方 1.2 km		法令 規制	工専 (60,200)				
	地域要因の将来予測		中小規模の工場や事業所が建ち並び工業地域であり、西原バイパス建設による利便性向上が徐々に高まると予想する。工業適地不足から工業地需給は逼迫しており、地価は上昇傾向で推移すると予測する。												
(3)最も有効使用の判定		事務所兼倉庫					(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 73,000 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、沖縄本島中南部の工業適地に及ぶ。需要者は県内外の事業者が中心であり、各事業者の販売ルート等の交通利便性を重視して取引意思決定を行う傾向にある。県内では工業地の供給が少なく稀少性が高くなっている一方で需要は底堅く、需給は逼迫している。規模や個別的要因により価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		試算価格は比準価格のみであるが、賃貸市場が成熟していないので、収益性は取得動機にならず、収益価格は試算していない。取引は自用目的取引が中心であるので、比準価格は典型的な需要者にとって合理的な試算価格である。県内各所の工業地に存する基準地との秤量的検討を踏まえ、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 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 62,200 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 格 変 動 形 成 要 因 の	変 動 状 況	(一般的 要因)	拡大基調が続く県内景気を背景に不動産需要も堅調であるが、建築費 上昇や海外情勢及び金融資本市場の変動リスクの懸念がある。								
	(地域 要因)						特段の大きな変動はない地域であるが、周辺地域は土地利用度が増す など徐々に変化がみられる。								
	(個別的 要因)						標準的である点に変動はない。								