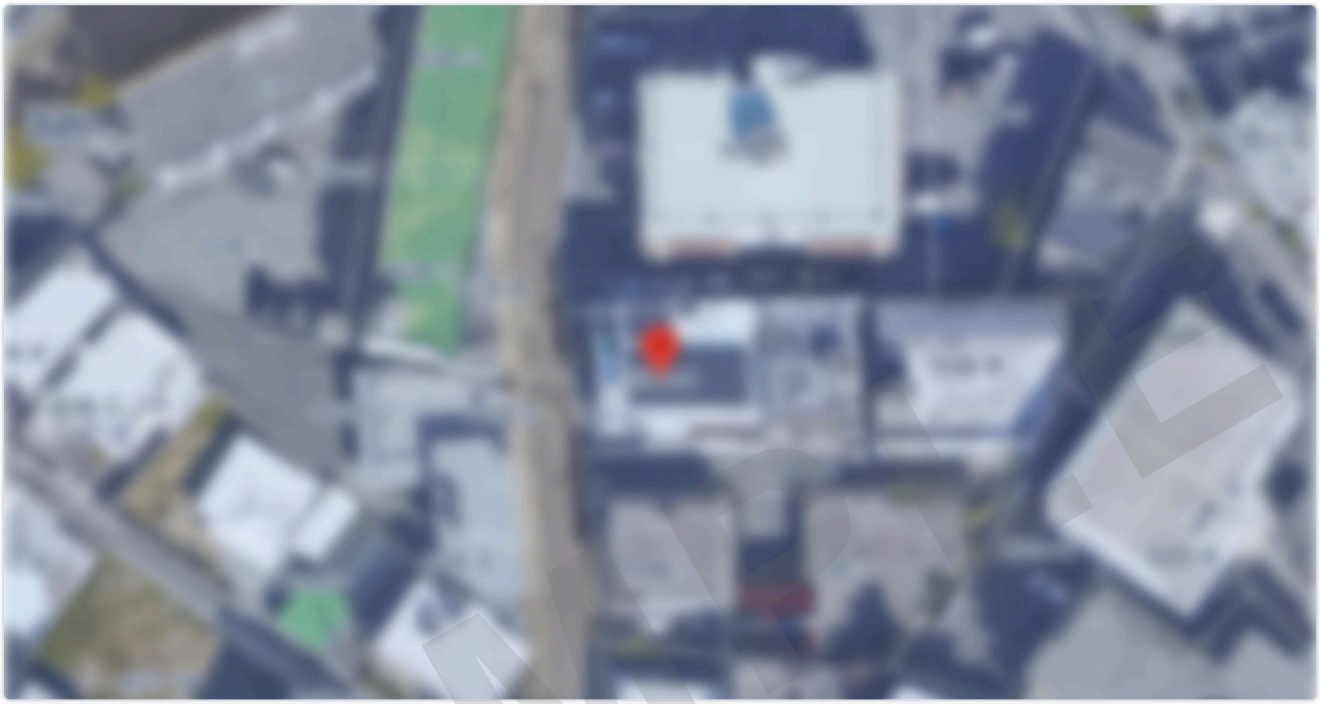
REAL ESTATE PRICE ANALYSIS

参考レポート 浦添市〇〇　土地建物価格の検証

中古物件の価格分析レポート



対象物件の所在地

〒〇〇〇-〇〇〇〇　沖縄県浦添市〇〇4丁目1番1

SAMPLE

価格試算レンジ（土地＋建物）

45,896,188円 ～ 53,084,212円

※試算レンジ＝土地＋建物の下限・上限の合算

本資料の図版・地価・取引事例は、国土交通省 不動産情報ライブラリ／国税庁 財産評価基準書／国土地理院タイルなどの公的Web公開データから取得しています。出典タグ（緑）は一次資料で裏取り済み、赤バッジは未取得・要確認の項目です。

作成日　**2026年11月16日**

作成者　**合同会社オフィスブルー**

※本書は不動産鑑定評価基準に基づく鑑定評価額ではなく、独自に算定した計算結果です。実際の売却にあたっては不動産仲介会社等への査定依頼を推奨いたします。

本レポートはサンプル（参考）です。数値はダミーを含み、実際の評価結果ではありません。

1 【土地の査定計算について】

① 土地登記簿

207.54㎡（62.78坪） 出典: 土地登記簿

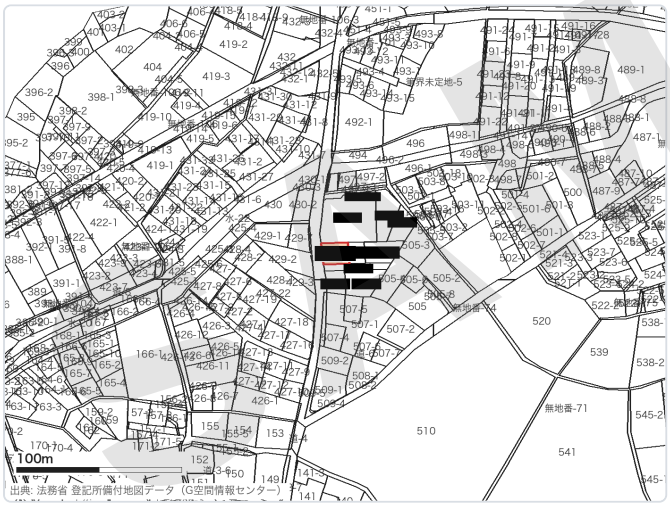
地積は下記に添付した土地登記簿（表題部）の記載値による。公図（法務省 登記所備付地図データ）の筆界ポリゴンから算出した面積は205.9㎡で、登記簿の地積との差は1.6㎡（0.8%）。本分析では登記簿の地積を採用する。

所有権以外の権利（抵当権・根抵当権）は本分析においては考慮しないものとする。

表題部（土地の表示）		調製	平成１３年７月２５日	不動産番号	[redacted]
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	[redacted]			余白	
①地番	②地目	③地積 ㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
[redacted]	畑	２０４：：		[redacted]〔昭和４３年１２月２１日〕	
余白	宅地	２０７：５４：：		②昭和４６年２月２３日地目変更 ③錯誤 〔平成５年３月３日〕	
余白	余白	余白	：：：	昭和６３年法務省令第３７号附則第２条第２項の規定により移記 平成１３年７月２５日	

土地登記簿（表題部）　出典: 登記簿（提供資料）。公開用サンプルのため、所在・地番・不動産番号等は伏せています

② 公図・航空写真



地番境界図（公図相当）出典: 法務省 登記所備付地図データ



航空写真　出典: Googleマップ

SAMPLE

本レポートはサンプル（参考）です。数値はダミーを含み、実際の評価結果ではありません。

③ 用途地域

市街化区域　第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）

出典: 国交省 都市計画決定GISデータ（用途地域）



用途地域図

SAMPLE

本レポートはサンプル（参考）です。数値はダミーを含み、実際の評価結果ではありません。

④ 接道状況

西側 42条1項1号道路(道路法による道路)／南側 42条1項3号道路(既存道路)。浦添市 建築基準法 指定道路図(区画○○・Web取得)で色分けを確認。特定1本の42条種別の最終確定は市窓口での確認による。 出典: 浦添市 指定道路図(区画○○・Web)



法42条1項1号道路(道路法による道路)　法42条1項2号道路(都市計画法等による道路)　法42条1項3号道路(既存道路)
法42条1項4号道路(計画道路)　法42条1項5号道路(位置指定道路)　法42条2項道路　その他の管理道路等

色は浦添市 指定道路図の凡例に基づく(図葉から実測)。42条2項道路は幅員4m未満のみなし道路。

指定道路図(○○4丁目・区画○○)　出典: 浦添市 建築基準法に係る指定道路図(区画○○)

SAMPLE

本レポートはサンプル（参考）です。数値はダミーを含み、実際の評価結果ではありません。

⑤ 路線価

普通住宅地区　接道する西側路線は135F（135,000円/㎡）。国税庁 令和8年 財産評価基準書 路線価図（浦添市・図番〇〇〇〇〇）で確認済み。令和7年の125,000円/㎡から8.0%の上昇

出典: 国税庁 令和8年 路線価図



数字は路線価（千円/㎡）、アルファベットは借地権割合を表します。

路線価図　出典: 国税庁 令和8年 財産評価基準書 路線価図（図番〇〇〇〇〇）

路線価から計算する更地価格

土地の評価額は「路線価 × 奥行価格補正率 × 面積」で算出します。

135,000円 × 奥行価格補正率 × 207.54㎡

更地評価額

28,017,900円

※路線価は相続税計算のための指標であり実勢価格とは異なります。

※正確な奥行は不明ですが一般的な形状と考え補正は行っておりません。

本レポートはサンプル（参考）です。数値はダミーを含み、実際の評価結果ではありません。

実勢価格の試算

■ 路線価は公示価格の約80%相当
■ 実勢価格は公示価格の1.1〜1.2倍と一般的に言われます（さらに乖離することもあります）。

① 路線価から公示価格相当額を求める

135,000円 ÷ 0.8 ＝ **168,750円/㎡**

② 公示価格相当額から実勢価格相当額を求める

168,750円/㎡ × 1.1〜1.2 ＝ **185,625 〜 202,500円/㎡**

③ 対象土地の実勢価格の目安

185,625円 × 207.54㎡ 〜 202,500円 × 207.54㎡

土地の実勢価格の目安

38,524,613円 〜 42,026,850円

坪単価 61.36万円 〜 66.94万円　／　㎡単価 185,625円 〜 202,500円

※実勢価格は諸条件により変動します。

（参考）最寄りの地価公示ポイント　地価公示 浦添-11（○○3丁目175-1 / ○○3-20-7）

176,000円/㎡（坪単価 約58.2万円）

令和8年1月1日時点・前年比+6.0%（前年 166,000円/㎡）・第一種中高層住居専用地域(60/150)・RC2F・最寄バス停210m。対象地から約200m。出典: 国土交通省 不動産情報ライブラリ

（参考試算②）最寄り公示ポイントの実測値から実勢価格を求める

上の試算①（路線価から求める方法）とは別の方法による参考値です。

176,000円/㎡ × 1.1〜1.2 × 207.54㎡ ＝ **40,179,744円 〜 43,832,448円**

（参考試算②）公示地価実測値ベースの土地実勢価格

40,179,744円 〜 43,832,448円

坪単価 64.0万円 〜 69.82万円　／　㎡単価 193,600円 〜 211,200円

※最寄りの地価公示ポイントの実測値を用いた参考値です。本分析の主たる試算は路線価ベース（保守的）を採用しています。

SAMPLE

本レポートはサンプル（参考）です。数値はダミーを含み、実際の評価結果ではありません。

周辺の現在売り出し中の土地 坪単価(アプリ収集データ)

坪 38 〜 106万円(中央値 49万円)

㎡単価換算 約 115,000 〜 319,000円/㎡

本試算の坪単価(路線価ベース 61.36〜66.94万円)と比較。近傍の売り出しは強気の希望価格を含むが、路線価ベースの試算は保守的〜妥当な水準といえる。出典: うちなーらいふ／グーホーム収集データ

(参考)付近の地価 →



対象地の位置図(国土地理院タイル)



付近の地価

参考資料

周辺で現在売り出し中の土地(うちなーらいふ／グーホーム収集データ・対象地から半径1.2km・近い順)。軍用地・墓地・底地付きなど条件が大きく異なる物件は除いている。

現在売却中の物件の事例(売却中)

距離	種別	所在	土地面積	価格	土地坪単価
0.31km	売地	浦添市〇〇町△△	78.05㎡(23.61坪)	2,490万円	105.5万円
0.39km	売地	浦添市〇〇町△△	205.49㎡(62.16坪)	2,500万円	40.2万円
0.39km	売地	浦添市〇〇町△△	401.98㎡(121.6坪)	5,500万円	45.2万円
0.46km	売地	浦添市〇〇町△△	109.09㎡(33坪)	1,485万円	45万円
0.46km	売地	浦添市〇〇町△△	116.99㎡(35.39坪)	1,350万円	38.1万円
0.6km	売地	浦添市〇〇町△△	485.95㎡(147坪)	8,280万円	56.3万円
0.66km	売地	浦添市〇〇町△△	181.55㎡(54.92坪)	5,500万円	100.1万円
0.71km	売地	浦添市〇〇町△△	208.07㎡(62.94坪)	5,000万円	79.4万円
0.73km	売地	浦添市〇〇町△△	949.98㎡(287.37坪)	11,495万円	40万円
0.92km	売地	浦添市〇〇町△△	297.52㎡(90坪)	4,770万円	53万円

※売り出し情報は2026年9月4日時点の収集データです。

SAMPLE

本レポートはサンプル（参考）です。数値はダミーを含み、実際の評価結果ではありません。

売れた物件の事例（成約済み）

距離	掲載終了時期	種別	所在	土地面積	価格	土地坪単価
約0.2km	2026-09-02	売買土地	浦添市○○町△△	78.07㎡（23.61坪）	2,390万円	101.2万円
約0.3km	2026-08-19	売買土地	浦添市○○町△△	283㎡（85.6坪）	6,848万円	80万円
約0.3km	2026-08-11	売買土地	浦添市○○町△△	109.09㎡（33坪）	1,485万円	45万円
約0.3km	2026-07-27	売買土地	浦添市○○町△△	117㎡（35.39坪）	1,350万円	38.1万円
約0.2km	2026-07-18	売買土地	浦添市○○町△△	165㎡（49.9坪）	3,500万円	70.1万円
約0.3km	2026-07-10	売買土地	浦添市○○町△△	100㎡（30.25坪）	2,100万円	69.4万円
約0.2km	2026-06-25	売買土地	浦添市○○町△△	—	3,500万円	—

出典: うちなーらいふ・グーホーム掲載情報。掲載終了には成約のほか取り下げ等を含む場合があります。距離は町丁目（字）の代表点からの概算です。

周辺で直近に掲載が終了した土地の事例（浦添市○○・過去180日）。

SAMPLE

本レポートはサンプル（参考）です。数値はダミーを含み、実際の評価結果ではありません。

2 【建物の査定計算について】

① 建物登記簿

251.22㎡（75.99坪） 昭和52年新築（築49年） 出典: 建物登記簿

現況は対象地上に建物が存する（家屋番号 1-1-2・共有）。延床面積（1階58.78㎡+2階123.57㎡+3階68.87㎡）・構造・新築年月は下記に添付した建物登記簿（表題部）の記載値による。

所有権以外の権利（抵当権・根抵当権）は本分析においては考慮しないものとする。

表　題　部　（主である建物の表示）	調製	平成１３年７月２５日	不動産番号	[redacted]
所在図番号	余　白			
所　在	[redacted]		余　白	
家屋番号	[redacted]		余　白	
①　種　類	②　構　造	③　床　面　積　㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕
居宅・事務所・倉庫	鉄筋コンクリートブロック造陸屋根３階建	１階　５８：７８ ２階　１２３：５７ ３階　６８：８７		昭和５２年１２月１日新築 ②③平成４年１０月３０日変更、増築
余　白	余　白	余　白		昭和６３年法務省令第３７号附則第２条第２項の規定により移記 平成１３年７月２５日

建物登記簿（表題部）　出典: 登記簿（提供資料）。公開用サンプルのため、所在・地番・不動産番号等は伏せています

建物の価格について

建物の価格算出には主に次の手法があります。

1. 取引事例比較法	対象物件と似ている不動産の取引価格をもとに算出する手法です。
2. 原価法	建築費をもとに、築年数の経過により価値が減った分を考慮して算出します。
3. 収益還元法	不動産が生み出す収益に着目して算出する手法で、収益物件の価格算出に利用されます。

※対象物件が住宅であるため、3. 収益還元法は対象外とします。

取引事例比較法

できる限り近い条件の物件を探し比較し、価格の参考とします。

国土交通省 不動産情報ライブラリの不動産取引価格情報より、○○エリアの実取引事例（対象地から半径約425m・2025年）を抽出。土地のみの取引事例を上段に、土地建物の事例を下段に並べている。

SAMPLE

本レポートはサンプル（参考）です。数値はダミーを含み、実際の評価結果ではありません。

時期	種類	土地面積	建物面積	築年	取引価格	土地単価/㎡	備考
2025年1〜3月	宅地(土地)	240㎡（72.6坪）	-	-	3,400万円	140,000円	ほぼ正方形・市道12m。土地の実勢の目安
2025年7〜9月	宅地(土地)	230㎡（69.58坪）	-	-	5,800万円	250,000円	商業地・市道19m。上限側の参考
2025年4〜6月	宅地(土地)	145㎡（43.86坪）	-	-	1,100万円	76,000円	私道4m。下限側の参考
2025年10〜12月（成約）	土地建物	240㎡（72.6坪）	100㎡（30.25坪）	1981年	3,300万円	-	5DK・南西6.2m。土地面積が対象地に近い
2025年4〜6月	土地建物	100㎡（30.25坪）	135㎡（40.84坪）	1996年	2,900万円	-	RC・私道含む取引
2025年10〜12月	土地建物	330㎡（99.83坪）	440㎡（133.1坪）	1999年	1億1,000万円	-	RC共同住宅・市道5.1m

原価法による建物価格

原価法は、主に住宅の建物部分の価格を算出するときに利用します。計算式は以下の通りです。

> 再調達価格 × 延床面積 × 残耐用年数 ÷ 耐用年数

※再調達価格については様々な見解があります。　※耐用年数については国税庁HPより資料を抜粋します。

建物構造	再調達価格（㎡単価）	再調達価格（坪単価）
鉄筋コンクリート造（RC造）	18〜20万円	59.5〜66.1万円
重量鉄骨造（S造）	15〜18万円	49.6〜59.5万円
軽量鉄骨造（S造）	12〜17万円	39.7〜56.2万円
木造（W造）	12〜16万円	39.7〜52.9万円

建物構造（住宅用）	法定耐用年数
鉄筋コンクリート造（RC造）	47年
重量鉄骨造（骨格材肉厚4mm超）	34年
軽量鉄骨造（同3mm超4mm以下）	27年
軽量鉄骨造（同3mm以下）	19年
木造（W造）	22年

※再調達価格は一般的な目安。耐用年数は国税庁「主な減価償却資産の耐用年数表」（住宅用）による。

対象物件は築49年を経過しているため、原価法では計算ができません。目安として建物が築40年だった場合の計算式は下記のようになります（RC造の単価を20万円、耐用年数を47年とする）。

> 20万円 × 251.22㎡ ×（47年−40年）÷ 47年

（参考）築40年時点の原価法価格

7,483,149円

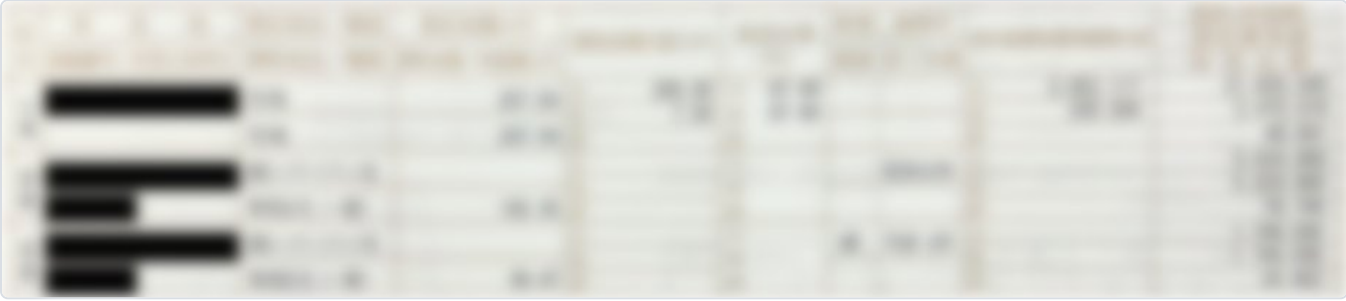
SAMPLE

本レポートはサンプル（参考）です。数値はダミーを含み、実際の評価結果ではありません。

3 【固定資産税評価額から試算する土地・建物の価格】

※本セクションの試算は、固定資産税課税明細書（または固定資産税課税証明書）がある場合に計算できます。未入力の項目は「?」と表示しています。

令和7年度　固定資産税課税明細 出典: 固定資産税課税明細書



令和7年度 固定資産税課税明細書　出典: 固定資産税課税明細書（提供資料）。公開用サンプルのため、所在地・家屋番号は伏せています

① 土地の場合

固定資産税評価額は公示価格の約70%、公示価格は実勢価格の80〜90%といわれています。

→ 固定資産税評価額 ÷ 0.7 ＝ 公示地価の目安　／　公示地価 ÷ 0.8〜0.9 ＝ 実勢価格の目安

21,625,045円 ÷ 0.7 ＝ 30,892,921円 ÷ 0.9〜0.8

固定資産税から試算した土地価格

34,325,468円 〜 38,616,152円

SAMPLE

本レポートはサンプル（参考）です。数値はダミーを含み、実際の評価結果ではありません。

② 建物の場合

固定資産税評価額は再建築価格の60〜70%で、実勢価格は再建築価格の70〜90%が目安といわれています。但し、築年数が古い場合は固定資産税評価額と同等と考えた方が良い場合もあります。

7,371,575円 ÷ 0.6〜0.7 ＝ 10,530,821円 〜 12,285,958円

下限 10,530,821円 × 0.7　〜　上限 12,285,958円 × 0.9

固定資産税から試算した建物価格

7,371,575円 〜 11,057,362円

SAMPLE

本レポートはサンプル（参考）です。数値はダミーを含み、実際の評価結果ではありません。

4 【結論】

これまでの計算結果を整理すると下記の通りです。

① 土地価格	
路線価から計算した場合	38,524,613円 ～ 42,026,850円
固定資産税から計算した場合	34,325,468円 ～ 38,616,152円
② 建物価格	
固定資産税から計算した場合	7,371,575円 ～ 11,057,362円
（参考）築40年の場合に原価法で計算した価格	7,483,149円

※表紙および下記の「価格試算レンジ」は、①土地価格（路線価から計算した場合）と②建物価格（固定資産税から計算した場合）の下限同士・上限同士を合算した範囲です。

①土地価格（路線価から計算した場合）と②建物価格（固定資産税から計算した場合）の下限同士・上限同士を合算すると、土地＋建物の価格試算レンジは下記の通りです。

土地＋建物　価格試算レンジ　**45,896,188円 ～ 53,084,212円**

下限 38,524,613円 ＋ 7,371,575円 ＝ 45,896,188円
上限 42,026,850円 ＋ 11,057,362円 ＝ 53,084,212円

※本書は、不動産鑑定評価基準に基づく鑑定評価額ではありません。また、あくまでも独自に算定した計算結果になりますので、実際に市場で売却する場合には不動産仲介会社等に売却価格の査定を依頼することを推奨いたします。

SAMPLE

本レポートはサンプル（参考）です。数値はダミーを含み、実際の評価結果ではありません。