

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]	94,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 8 年 4 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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		島尻郡南風原町字宮平宮平原 1 6 番					地積 (㎡)	358	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)			
	1.2:1	住宅 RC 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域		北西6.6 m 町道、 背面道	水道、 下水	当間原停250 m		(その他) (60,100)			
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 150 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 22 m、奥行き 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 6 . 6 m町道	交通施設	当間原停 南方250 m	法令	1 低専 (50,100)		
	地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ成熟した住宅地域である。地域内に特段の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。									
(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 二方路 セットバック				+2.0 +2.0 -3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 125,000 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	同一需給圏は南風原町内を中心とする住宅地域である。需要の中心は自己の居住目的の個人で、町内居住者のほか那覇市等からの需要も見られる。国道から近く、那覇市内への接近性、交通利便性に優れることから住宅需要は高いが、供給が少ないため、地価は強めの上昇傾向が続いている。土地は規模 3 5 0 ㎡程度で 4 , 0 0 0 万円台半ば程度が需要の中心である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。一方、現時点における建築費や収受可能な賃料水準を考慮すると合理的な賃貸用建物の想定が困難と判断し、収益還元法は適用しなかった。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、近時の市場動向等の検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (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 114,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 南風原 - 1 公示価格 120,000 円 / ㎡ 変動率 年間 +9.6 % 半年間 +4.2 %			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	建築費の高騰等が住宅需要に与える影響も一部で見られるが、県内の不動産市況は概ね堅調に推移している。						
					(地域 要因)	戸建住宅等が建ち並ぶ既存住宅地域で、地域内に特段の変動要因はない。						
					(個別的 要因)	個別的要因の変動要因はない。						

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
南風原(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	22,600,000 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 3 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	92,000 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				島尻郡南風原町字本部仕増原 4 6 1 番 2 5				地積 (㎡)	181 ()		法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況			1 低専 (60,150)			
	1 : 1	住宅 R C 2		中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		南6 m 町道		水道、ガス、下水	印刷団地前停500 m			(その他)			
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 130 m、南 140 m、北 100 m				標準的使用		戸建住宅						
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 14 m、規模 180 ㎡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		印刷団地前停 南東方 500 m	法令 1 低専 (60,150)	
	地域要因の将来予測		金融機関の融資姿勢の変化はあるものの、那覇市周辺市町村の住宅需要は旺盛である。地域内に格別の変動要因はないが、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 +3.0					
(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 / ㎡											
		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、南風原町及び隣接市町村の住宅地域一円と考えられる。主な需要者は、同市に地縁的選好性を有する個人であり、戸建住宅分譲業者等が相続等で地元の個人等から素地を仕入れ供給している。金利上昇等の需要を抑える要因があるものの、那覇等の住宅地との相対的な価格バランスから当該圏域の需要は根強い。主要価格帯は土地値で 2 千万台前半から中盤程度である。													
(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、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。周辺地域は旧来からの住宅地域で収益性よりも居住の快適性に着目して取引が行われる地域であるため、収益還元法は適用しなかった。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 補正 その他			地域 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 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 補正 その他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-4.0
	南風原(県) - 2								標準 街路 交通 環境 画地 行政 補正 その他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格		[109.6]	100	100	[103.0]	127,000		標準 街路 交通 環境 画地 行政 補正 その他	+0.9	0.0	0.0	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 115,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	一般的要因			金利や建築費上昇による懸念はあるが、那覇市近郊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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡				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。								
	変動率 年間 +8.7 % 半年間 %				個別的要因		特に大きな変化は認められない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	安里不動産鑑定
南風原(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広

鑑定評価額	21,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	120,000 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]	93,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 22 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		島尻郡南風原町字宮平内原 4 3 0 番 8				地積 (㎡)	175 ()	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分譲住宅地域		南西6 m 町道	水道、ガス、下水	新川営業所停700 m		(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 20 m、南 50 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 14 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	基準方位北 6 m 町道	交通施設	新川営業所停 南東方 700 m	法令規制	1 低専 (50,100) 土砂災害警戒区域
	地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並び成熟した住宅地域である。地域内に特段の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。							
(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 120,000 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	同一需給圏は南風原町内を中心とする住宅地域である。需要の中心は自己の居住目的の個人で、町内居住者のほか那覇市等からの需要も見られる。バイパスから近く、那覇市内への接近性、交通便利性に優れることから住宅需要は高いが、供給が少ないため、地価は強めの上昇傾向が続いている。土地は規模 1 7 0 ㎡程度で 2 , 0 0 0 万円台前半程度が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。一方、現時点における建築費や収受可能な賃料水準を考慮すると合理的な賃貸用建物の想定が困難と判断し、収益還元法は適用しなかった。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、近時の市場動向や指定基準地からの検討等も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 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 南風原(県) - 2		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 +0.9 行政 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 交通 +1.0 環境 環境 -1.0 要因 行政 +5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 114,000 円 / ㎡		[109.6] 100	100 [100.9]	100 [105.0]	[101.0] 100	119,000			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 113,000 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 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	建築費の高騰等が住宅需要に与える影響も一部で見られるが、県内の不動産市況は概ね堅調に推移している。				
	〔地域要因〕 戸建住宅等が建ち並び既存住宅地域で、地域内に特段の変動要因はない。									
	〔個別的要因〕 個別的要因の変動要因はない。									
	変動率	年間 +6.2 %	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]	69,000 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	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		島尻郡南風原町字喜屋武仲里原 4 4 番					地積 (㎡)	217	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 (50,100)							
	1.2:1	住宅 RC 1	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南西4.5 m 町道、 背面道	水道	照屋停60 m	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 40 m、北 80 m					標準的使用	戸建住宅						
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 13.5 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 4.5 m町道	交通施設	照屋停 東方60 m	法令規制	2 低専 (50,100)					
	地域要因の将来予測	古くからの集落地域であり、地域内に格別の変動要因はない。金融機関の融資姿勢の変化はあるが、那覇市周辺市町村の住宅需要は旺盛であり、地価は概ね上昇傾向で推移すると予測する。												
(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 89,000 円/㎡			二方路		+2.0							
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡			セツバック		-4.0							
	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	同一需給圏は南風原町及び隣接市町村の旧来からの集落内の住宅地域一円と考えられる。主な需要者は、同町に地縁的選好性を有する個人であり、不動産業者等が相続等で地元の個人等から素地を仕入れ供給する、あるいは地元内での相対取引等がみられる。金利上昇等の需要を抑える要因があるものの、那覇等の住宅地との相対的な価格バランスから当該圏地の需要は根強い。主要価格帯は200平米の土地値で1千万台後半から2千万円台前半である。													
(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、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。収益還元法は収益性に着目した価格であるが、昨今の建築費の上昇及び土地価格に見合う賃料が得られていないため比準価格に比して著しく低位に求められたため採用しなかった。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			標準化補正	0.0 0.0 0.0 +0.9 0.0 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	+3.0 0.0 +29.0 0.0 0.0		
(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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 訳	標準化補正	0.0 0.0 0.0 +0.9 0.0 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	+3.0 0.0 +29.0 0.0 0.0		
	南風原(県) - 2	[109.6] 100	100 [100.9]	100 [132.9]	[98.9] 100	92,200		標準化補正	0.0 0.0 0.0 +0.9 0.0 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	+3.0 0.0 +29.0 0.0 0.0		
(10)対年対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 84,000 円/㎡			価 格 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、那覇市近郊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)	特に大きな変化は認められない。						
	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 パード不動産鑑定所
南風原(県) 3 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人
鑑定評価額	55,200,000 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 6 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	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	比準
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番		島尻郡南風原町字与那覇御山武原 4 1 8 番				地積 (㎡)		1,491		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 : 1.2		原野		低層住宅地域として周辺が開発されつつある地域				-		第一与那覇停350 m		(その他)								
(2)近隣地域	範囲		東 50 m、西 10 m、南 0 m、北 0 m		標準的使用		原野														
	標準的画地の形状等			間口 約 35 m、奥行 約 42 m、規模 1,500 ㎡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		道 路		接面道路なし		交通施設		第一与那覇停 南方350 m	法令 1 低専 (50,100) 規制							
	地域要因の将来予測		当該地域は国道 3 2 9 号から南方へ奥まった道路事情、地勢等が劣る宅地見込地地域である。西側隣接地は周辺街路より進入路確保した宅地開発が行われ、直接及び間接的な宅地化の影響より地価は上方調整過程にある。																		
(3)最有効使用の判定		宅地転換後の低層住宅地							(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		比準価格 37,000 円 / ㎡							(4)対象基準地の個別的要因										
		控除法		控除後価格 39,900 円 / ㎡																	
(6)市場の特性		同一需給圏は、南風原町及び隣接市等の宅地見込地地域一円。市街地連続性が遮断・分断された地域であるが、主要生活道路への接続、アクセス道路開設後はファミリー層や地元民を対象とした分割利用の戸建住宅地として利用することが可能である。買手としての典型的な市場参加者は、知名度に劣る幹線道路背後の地域特性に精通した地元法人、デベロッパー等と考えられる。1筆の規模が 1 , 5 0 0㎡程度で 5 , 6 0 0 万円程度の物件が需要の中心である。																			
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は都市の外延的發展等により虫食いの宅地化の進展が認められる。しかし、道路事情及び地勢等の自然的環境に劣り進入路・擁壁・階段・スロープ設置等の造成工事費が高価な場所柄から宅地予備軍としての供給は局地的・限定的で、市場性はやや劣る。開発計画は需要者の力関係等により異なるため想定要素の多い控除法は参考程度と位置づけ、本件では市場の実態を反映した実証的かつ客観的な比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8)公示価格を格標準	標準地番号		時点修正		標準化補正		地域要因の比較		個別的要因の比較		対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)		内 訳	標準化補正		画地行政		地域要因		交通環境宅造行政その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 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 動 格 状 形 成 要 因 の 変	(一般的要因) 人口約 4 . 1 万人、周辺土地区画整理事業の進捗や幹線道路網の再編等に伴う地域経済の活性化、雇用情勢の改善等が期待される。														
	■前年基準地 □新規						(地域要因) 単独利用が困難な無道路地の多い地域であるが西側隣接地及び周辺画地と一体利用の可能性を有し、段階的な市街化の進展が認められる。														
	前年標準価格 35,000 円 / ㎡						(個別的要因) ない														
	変動率																				
	年間 +5.7 %																				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 パード不動産鑑定所
南風原(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人

鑑定評価額	172,000,000 円	1㎡当たりの価格	201,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	155,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		島尻郡南風原町字兼城下茂原 6 0 4 番外				地積 (㎡)	857 ()	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 1.5 : 1	店舗兼共同住宅 R C 3	各種店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域		南東18 m 国道	水道、下水	印刷団地前停180 m		(その他) (90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 130 m、南 50 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 35 m、奥行 約 26 m、規模 900 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 1 8 m 国道	交通施設	印刷団地前停 180 m	法令規制	近商 (90,200)	
	地域要因の将来予測	当該地域は、沖縄本島中・南部圏から県都那覇市に伸びる国道 3 2 9 号沿いの路線商業地域である。沿道における地域開発は進捗中で店舗兼共同住宅、沿道サービス施設等の床需要は底堅く、地価は上昇傾向にある。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 201,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 61,700 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、当町及び隣接市町の幹線道路沿い等の商業地域。需要者は自己の業務用不動産市場及び投資用不動産市場に参入する地域事情に精通した資金調達力に優る個人事業者、地元法人、不動産業者等が想定される。沿道表地は画地の形状・規模等に統一性はなく、凸凹感のある街路周景を形成しており、昨今の景気動向を反映した需要者の開発機運、行動等は様子見の状況にある。土地は 9 0 0 ㎡前後で約 1 . 8 億円程度の物件が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近年、県都那覇市への交通アクセスの改善等から用途の多様性が認められマンション、大型店舗開発等が虫食いのに進展している。他方、物価高等を反映した消費者の厳しい台所事情や代替競争関係にある新規商業施設との顧客引き合い競争、客足シフトに係るテナント転出リスク等を反映し収益価格は保守的なものとなっている。本件では市場の実態を反映した実証的かつ客観的な比準価格を採用し、収益価格を参考程度に止め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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 190,000 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〕	昨今の景気動向を反映し、事業の継続可能性、資産デフレリスク等に対する不安等から購入希望者の慎重な姿勢も見受けられる。				
	〔地域要因〕				地域要因に格別の変動はない					
	〔個別的要因〕				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	アブリールス株式会社
南風原(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	47,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	200,000 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
				倍率種別	個別評価	
(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		島尻郡南風原町字津嘉山志良堂原 1 4 9 9 番 4 外 (1 1 2 街区 4、9)				地積 (㎡)	237 ()	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				
	1 : 1	店舗兼共同住宅 R C 5	店舗、店舗兼共同住宅等 が建ち並ぶ路線商業地域		北東20 m 国道	水道、 下水	翔南製糖前停70 m		(その他) 地区計画等 (100,200)				
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 240 m、北 200 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 16 m、規模 240 ㎡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 2 0 m 国道		交通施設	翔南製糖前停 南方70 m		法令 規制	近商 (100,200) 地区計画等			
	地域要因の将来予測	区画整理が進行中の国道 5 0 7 号沿いの路線商業地域である。事業進捗に伴い、背後地住宅需要及び幹線道路沿いの商業用途の需要も高まり、地価は上昇傾向で推移すると予測する。											
(3)最有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 200,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 43,700 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		同一需給圏は当町及び隣接市町等の幹線道路沿いの路線商業地域。需要者は県内外の法人・個人、事業者、収益物件を求める圏内の個人・法人である。供給は圏内事業者の統廃合や移転のほか、圏内の地主等が相続・代替わり等により行われる。区画整理事業が進捗している圏域内の土地需要は根強く、圏内の土地は約 1 0 0 から 2 0 0 坪程度で、坪あたり 6 0 から 8 0 万程度が中心価格帯となる。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収益価格は賃貸を想定して求めた価格で収益性を反映しているが、昨今の建築費の上昇等により、低位に求められる傾向がある。また幹線道路沿いの商住併用用途が標準的である地域では、自己利用の土地取得需要もあり、本件では市場の実態を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考程度に止め、公示価格等との均衡に留意し、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		
	南風原(県) 5 - 1									0.0	0.0	+1.0	
	前年指定基準地の価格 190,000 円 / ㎡		[105.8] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	[100.0] 100	199,000			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 190,000 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、那覇市近郊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〕						土地区画整理事業に係る地域開発の進捗や、国道 5 0 7 号の沿線及び背後商住環境の向上が認められる。						
	〔個別的要因〕						特に大きな変化は認められない。						
	変動率		年間 +5.3 %		半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 パード不動産鑑定所
南風原(県) 9 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人

鑑定評価額	70,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	90,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	69,000 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		島尻郡南風原町字津嘉山川下原 1 6 9 0 番 1					地積 (㎡)	786	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)		
	台形 1 : 1.5	倉庫兼事務所 R C 2	作業所や事務所兼倉庫等 が混在する工業地域	南東4 m 町道、 北側道	水道、 下水	川下原停230 m		(その他)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 120 m			標準の使用	低層事務所兼倉庫地				
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 35 m、			規模	800 ㎡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	4 m 町道	交通施設	川下原停 南方230 m	法令規制	工業 (60,200)	
	地域要因の将来予測	当該地域は、長堂川流域に近接する国道 5 0 7 号背後の工業地域である。隣接那覇市やその周辺の工業床需要等を相互補完する地域で近年、物流需要の増加等を反映した倉庫等床需要は底堅く、地価は上方調整過程にある。								
(3)最有効使用の判定	低層事務所兼倉庫地					(4)対象基準地の 個別的要因	角地 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 90,000 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・南部の工業地域一円。需要者の中心は自己の業務用不動産市場及び投資用不動産市場に参入する地元法人のほか不動産業者等が想定される。国道 5 0 7 号背後裏地は、道路発達の未成熟な地域ではあるが、前記国道や主要交通結節点への接近性等は良好で、交通アクセスに優る場所柄から古くより物流倉庫・事務所・各種工場等が混在し、用途の多様性が認められる。土地は 8 0 0 ㎡前後で 7 , 2 0 0 万円程度の物件が需要の中心である。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	円安等が継続する昨今の景気動向を見据えた事業の継続可能性、投資サイドの厳しい台所事情等を反映し、近隣地域及びその周辺における事務所兼倉庫等に係る開発は機会的で個別具体的である。建築費高騰期の下、元本価格に見合う賃料水準では賃貸経営は困難で収益還元法の適用は現実的でなく、適用しなかった。用途の多様性が認められる地域特性により市場の実態を反映する実証的かつ客観的な比準価格を妥当と判断し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号	-	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	-	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 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 82,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	沖縄本島南部圏の物流中継基地等としての需要は底堅く近年、個別・具体的に住宅移行地も見受けられ需要は多極化傾向にある。					
	- 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				地域要因に格別の変動はない					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号	-			角地 0 %					
	公示価格 円 / ㎡									
変動率		年間 +9.8 %	半年間 %							