

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)松永不動産鑑定事務所. Row 1: 那覇（県） - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 松永 力也 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 225,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 155,000 円/㎡, 令和元年 7月 1日, 令和元年 6月 14日, 更地としての鑑定評価, 令和元年 7月 3日, 正常価格, 路線価又は倍率, 倍率種別, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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住居(60,200), (その他). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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 232,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 116,000 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: 同一需給圏是那覇市中心市街地周辺の住宅地域を圏域とする. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、価格形成要因の類似性の高い事例を採用しており求め得た査定価格の規範性は高い. (8) 公規価示標準格と格しをた: 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. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 前年標準価格, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間 +25.7%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Row 1: 那覇(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 竹内 優志 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 53,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 305,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 225,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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(50,150). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 305,000 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: 同一需給圏是那覇市内に亘る住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 区画整然とした利便性の高い住宅地域に属しており. (8) 公規価示準格: 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. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対年象標の基準検準価討地格の等前か, 継続 新規, 前年標準価格 263,000 円/㎡, 代表標準地 標準地, 公示価格 円/㎡, 変動率 年間 +16.0%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリュート沖縄
那覇(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄 印

鑑定評価額	49,300,000 円	1㎡当たりの価格	268,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	200,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 30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	那覇市安謝1丁目8番18 安謝1-8-21				地積(㎡)	184	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(50,150) (その他)	
(2)近隣地域	1:2	住宅RC3	中規模一般住宅、中層のアパート等が混在する区画整然とした住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	安謝一丁目停430m		
	範囲	東 100m、西 70m、南 120m、北 60m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 20m、			規模 200㎡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6m市道	交通施設 安謝1丁目停北西方430m	法令 1低専(50,150) 規制		
地域要因の将来予測	近隣地域は、低層住宅地としての使用が標準的使用で、今後も現状維持で推移していくものと思料される。根強い人気があるものの供給は少なく、上昇基調で推移していくと予測される。							
(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	268,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	86,200 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、那覇新都心地区を中心とした那覇市内を圏域とする。需要者の中心は富裕層で、二次取得者や法人も見られ、移住目的の定年退職者にも人気がある。圏域内では、宅地開発の余地が少ないため、供給は既住者の移転等に伴う不規則かつ突発的・散発的なものである。一方、潜在的需要は高いため、地価は供給者優位。土地は5,000万円前後の物件が需要の中心で、新築建売物件は皆無である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃料相場が土地建物価格に呼応して形成されていないため収益価格は低位に試算された。居住の快適性を求める低層の住宅地域にあって、標準的画地規模であれば自己使用目的の取引が支配的であり、収益性は取引に当たって指標とならないので、収益価格は参考にとめた。よって、指定基準地との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	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 補正 行政 画地 環境 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	那覇(県) - 11	[112.9]	100	100	[100.0]	248,000		
(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		価格変動形状要因	要因	要因	要因	要因
	前年標準価格	231,000 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 +16.0 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	B A N鑑定所
那覇(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	21,900,000 円	1㎡当たりの価格	161,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	那覇市首里大中町1丁目26番15				地積(㎡)	136	法令上の規制等
(1)基準地	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		
	1:1.5	住宅 R C 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南東4m 私道	水道、下水	沖縄都市モノレール線 儀保 650m		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 150m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、			規模 150㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	1低専 (50,100)		
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	旧来からの一般住宅地域として熟成しており、今後も現在の住環境を維持すると予測する。景気の拡大傾向が続くなか首里地区内住宅地域の需要は高まっており、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 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	161,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	35,600 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	同一需給圏は概ね那覇市内の住宅地域と判定する。特に首里地区との関連が強い。需要者の中心は同市居住者のほか隣接市町村からの転入者も見られる。那覇市及び隣接市町村では区画整理事業等により宅地の新規供給が続いているが、那覇市は持家比率が相当に低く潜在的な宅地需要は堅調。景気の拡大傾向もあって住宅地需要は高まっている。土地は150㎡前後で2000万円程度、新築戸建物件の取引は少ないがおよそ4200万円程度が需要の中心。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	建築費高騰の中、画地条件等から合理的な賃貸住宅の想定は難しく収益価格は低廉に求められた。近隣地域はアパートも混在するが取引は自用目的が中心でありまた収益性よりも快適性が重視される住宅地域であるため収益価格は参考にとどめる。比準価格は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見做す。類似地域内の地価公示標準地との検討を踏まえた上で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)公称価示準格と格しをた	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 那覇 - 23	[106.2]	100	100	[102.0]	160,000	地 街路 0.0 域 交通 -2.0 要 環境 -7.0 因 行政 0.0 其他 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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(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 141,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕		県内経済は拡大傾向が継続。観光関連が好調に推移し、個人消費や建設関連も比較的堅調、雇用情勢も良好。当市の人口は微減傾向。		
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 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 那覇 - 4 公示価格 155,000 円/㎡			〔地域要因〕		首里地区の旧来からの住宅地域として堅調な需要があるが売り物件が乏しく、希少性が高まっている。		
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	変動率	年間 +14.2%	半年間 +3.9%	〔個別的要因〕		個別的要因に変化はない。		

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
那覇(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	40,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	245,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	175,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	那覇市真嘉比2丁目2番3 真嘉比2-22-5				地積 (m ²)	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	1 低専 (50,150)		
	1:1	住宅 RC 2	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北東6 m 市道	水道、ガス、下水	沖縄都市モノレール線 おもろまち 660 m	(その他) 地区計画等		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 120 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 12.5 m、規模 160 m ² 程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記事項	土地区画整理済みの住宅地域	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	沖縄都市モノレール線 おもろまち駅 北東方 660 m	法令 1 低専 (50,150) 地区計画等 規制	
	地域要因の将来予測	区画整理事業により整備された住宅地域であり、良好な新興住宅地域として熟成が進んでいる。今後もさらに熟成度が高まり、生活利便性が向上することにより、地価は上昇傾向で推移していくと予測する。							
(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	245,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	195,000 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	同一需給圏是那覇市内の住宅地域であり、特に真嘉比・古島地区等の区画整理事業等により整備された住宅地域と代替競争関係が強い。主たる需要者はエンドユーザーであり、市内及び周辺市町のほか県外からの転入者も多く見られ、需要者層は厚い。中心となる価格帯は、標準的な土地で3500万円から4000万円、新築戸建の取引は少ないが概ね6000万円から7000万円程度と判断する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺では共同住宅等も多く見られるが、需要の中心は自己居住用の戸建住宅地であり、係る需要者は収益性よりも居住の快適性や利便性を重視して取引の意思を決定する傾向が強い。よって、需要者の観点から市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	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	那覇(県) - 11	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 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	240,000 円 / m ²	[112.9] / 100	100	100	[100.0] / 100	245,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 -1.0 +13.0 0.0 0.0
(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		価格変動形状要因	要因	要因	要因	要因
	前年標準価格 208,000 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	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 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100			
	変動率	年間 +17.8 %	半年間 %						

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	BAN鑑定所
那覇(県) - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	27,600,000 円	1㎡当たりの価格	253,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	185,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	那覇市牧志1丁目942番12 牧志1-10-6				地積 (㎡)	109	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住居 (60,300)	
	1:1.5	住宅 RC3	一般住宅、共同住宅、店舗兼共同住宅等が混在する住宅地域	南西5.3m 市道	水道、ガス、下水	沖縄都市モノレール線 美栄橋 400m	(その他) 地区計画等 (60,212)	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 70m、南 40m、北 40m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8m、奥行 約 13m、規模 100㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	都心部に近接する利便性の高い住宅地域	街路	基準方位北 5.3m市道	交通施設	沖縄都市モノレール線 美栄橋駅南西方 400m	法令 1住居 (60,212) 地区計画等 規制
	地域要因の将来予測	都心部に近接する既存住宅地域として熟成しており、今後も現在の住環境を維持すると予測する。景気の拡大傾向が続くなか利便性の良い既存住宅地域の需要は高まっており、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 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	253,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	65,300 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	同一需給圏は概ね那覇市都心部と新都心内及びその周辺住宅地域と判定する。需要者の中心は同市居住者のほか隣接市町村からの転入者も見られる。那覇市及び隣接市町村では区画整理事業等により宅地の新規供給が続いているが那覇市は持家比率が相対的に低く潜在的な宅地需要は堅調。景気の拡大傾向もあって住宅地需要は高まってきている。土地は150㎡前後で3000万円程度、新築戸建物件の取引は少ないがおよそ5000万円程度が需要の中心。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	建築費高騰の中、画地条件等から合理的な賃貸住宅の想定は難しく収益価格は低廉に求められた。近隣地域内の取引は自用目的が中心で、また収益性よりも快適性が重視される住宅地域であるため収益価格は参考にとどめる。比準価格は規範性の高い事例を中心に把握されており、補正や要因比較も適切になされたと思料する。そこで指定基準地並びに類似地域内の地価公示標準地との検討を踏まえた上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)公称価示準格と格しをた	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 那覇 - 16					253,000	地 街路 +1.0 域 交通 -3.0 要 環境 -8.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	公示価格 210,000 円/㎡	[108.4] 100	100	[101.0] [90.1]	100	253,000	正 行政 0.0 其他 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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	那覇(県) - 11					251,000	標 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +9.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 240,000 円/㎡	[112.9] 100	100	[101.0] [109.0]	100	251,000	正 行政 0.0 其他 0.0	
(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 216,000 円/㎡		価格変動形状要因	一般的要因	県内経済は拡大傾向が継続。観光関連が好調に推移し、個人消費や建設関連も比較的堅調、雇用情勢も良好。当市の人口は微減傾向。			
	- 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/㎡				個別的要因	近接する地域にて那覇市新文化芸術発信拠点施設工事が進められており、周辺の街路整備も計画されている。		
	変動率	年間 +17.1 %	半年間 %					個別的要因に変化はない。

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Row 1: 那覇(県) - 7, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 徹 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 142,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include dates and prices like 令和元年 7月 1日, 110,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 142,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 64,100 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、那覇市内の既存住宅地域の圏域である。需要者の中心は当市居住者や近隣市町村からの転入者が殆どを占める。市内では住宅供給が少ないため戸建住宅の密集する旧来の住宅地域においても需要は増しており、市場滞留期間は短い。市場の中心となる価格帯は、土地150㎡程度で2,100万円程度、新築の戸建住宅(木造)で4,300万円程度、中古の戸建物件で3,000万円程度が中心である。 (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、周辺類似地域より自用目的で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、標準地の画地条件の制約や昨今の建築費高騰などから土地価格に見合う経済合理的な共同住宅の想定は困難であり、収益価格は低位に求められた。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て、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 公規価示準格: 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. (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. (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 133,000 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 那覇 - 20, 公示価格 139,000 円/㎡, 変動率 年間 +6.8%, 半年間 +2.2%.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Row 1: 那覇（県） - 8, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 宇久 信正 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 26,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 164,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 6月 25日, 令和元年 7月 6日, 正常価格, 125,000 円/㎡, 125,000 円/㎡, 125,000 円/㎡, 倍, 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

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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), (その他). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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 164,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 30,400 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、中心市街地の既成住宅地域である。需要者の中心は市内居住者であり、圏外からの転入者も多く見られる。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 低層戸建住宅を主として共同住宅等も見られる既成住宅地域である。画地規模、標準的使用、最有効使用等を考慮すると、賃貸建物の建築想定における授受可能な賃料水準は低く、収益価格はかなり低位に求められた。... (8) 公称価額表示標準価格と格しをた: 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. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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. (10) 対年象標の基準価格の等前か: 対年象標の基準価格, 前年標準価格, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間, 半年間, 変動形状要因, (一般的要因), (地域要因), (個別的要因).

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセツ・コンサルティング株式会社		
那覇(県) - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	高平 光一	印

鑑定評価額	41,300,000 円	1㎡当たりの価格	223,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 9日	(6)路線価 [平成31年1月]	150,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 5日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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	那覇市壺川1丁目4番6				地積(㎡)	185	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住居(60,200)		
	1:1.5	住宅RC2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	沖縄都市モノレール線壺川400m	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 50m、南 50m、北 20m		標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 17m、規模 185㎡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 6m市道	交通施設	壺川駅北東方400m	法令 1住居(60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅や共同住宅が多い区画整然とした地域で、特段の変動要因はないことから、今後も現状を維持すると予測する。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	223,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	156,000 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	同一需給圏是那覇市における比較的環境条件が良好で交通利便性が高い住宅地域である。中心市街地への接近性が良好で、利便性が高いことから需要は高く、その一方で供給は少ないことから地価の上昇は顕著である。地価水準は戸建住宅適地で3500万円から4500万円程度、中古の戸建住宅では建物の築年数にもよるが6000万円以上の水準となる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は那覇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見られるものの、昨今の建築費高騰の影響を受けて、収益価格は低位に求められた。対象不動産は、快適性が重視される住宅地域に存することから規範性の高い比準価格を重視して、収益性を反映した収益価格を参照し、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)公称価示準格価と格しをた	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	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他	区域環境行政その他	
(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	街路交通環境画地行政その他	区域交通環境行政その他
	那覇(県) - 11	[112.9]	100	100	[100.0]	219,000		標準化補正行政その他	区域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[112.9]	100	100	[100.0]	219,000			
	240,000 円/㎡	100	[100.0]	[123.6]	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		価格変動形状要因	要因	県内景気は拡大しており、地価の上昇傾向は顕著であるが、地価が下落する地域もあり、二極化する傾向もある。				
	継続 新規 前年標準価格 179,000 円/㎡				隣接する泉崎地区や楚辺地区の取引価格上昇の傾向を受けて、当該地域も地価上昇が顕著である。				
	- 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				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。				
	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)			
	公示価格	[]	100	100	[]				
	変動率	年間 +24.6 %	半年間 %						

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Row 1: 那覇(県) - 10, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 平良 修 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 128,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 89,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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: 方位角地. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、首里地区の住宅地域を中心とした那覇市内の住宅地域と判断した。... (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。... (8) 公規価示準格: 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, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境, 画地行政, 区域環境行政, その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境, 画地行政, 区域環境行政, その他. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間, 半年間, 一般的な要因, 地域要因, 個別的要因.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)仲本不動産鑑定研究所
那覇(県) - 11	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹 印

鑑定評価額	53,700,000 円	1㎡当たりの価格	271,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月] 210,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	那覇市泉崎2丁目14番3				地積(㎡)	198	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住居(60,200)	
	1:1.5	住宅RC3	中規模住宅が多い区画整然とした住宅地域	北5m市道	水道、ガス、下水	沖縄都市モノレール線県庁前750m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 200m、南 150m、北 80m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 18m、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	基準方位 北5m市道	交通施設	県庁前駅 南東方750m	法令 2住居(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅が多く見られる区画整然とした住宅地である。今のところ、地域にかかる変動要因もない。地価は、昨今の経済情勢や、地域的特性(立地条件)等を反映し、上昇傾向で推移するものと見られる。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地としての使用				(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	271,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	104,000 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、那覇市内の土地区画整理地域内の住宅地を中心に、地価水準との関連も含めた、那覇市内の住宅地域であり、主な需要者は、隣接する市町を含んで、かなり広域に亘るものと考えられる。当該地域は、県都那覇市において、古くから人気のある住宅地域ということもあり、近隣地域内の宅地供給量は少なく、その希少性から、売手市場の色合いが強まっている。地価は、更地価格で、5000万前後の物件が需要の中心となる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映する価格として精度高く求められたものと考えられる。一方、収益価格は、直接法により求められているが、住宅地という点や、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場等を考慮すると、収益価格からのアプローチは、合理的な意味合いが小さい為、参考程度に留めた。従って、本件では、比準価格を採用し、更に現在の経済情勢・不動産市場をも勘案し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	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 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(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 240,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	人口・世帯数の増加及び、県経済の好調な動きに伴い、那覇市内での、不動産市場も、全用途で上昇基調で推移している。			
	- 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 基準地番号 那覇 - 1 公示価格 262,000 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 +12.9% 半年間 +3.4%		〔個別的要因〕		規模的には、ほぼ標準となっているが、昨年、総額との関連で50坪前後の画地の需要度も高い。		

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, ニライカナイ・アセツツ・コンサルティング株式会社. Row 1: 那覇(県) - 12, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 高平 光一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 161,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 115,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1) through (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, and (8) 公規価示準格.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
那覇(県) - 15	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 印

鑑定評価額	21,200,000 円	1㎡当たりの価格	184,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月] 130,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	那覇市若狭2丁目12番4 若狭2-12-7				地積 (㎡)	115	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住居 (60,200)	
	1:1.5	住宅 RC 3	中規模一般住宅、アパート等が混在する区画整然とした住宅地域	北西5m 市道	水道、ガス、下水	若狭停240m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 60m、南 20m、北 20m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 13m、規模 120㎡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、5m市道	交通施設 若狭停 北西方240m	法令 1住居 (60,200)	規制	
	地域要因の将来予測	低層住宅地域として熟成しており、今後も現状を維持するものと予測する。供給が少ない中、接近性や良好な住環境から需要は高く、拡大基調が継続している県内景気を背景に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 185,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 111,000 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、那覇市内旧那覇地区及びその周辺に位置する住宅地域の存在する圏域で、特に中心市街地に近い住宅地域との代替性が強い。主たる需要者は市内在住又は市内に通勤する一次取得者で、周辺市町や県外からの転入も見られる。市内の利便性や快適性に優る宅地需要は高水準を維持しているが供給が少なく、やや地域性の劣る地域への需要の波及が認められる。土地は120㎡程度で2500万円前後が需要の中心を占めている。							
(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、類似地域に存する規範性が認められる事例に基づき試算されたもので、実証的かつ説得力を有する価格である。一方、収益価格は共同住宅を想定し試算したが建築費高騰や元本に見合う賃料水準に至っていないことから低位となった。以上より、取引の実態を反映した比準価格を重視のうえ、想定的要素等を含み相対的に流動性を有する収益価格を参照し、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)公称価示準格価と格しをた	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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	那覇(県) - 11	[112.9]	100	100	[100.0]	186,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(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 157,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕 市内の人口はやや減少傾向にあるが、拡大基調が継続する県内景気を背景に、不動産市場は好調を維持している。				
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 拡大基調が続く県内景気等を背景に、供給が少ない中で需要が高まっている。		〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間 +17.2 %	半年間 %					

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城岳不動産鑑定所
那覇(県) - 16	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操 印

鑑定評価額	35,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	161,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 8 日	(6) 路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	125,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	那覇市鏡原町 1 5 番 7 鏡原町 1 5 - 1 5				地積 (m ²)	220	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 : 1.5	住宅兼共同住宅 R C 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	西 5.5 m 市道	水道、ガス、下水	沖縄都市モノレール線 奥武山公園 250 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 250 m、北 120 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 18 m、規模 230 m ² 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 5 . 5 m市道	交通施設	奥武山公園駅 南東方 250 m	法令 1 中専 (60,200) 規制	
地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域で、今後も現状の住環境を維持していくものと予測される。地価は、モノレール駅に近い利便性等を反映し、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	161,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	43,300 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、小祿地区の住宅地域を中心とした那覇市内の住宅地域と判断した。需要者は、市内の居住者が中心であるが、他の市町村からの転入者も見られる。景気は上昇基調にあり、市内の住宅地域において、区画整然とした住環境が良好な住宅地域を中心として宅地需要は高まっている。土地は 2 0 0 m ² 程度で総額 2 5 0 0 ~ 3 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 3 0 0 0 ~ 4 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	近隣地域は、戸建住宅や共同住宅が見られる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思料される。収益性に着目した収益価格はこれを反映し、比準価格よりもかなり低位に求められたものと判断される。以上より、本件では市場性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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格と格しをた	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訊	街路 交通 環境 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	[]	100	100	[]			標準 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 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 / m ²)	内 訊	標準 交通 環境 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	[]	100	100	[]			標準 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(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 149,000 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 那覇 - 10 公示価格 155,000 円 / m ² 変動率 年間 +8.1 % 半年間 +3.9 %			価格変動形状要因	(一般的要因) 観光関連、建設関連、個人消費等が堅調に推移し、県内景況も拡大しており、市内の不動産市況にも期待が高まる。 (地域要因) 当該地域及び周辺地域において、地域要因に変動を及ぼす事業等はなく、特に大きな変化は見られない。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 那覇不動産鑑定株式会社. Row 1: 那覇(県) - 17, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲程 通秀 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 130,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 97,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 那覇市松川2丁目113番15, 地積 168㎡, 1中専 (60,200). (2) 近隣地域: 東 130m, 西 130m, 南 110m, 北 80m, 標準的使用 低層住宅地. (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 +1.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 130,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏是那覇市内の住宅地域を中心に隣接市町村の住宅地域も含まれる. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 主な需要者は自ら居住することを目的に、快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うものと思料する. (8) 公称価目標準格: 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. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号 那覇(県) - 7, 前年指定基準地の価格 133,000 円/㎡, 時点修正 [106.8], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [101.0], 対象基準地の比準価格 (円/㎡) 130,000, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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 120,000 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 +8.3%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)鑑定ソリュート沖縄. Values include 那覇(県) - 19, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 玉那覇 兼雄.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 28,700,000 円, 1 m²当たりの価格, 138,000 円 / m².

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和 元年 7 月 1 日, 令和 元年 6 月 30 日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7 月 5 日, 正常価格, 105,000 円 / m² 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with multiple rows: (1)基準地 (所在地, 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)), (2)近隣地域 (範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測), (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 138,000 円 / m², 収益還元法, 収益価格 / 円 / m², 原価法, 積算価格 / 円 / m², 開発法, 開発法による価格 / 円 / m²), (6)市場の特性 (同一需給圏は、真和志地区を中心とした那覇市内を圏域とする。需要者は、戸建住宅志向の中所得者がメイン。既存住宅地を細分割した分譲販売が散見されるが、圏域内は、宅地開発の余地が少ないため、供給は既住者の移転等に伴う不規則かつ突発的・散発的である。需要は引合いが多く見られるため、地価は上昇基調。規模にもよるが土地は 2, 5 0 0 万円前後の物件が需要の中心で、中古物件は 4, 0 0 0 万円前後。), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (居住の快適性を重視する分譲地にあつて、収益物件は皆無に近く賃貸市場は成立していないため、収益価格は試算しなかった。よつて、指定基準地との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもつて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。)

Table with 10 columns: (8)公規価示準格 (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 / m²), 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).

Table with 10 columns: (9)指か定ら基の準検地討 (指定基準地番号, 那覇(県) - 7, 前年指定基準地の価格, 133,000 円 / m², 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 / m²), 134,000, 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).

Table with 10 columns: (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 128,000 円 / m², - 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 / m², 変動率, 年間 +7.8 %, 半年間 %, 変動形状要因, 一般的要因 (県内景気は、観光を中心に全体として拡大しており、不動産市場の需給動向に好影響を及ぼしている。), 地域要因 (需要はあるものの供給が少なく、売り手市場にある。), 個別的要因 (個別的要因に変動はない。))

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 城岳不動産鑑定所. Row 1: 那覇(県) - 20, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 喜久里 操 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 47,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 196,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Row 1: 令和元年 7月 1日, 令和元年 7月 8日, 150,000 円/㎡, 倍. Row 2: 令和元年 7月 2日, 正常価格, 倍率種別. Row 3: 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

Main table with multiple rows and columns detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Valuation Amount Determination), (8) 公称価目標準格しをた (Standardization of Public Valuation), (9) 指か定ら基の準検地討 (Indexing, Determination, Basis, Standardization, and Land Investigation), (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か (Annual Comparison of Standard Valuation, Land Investigation, and Grade Comparison).

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
那覇（県） - 21	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成 印

鑑定評価額	278,000,000 円	1㎡当たりの価格	229,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6) 路線価	[平成31年1月] 150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年 6月 19日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	那覇市壺川2丁目11番1				地積 (㎡)	1,213	法令上の規制等
(1) 基準地	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住居 (60,200)	
	1:1	共同住宅 RC7	マンションや共同住宅等が多く見られる住宅地域	北東6m市道、北西側道	水道、ガス、下水	沖縄都市モノレール線 壺川 580m	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 50m			標準的使用	分譲マンション用地		
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 34m、奥行 約 33m、			規模	1,200㎡程度、形状 ほぼ正方形		
(2) 近隣地域	地域的特性	特記事項	中高層のマンションが多くみられる画地規模が大きい地域	街路	6m市道	交通施設	沖縄都市モノレール線 壺川駅南東方 580m	
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	モノレールが徒歩約8分、中規模スーパーも徒歩約2分と近く利便性が高い地域である。那覇市内にはマンション素地となる画地が不足しており、その希少性から地価は上昇が続くと思料する。						
(3) 最有効使用の判定	分譲マンション用地				(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	231,000 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	229,000 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、那覇市内、マンション素地となる規模が大きな画地であると判断した。主たる需要者は、取引総額が高いためマンション開発を手掛ける開発業者及び法人と判断される。市内においてマンション素地になり得るような規模の大きい画地は、希少性が高く地価はかなり上昇している。主な価格帯は、230,000円/㎡前後で総額は3億円前後であると判断される。							
(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、マンション素地となりうる可能性の存する事例を基に求めたものである。市内においてマンション素地の取引事例は少なく取引時点の古いものも採用しており規範性にやや難が存する。開発法による価格は、投資採算性に着目したもので、県内でも多数のマンション開発を手掛けるマンション業者にヒアリングして求めたものである。本件では開発法による価格を重視し、比準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) 公称価表示価格と格しをた	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正行政その他	
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正行政その他	
(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 180,000 円/㎡		価格変動状況要因	一般的要因	那覇市は、人口は微減であるが、好調な観光に支えられて市内の景気は堅調である。			
	- 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	当該地域は、空き地が無く今後新たなマンションの立地スペースの確保が困難である。		
変動率 年間 +27.2 % 半年間 %			個別的要因	規模・形状はマンション素地として標準的であるが、角地であり、日照・通風及び出入りの利便性等の関係から市場選好性がやや高い。				

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
那覇(県) - 22	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀 印

鑑定評価額	49,600,000 円	1㎡当たりの価格	210,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成31年1月] 150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	那覇市首里石嶺町2丁目90番7				地積 (㎡)	236	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住居 (60,200)	
	台形 1:2	共同住宅 RC5	一般住宅、共同住宅、店舗兼共同住宅等が混在する住宅地域	北西25m 市道	水道、ガス、下水	石嶺団地入口停近接	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 50m、南 100m、北 70m			標準的使用	店舗付共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 22m、規模 242㎡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	標準方位 北25m市道	交通施設	石嶺団地入口停近接	法令 2住居 (60,200) 規制
(3) 最有効使用の判定	店舗付共同住宅地				(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	210,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	77,100 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	同一需給圏是那覇市及び隣接市町村の幹線道路沿いの地域が中心であり、主な需要者は、県内外の法人事業者が中心である。近年は観光関連が好調に推移し、景況は拡大傾向で推移しており、観光客の客足も好調で都心周辺のみならず、モノレール沿線の混在住宅地及び商業地に対する需要も高まっている。敷地規模や個別的要因により価格帯はまちまちであるが、65万円/坪～75万円/坪程度が価格帯の中心と判断する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	需要者の多くは、自己の業務用を目的に土地を取得する法人事業者が中心であり、賃料収入を得るために土地を取得する需要者は殆ど見られない。また近年の建築費高騰の影響もあり、投下資本に見合う賃料収入が見込めないため、収益価格は低位に求められたと思考する。比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、十分な説得力のある価格と判断する。本件では比準価格を採用して、収益価格を参考に、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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/㎡		価格変動状況 要因	一般的な要因	県内経済は消費・観光関連とも堅調に推移し、景況は拡大傾向にある。景況を反映し市内の宅地需要は根強く、地価は上昇傾向にある。			
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				個別的要因	モノレール延伸事業、街路整備事業の進捗に伴い、各種要因に好影響を与え、地価は上昇傾向で推移すると予測する。		
変動率 年間 +16.7 % 半年間 %		画地規模や道路との接面状況等は地域内の標準的な画地と同程度である。個別的要因に変化はない。						

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
那覇(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 印

鑑定評価額	673,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,100,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月] 710,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	那覇市松山1丁目1番4 松山1-1-14			地積(㎡)	612	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	商業(80,600) 防火 (その他) (100,600)
	1:2	事務所 SRC9	高層の事務所ビルが建ち並ぶ国道沿いの商業地域	南東36m 国道、背面道	水道、ガス、下水	沖縄都市モノレール線 県庁前 280m	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 60m、南 50m、北 20m			標準的使用	高層の事務所ビルの敷地	
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 36m、			規模	600㎡程度、形状 長方形	
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	沖縄都市モノレール線 県庁前 北方 280m	法令規制	商業(100,600) 防火
	地域要因の将来予測	県内外企業の本支店が多い県内有数の商業地域で希少性が高い。観光を含む好調な県内景気を背景にオフィス需要に加えホテル等多用途の需要の高まりが認められ、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。					
(3)最有効使用の判定	高層の事務所ビルの敷地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +3.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,120,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	1,030,000 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	同一需給圏は市内主要街路及びその背後商業地域の存在する圏域で、特に繁華性の高い中心市街地及び新都心地区の同様な地域と代替性が強い。主たる需要者は県内外の投資目的の法人と判断される。市内の中心市街地や新都心地区等では好調な観光や県経済を背景に、繁華性や各種利便性等から多用途の高い需要が続いている。取引総額は業種、業態により規模、投資額が異なり、中心となる価格帯は明確に把握できない。						
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性が認められる事例に基づき試算したもので、実証的かつ説得力を有する価格である。収益価格は高層事務所ビルを想定し試算したもので想定の要素をやや含むものの、各手法において採用した資料の相対的信頼性を勘案すると一定の規範性は有するものと判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、実証的な比準価格を重視し、理論的であるが想定の要素を含む収益価格を比較考量して、類似する標準地との検討を踏まえ上記の通り決定した。						
(8)公規価示準格と格しをた	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +12.0 正 行政 0.0 其他 0.0
	標準地番号 那覇 5 - 14					1,180,000	地 街路 0.0 域 交通 +6.0 要 環境 +20.0 因 行政 +2.0 其他 0.0
	公示価格 1,400,000 円/㎡	[119.3] 100	100 [112.0]	100 [129.7]	[103.0] 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 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +12.0 正 行政 0.0 其他 0.0
	-						地 街路 0.0 域 交通 +6.0 要 環境 +20.0 因 行政 +2.0 其他 0.0
	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 801,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕		市内の人口はやや減少傾向にあるが、拡大基調が継続する県内景気を背景に、不動産市場は好調を維持している。	
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		地域要因に大きな変動は見られないが希少性が高く、商業床需要がより顕著となっている。	
	変動率	年間 +37.3 %	半年間 %	〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	B A N鑑定所
那覇(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	32,600,000 円	1㎡当たりの価格	184,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	135,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	那覇市曙2丁目23番4 曙2-23-9				地積 (㎡)	177	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	商業 (80,400)	
	1:1.5	店舗兼事務所 R C 6F 1B	中層のビル倉庫、事務所等が混在する商業地域	西18 m 道路	水道、ガス、下水	倉庫前停210 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 15 m、西 45 m、南 60 m、北 40 m			標準的使用	中層の店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11.5 m、奥行 約 15.5 m、			規模	180 m程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	倉庫前停南西方210 m	法令規制	商業 (80,400)	
	地域要因の将来予測	当該地域は幹線沿い商業地域として概ね熟成しており、今後も現在の環境を維持するものと予測する。景気拡大傾向の下、商業地需要は高まっており、地価は上昇傾向で推移している。						
(3)最有効使用の判定	中層の店舗兼事務所地				(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	184,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	60,900 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、概ね那覇市内の商業地域と判定した。特に都心部に近接する商業地域との関連性が高い。需要者は法人事業者が中心だが小規模物件等では個人事業者も見られる。県内景気の拡大傾向、事業者の設備投資意欲の回復により市内商業地の需要は、立地の良い地域を中心に高まっている。同一需給圏内の取引では価格帯が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	近隣地域は収益性に基づいて価格形成されるような純化した商業地域ではないため、収益価格の説得力は劣るものである。一方、比準価格は同一需給圏の類似地域等に所在する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。従って比準価格を標準とし収益価格を参考として、また指定基準地並びに類似地域内の地価公示標準地との検討をも踏まえたうえで鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	那覇 5 - 1	[106.6]	100	100	[100.0]	184,000	地 街路 +1.0 域 交通 +2.5 要 環境 +17.0 因 行政 -6.0 其他 0.0	
	公示価格 199,000 円/㎡	100	[101.0]	[113.9]	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 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +3.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	那覇(県) 5 - 5	[123.0]	100	100	[100.0]	185,000	地 街路 +1.0 域 交通 +4.0 要 環境 +58.0 因 行政 -2.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 252,000 円/㎡	100	[103.0]	[162.6]	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 158,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 県内経済は拡大傾向が継続。観光関連が好調に推移し、個人消費や建設関連も比較的堅調、雇用情勢も良好。当市の人口は微減傾向。				
	- 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〕 浦添北道路、臨港道路浦添線が昨年開通し、利便性が高まっている。				
	変動率	年間 +16.5 %	半年間 %	〔個別的要因〕 個別的要因に変化はない。				

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Row 1: 那覇（県） 5 - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 宇久 信正 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 143,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 310,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 215,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location (那覇市真嘉比2丁目4番9), area (462㎡), and various valuation methods and market characteristics.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
那覇(県) 5 - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹 印

鑑定評価額	73,800,000 円	1㎡当たりの価格	360,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 1日	(6)路線価	[平成31年1月] 255,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 14日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	那覇市泉崎2丁目2番1				地積(㎡)	205	法令上の規制等		
(1)基準地	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			
	1.2:1	店舗兼共同住宅RC4	店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	北18m市道、東側道	水道、ガス、下水	沖縄都市モノレール線県庁前630m	(その他) (90,300)			
(2)近隣地域	範囲	東 110m、西 50m、南 20m、北 40m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地				
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 14m、			規模	220㎡程度、形状 長方形				
(2)近隣地域	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	18m市道	交通施設	沖縄都市モノレール線県庁前駅南東方630m 法令規制 近商(80,300)準防			
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	各種店舗、事務所ビル等の建ち並ぶ普通商業地域としての現状を維持するものと見込まれる。中心市街地におけるホテル用地等に対する投資需要の高まりから、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	中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	371,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	253,000 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、市内中心部に配置された幹線道路沿いの普通商業地域の圏域である。需要者の中心は、県内外で小売業やサ・ビス業を営む個人及び法人事業者である。観光需要は堅調に推移し、観光客を取り込める国際通り及び市街地中心部の商業地域の地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、規模がまちまちで供給も少ないことから取引が競合するなど、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、周辺類似地域の信頼性の高い事例より求めたものである。一方、各種店舗兼共同住宅が多く見られる商業地域であることや昨今の建築費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、収益価格を参酌して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	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	[]	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
	前年指定基準地の価格	[]	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 296,000 円/㎡			価格変動形状成因の	〔一般的要因〕	県内景気は、好調に推移し全体的に拡大基調にある。当市の人口は社会減により減少傾向へ転じている。				
	- 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 那覇 5 - 9 公示価格 330,000 円/㎡					〔地域要因〕	供給不足、需要過多となっている市街地中心部の商業地のため地価は上昇傾向で推移。			
変動率 年間 +21.6% 半年間 +9.1%				〔個別的要因〕	角地により利便性の効用が認められるため、市場競争力はやや優る。個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)仲本不動産鑑定研究所	
那覇（県） 5 - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹	印

鑑定評価額	102,000,000 円	1㎡当たりの価格	310,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価 [平成31年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	205,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格		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	那覇市壺屋2丁目210番14 壺屋2-6-6				地積 (㎡)	409 (80)	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) 防火	
	台形 1:1.2	店舗兼共同住宅 RC 6	中規模の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ既成商業地域	北西20m 国道、北側道	水道、ガス、下水	沖縄都市モノレール線 安里 350m	(その他) (100,300)	
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 50m、南 130m、北 110m			標準的使用	中高層店舗・事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、			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	2.0m国道	交通施設	安里駅 南西方350m 法令 近商 (100,300) 防火 規制	
地域要因の将来予測	当該地域は、国道沿いに、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域で、今のところ、地域にかかる変動要因もない。地価は、昨今の経済情勢や、地域的特性等を反映し、かなりの上昇傾向で推移するものと料される。							
(3)最有効使用の判定	中高層店舗・事務所兼共同住宅地				(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	310,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	132,000 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、那覇市内の幹線道路沿いの商業地であるが、主な需要者は、企業又は、資本力のある個人等であり、県内外を含み、かなり広域にわたる。那覇市内の商業地の需給動向は、比較的安定しており、土地需要（売手市場）の高まりが認められることに加え、基準地の存する地域は、モノレール駅が近接しており、商業地として、一層の潜在的ポテンシャルを有することも、十分留意する必要がある。市場性という点では、更地で約1億円前後が需要の中心。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映する価格として精度高く求められた。収益価格は、近隣地域の特性等より、長期持続的な純収益の把握が難しく、大きな判断的要素が介在し、信頼性の点で問題が残ること、また、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場を考慮すると、合理的な意味合いが、徐々に小さくなっていることから、参考程度に留めた。従って、本件では、比準価格を採用し、更に現価の経済情勢をも勘案し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 252,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	人口・世帯数の増加及び、県経済の好調な動きに伴い、那覇市内での、不動産市況も、全用途で上昇基調で推移している。			
- 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 那覇 5 - 2 公示価格 269,000 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 +23.0 % 半年間 +15.2 %				(個別的要因)	車社会の沖縄県の中で、十分な駐車場の確保が出来ない事は、競争力に劣ることは否めない。			

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Row 1: 那覇(県) 5 - 6, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大嶺 克成 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 181,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 304,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 200,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 1:2, 店舗、事務所兼共同住宅 RC 8, 店舗兼事務所、中高層マンションが混在する商業地域, 南西18m 県道、背面道, 水道、ガス、下水, 沖縄都市モノレール線 美栄橋 680m, 商業 (80,400) 防火, (その他) (100,400). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 中高層店舗・事務所兼共同住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因: 二方路 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 330,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 172,000 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、那覇市内の内、価格水準が中高位の商業地域と判断した。... (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、価格帯が概ね中高位の普通商業地域等の取引事例に、適切に補修正や比較を行って得たもので、... (8) 公規価示準格と格しをた: 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. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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. (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 240,000 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 +26.7% 半年間 %

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
那覇(県) 5 - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀 印

鑑定評価額	53,000,000 円	1㎡当たりの価格	312,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	230,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	那覇市壺川3丁目4番2				地積(㎡)	170	法令上の規制等											
(1)基準地	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	商業(80,400) 防火												
	1:2	店舗兼マンションRC5	各種店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	北東18m 国道	水道、ガス、下水	沖縄都市モノレール線壺川220m	(その他) (90,400)												
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 100m、南 0m、北 100m			標準的使用	中層店舗・事務所敷地													
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 20m、			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	18m国道	交通施設	壺川駅北東方220m 法令 商業(90,400) 規制												
	地域要因の将来予測	商環境は熟成しており、今後も現状を維持して推移すると予測する。県内景気は拡大傾向にあり、市内の商業地に対する需要も旺盛である。地価水準は県内景気動向を反映し、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・事務所敷地				(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	313,000 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	271,000 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、高度商業地域を除く那覇市内に存する商業地域が中心である。主な需要者は、県内外の小売業や飲食店を経営する法人事業者が中心である。近隣地域の背後地の人口の状態や顧客の購買力等は比較的強く、当該地域内の店舗等の集積の程度も良好である。敷地規模や個別的要因により価格帯はまちまちであるが、100万円/坪~110万円/坪程度が取引の中心と判断する。																		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記二手法を適用し各試算価格を求めたが、収益還元法の適用にあたっては、現在の建築費高騰の影響により投下資本に見合う賃料水準の設定が困難であったため、収益価格はやや低位に求められたと見做す。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。本件では十分な説得力を有する比準価格を重視して、収益価格を参酌し、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)公称価示準格	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	街路交通環境補正	街路交通環境補正	地域要因	街路交通環境補正							
(8)公称価示準格	標準地番号	-	[]	100	100	[]		内訳	街路交通環境補正	街路交通環境補正	地域要因	街路交通環境補正							
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100													
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	那覇(県) 5 - 4	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	標準化環境補正	街路交通環境補正	地域要因	街路交通環境補正							
	前年指定基準地の価格	296,000 円/㎡	[121.6]	100	100	[100.0]	313,000												
(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	260,000 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	+20.0 %	半年間	%			
	- 1 対象基準地の検討																- 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
													(一般的要因)	県内経済は消費・観光関連とも堅調に推移し、景気は拡大傾向にある。景況を反映し市内の宅地需要は根強く、地価は上昇傾向にある。					
													(地域要因)	国内外の観光客が増加しており、観光関連施設周辺の地域では顧客獲得も大きく見込まれ、需要は高まっている。					
													(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
那覇(県) 5 - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹 印

鑑定評価額	59,900,000 円	1㎡当たりの価格	605,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 1日	(6)路線価	[平成31年1月]	380,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 14日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	那覇市久茂地3丁目9番14 吹茂地3-9-8				地積(㎡)	99	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	商業(80,400) (その他)			
	1:2	店舗兼事務所 RC5	中低層の飲食店及び事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	北西7m市道	水道、ガス、下水	沖縄都市モノレール線 県庁前 150m				
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 40m、南 40m、北 40m			標準的使用	中層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等	間口 約 7m、奥行 約 15m、規模 100㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m市道	交通施設	沖縄都市モノレール線 県庁前駅東方 150m	法令規制	商業(80,400)	
	地域要因の将来予測	国際通り背後の裏通り普通商業地域としての現状を維持するものと見込まれる。好調な観光需要を背景にホテル用地など商業地需要の高まりから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	中層店舗兼事務所地					(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	620,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	366,000 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、市内中心部の普通商業地域の圏域である。需要者の中心は、県内外の法人や個人事業者である。低金利と景気の拡大基調を背景に投資意欲も旺盛なことから、増加する観光客を取り込める国際通り及びその周辺商業地域の地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、取引規模がまちまちで取引事情も異なるため見だし難い。									
(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、周辺類似地域の信頼性の高い事例より求められたものである。一方、基準地の画地規模が小さく、且つ、昨今の建築費高騰から収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視して、収益価格を参酌して、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)公称価示準格価と格しをた	代表標準地 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	街路交通環境補正行政その他	地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	那覇(県) 5 - 4	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	街路交通環境補正行政その他	地街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	296,000 円/㎡	[121.6] 100	100 [103.0]	100 [58.2]	[100.0] 100	600,000		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	+2.0 -2.0 -40.0 -3.0 0.0
(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 424,000 円/㎡		価格変動形状要因	〔一般的要因〕 県内景気は、好調に推移し全体的に拡大基調にある。当市の人口は社会減により減少傾向へ転じている。						
	- 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〕 供給不足、需要過多となっている国際通り背後に位置するため高額の取引が見られるなど、地価は上昇傾向で推移。 〔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同程度である。個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +42.7 %	半年間 %							

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
那覇(県) 5 - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人 印

鑑定評価額	191,000,000 円	1㎡当たりの価格	580,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 9日	(6)路線価	[平成31年1月] 370,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	那覇市松山1丁目14番11外 松山1-14-19				地積(㎡)	330	法令上の規制等	商業(80,400) 防火
	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		(その他)	
	1:1	店舗 R C 4F 1B	中低層の飲食店、ホテル等が建ち並ぶ商業地域	南東11m 市道	水道、ガス、下水	沖縄都市モノレール線 県庁前 630m		(100,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 90m、南 0m、北 0m			標準的使用	中層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 19m、奥行 約 17m、			規模	320㎡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	11m 市道	交通施設	県庁前駅 北東方630m	法令規制	商業(100,400) 防火
	地域要因の将来予測	当該地域は、当県を代表する松山繁華街の南西ブロックに位置する既成商業地域である。県内景気及び好調な観光入域客数等を反映し、バー・スナック等の飲食店舗床需要は底堅く、地価は上方調整過程にある。							
(3)最有効使用の判定	中層店舗地					(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	580,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	271,000 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、那覇市中心部の既成商業地域で主な需要者は、資本金のある個人事業者、法人事業者、不動産業者等である。近隣地域は古くから飲食店舗、ホテル等が建ち並び、売手市場の色合いが強い場所柄である。投資サイドにおいて収益性を背景に物件の選別化傾向の強まりが認められるも、好況な県内景気動向等を背景に近隣地域及びその周辺は容積率を集約した立体利用開発の潜在価値が高い。地価は更地で約1億9千万円前後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	近隣地域内は300㎡前後の画地に中層店舗等が建ち並び、収益性の高いエリアである。顧客引き合い合戦は依然として継続中で、テナント入れ替えは短期であり適正な賃貸市場が見いだせない地域特性、個別具体的な賃貸条件等を反映し、事業の継続可能性を考慮した賃料設定を妥当とし収益価格は保守的・堅めに試算された。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、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	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
価と格しをた	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	那覇(県) 5 - 4	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	296,000 円/㎡	[121.6]	100	[103.0]	[100.0]	577,000		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0
			100	[103.0]	[60.6]	100			地 街路 +4.0 域 交通 0.0 要 環境 -38.0 因 行政 -6.0 その他 0.0
(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 386,000 円/㎡		価格変動形状要因		(一般的要因)	好調な県内の景気動向を反映し、核店舗の出店など個別・具体的に地価が高騰している地区も見受けられ多極化傾向にある。			
	- 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		価格変動形状要因		(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		価格変動形状要因		(個別的要因)	ない			
	公示価格 円/㎡		価格変動形状要因						
	変動率	年間 +50.3 %	半年間	%					

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 村山不動産鑑定株式会社. Row 1: 那覇(県) 5 - 10, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 村山 哲志 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 43,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 374,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 295,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公規価示準格, (9)指か定ら基の準検地討, (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Contains detailed text and numerical data regarding land valuation.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Row 1: 那覇（県） 5 - 11, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 平良 修 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 34,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 245,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 6月 28日, 令和元年 7月 5日, 正常価格, 170,000 円/㎡, 170,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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), (その他). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 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 247,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 93,500 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: 同一需給圏是那覇市内の幹線道路沿いの商業地域が中心. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 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. (8) 公規価示準格: 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. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 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, 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, 公示価格, 変動率, 年間 +10.4%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
那覇(県) 5 - 12	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修 印

鑑定評価額	16,100,000 円	1㎡当たりの価格	139,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月] 92,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	那覇市高良1丁目97番5 高良1-11-5				地積(㎡)	116	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)	
1:1	店舗兼住宅 RC3	小売店舗、事務所のほか一般住宅等が介在する近隣商業地域	南東13m市道	水道、ガス、下水	高良市場前停近接		(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 25m、北 10m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 12m、			規模	120㎡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	13m市道	交通施設	高良市場前停北方近接	法令規制
地域要因の将来予測	店舗兼共同住宅地等が建ち並ぶ市道沿いの既成商業地域。繁華性が低く新規出店も殆どないが、県内景気の拡大により、需要は回復傾向にあり地価は上昇傾向で推移するものと判断した。							
(3)最有効使用の判定	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	139,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	42,700 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	同一需給圏は小禄地区を中心とした那覇市内の幹線道路沿いの商業地域。需要者は県内中小法人、個人事業者が中心。近隣地域は衰退している既成商業地域があるが、圏域内においては好調な観光を背景に事業用不動産の需要は拡大しており、需給動向は回復傾向にある。市場の中心となる価格帯は土地が坪当たり40万円～50万円程度、取引総額については画地規模や個別的要因の条件により価格帯がまちまちである。							
(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。収益価格は建築費高騰による投資額に見合った賃料水準を反映することができず、また還元利回りははじめとして推定項目が多いため信頼性は比準価格が優ると考えられる。従って比準価格を採用し、収益価格を参考程度として他の沖縄県地価調査価格との均衡にも十分に留意して、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	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 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	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 124,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	県内景気は拡大し、個人消費も堅調に推移し、観光も好調に推移している。公共投資は底堅く推移し、設備投資も増加基調にある。			
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			(地域要因)	地域要因に変化はない。衰退傾向にある既成商業地域であるが、好調な県内景気に伴い需要は拡大しており、地価も上昇傾向にある。			
変動率 年間 +12.1 % 半年間 %				(個別的要因)	代替・競争関係にある他の不動産と比較した個別的要因の優劣、競争力は同程度で、変動はない。			

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
那覇（県） 5 - 13	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	竹内 優志 印

鑑定評価額	61,900,000 円	1㎡当たりの価格	230,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格	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	那覇市前島2丁目11番15 前島2-11-17				地積 (㎡)	269	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	商業 (80,400) (その他)			
1:1	店舗兼共同住宅 RC3	店舗、事務所のほか共同住宅等が混在する商業地域	南東7m市道	水道、ガス、下水	沖縄都市モノレール線 美栄橋 390m					
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 110m、南 180m、北 40m			標準的使用	中層事務所兼住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 16m、			規模	260㎡程度、形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記事項	国道58号背後に位置し、船旅客ターミナル「とまりん」に程近い。	街路	7m市道	交通施設	沖縄都市モノレール線 美栄橋駅北西方 390m	法令 商業 (80,400) 規制		
地域要因の将来予測	建替、敷地集約化、用途変更は認められない。近年歩行者が増加し、幹線背後のポテンシャルは高まっているため、観光客向けのエリアとして成熟度を高め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中層事務所兼住宅地					(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	230,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	72,000 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	同一需給圏是那覇市内に亘る既成の商業地域。特に前島、松山、泊の国道背後の商業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県内事業者が主で、県外事業者も多く見られる。市内中心部に位置し、アクセスは比較的良好で値頃感もあり需要は高い。近時は前島等で底地取得後の有効活用案件が見られる。一方、供給は低位。土地は250㎡程度で5,800万円前後が需要の中心。近時では水準を上回る取引も多い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺地域では、一定の賃貸市場が成立するも、土地価格に見合った賃料が形成されておらず、収益価格の説得力は劣る。一方、比準価格は、事例選択及び補修正、要因比較において典型的な需要者の観点が適切に反映されており、市場特性との適合性は高い。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て、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 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 補正 行政 その他		
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	那覇（県） 5 - 5	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 補正 行政 その他		
	前年指定基準地の価格	252,000 円/㎡	[123.0]	100	100	[100.0]	227,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0		
(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 180,000 円/㎡		価格変動状況	要因	一般的な要因	入域観光客数は過去最高を更新し、県内景況は観光業を中心に好調。利便性の高い地域を中心にホテル等宿泊施設用地需要は高まる。				
	- 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 公示価格 円/㎡					変動率	年間	+27.8 %	半年間	%
					対象標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。					

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリューション沖縄
那覇（県） 5 - 14	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行 印

鑑定評価額	146,000,000 円	1㎡当たりの価格	295,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成31年1月]	200,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	那覇市安里1丁目468番37外 安里1-1-46				地積 (㎡)	494	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	商業 (80,400)	
	1:2	店舗兼共同住宅 RC 10	各種小売店舗のほか事務所等が介在する普通商業地域	北東8m市道	水道、ガス、下水	沖縄都市モノレール線 牧志 200m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120m、西 110m、南 90m、北 40m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 30m、			規模	450㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路	交通施設	沖縄都市モノレール線 牧志北東方 200m	法令 商業 (80,400) 規制	
(3) 最有効使用の判定	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	295,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	142,000 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	同一需給圏内は中南部都市圏に広域的に及ぶ。ホテルを含む大型商業施設用地をはじめ中小規模の土地の需要も堅調であるが、供給は少なく、マンション用地需要も競合する。なお、小規模である場合はやや地縁選好性が強くなる。利用形態は純化されておらず多様で、需要者も多業種が競合するので、事業内容により必要とされる画地規模も投資額も異なるため、中心価格帯は明確に存在していない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸需要がないことはないが、賃貸用不動産を前提とする収益性は、建設費の高騰もあり低位となっている。このため、取引される場合は、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、比準価格を妥当と認めざるを得ない。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) 公規価示準格と格しをた	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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	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 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	那覇（県） 5 - 4							
	前年指定基準地の価格	[121.6]	100	100	[100.0]	295,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 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		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	景気は個人消費や観光の堅調を背景に拡大が続くとみられるが、本土及び海外経済の動向や資源価格等の変動によるリスクを有する。				
	- 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			既存の商業地で、特別の変動はない。				
	代表標準地 標準地			標準的である点に変動はない。				
前年標準価格 235,000 円/㎡		公示価格		変動率		年間 +25.5 % 半年間 %		

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
那覇（県） 5 - 15	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅 印

鑑定評価額	225,000,000 円	1㎡当たりの価格	198,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和元年 7月 7日	(6) 路線価	[平成31年1月] 150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	那覇市古波蔵2丁目6番11外 古波蔵2-25-31				地積 (㎡)	1,134	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)	
	台形 1:1.5	店舗 S2	店舗・事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	南西20m 国道、背面道	水道、ガス、下水	古波蔵停170m	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 300m、南 50m、北 0m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 40m、			規模	1,200㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	20m国道	交通施設	古波蔵停南東方170m 法令 準住居 (60,200) 規制	
(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	二方路 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	198,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	119,000 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	同一需給圏是那覇市内の商業地域で、特に真和志地区の幹線沿いの商業地との間に強い価格牽連性を有する。比較的画地規模が大きく取引総額が高いため、主たる需要者は、県内外の法人と判断した。モノレールの利便性は劣るものの、景気回復の進捗から取引が活発化しており地価は緩やかに上昇している。中心となる価格帯は、土地総額で1億5千万円～2億5千万円となっている。							
(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、価格牽連性を有する那覇市内の商業地の事例を採用しており、概ね実証的な価格が得られた。収益価格は、最有効使用の賃貸用建物の建築を想定したものの、地域内の賃貸市場の熟成の程度が低いため、規範性は相対的に低いと判断した。したがって、信頼性の高い比準価格を中心に収益価格を参考とし、指定基準地との均衡も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準格と格しをた	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 其他 0.0	
	那覇（県） 5 - 5	[123.0] 100	100 [103.0]	100 [151.5]	[102.0] 100	203,000	地 街路 +5.0 交通 +19.5 環境 +15.0 行政 +5.0 其他 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 178,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕 県内景気は観光業に牽引され拡大傾向が続く。市内の商況も全般的に向上しているが、地域差も認められる。				
	- 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〕 中心市街地や駅周辺に比べ、新規出店のペースは劣るが、引き合いは強い状態を維持している。				
変動率 年間 +11.2 % 半年間 %				〔個別的要因〕 二方路であり、有効利用に優れる。個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
那覇（県） 5 - 16	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人 印

鑑定評価額	395,000,000 円	1㎡当たりの価格	310,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和元年 7月 9日	(6) 路線価	[平成31年1月]	225,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	那覇市赤嶺1丁目4番4外				地積 (㎡)	1,274	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)	
	1:1.2	店舗 S1	小売店舗、郊外型店舗等が建ち並ぶ商業地域	南30m 県道、背面道	水道、ガス、下水	沖縄都市モノレール線 赤嶺 250m	(その他) 地区計画等 (90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 70m、北 0m			標準的使用	中低層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 40m、			規模	1,000㎡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	30m 県道	交通施設	赤嶺駅 北東方250m 法令 近商 (80,200) 地区計画等	
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 高低差	+2.0 -2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	310,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	134,000 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	同一需給圏は小祿地区及び隣接市内の幹線道路沿線等の商業地域。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飲食店舗、沿道サービス施設等を営む県内外の法人を主として個人事業者、地元不動産業者等も想定される。小祿駅を中心とする金城地区は核となる商業施設が集積し、客足の流れは堅調で、顧客集客力・売上等の面で競争力が高いと認められる。土地は1,000㎡程度で、3.2億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	自動車利用客を対象とした収益性を重視して取引が行われる地域であるが、自己使用物件が比較的多く、類似性の高い第三者賃貸事例は概して少ない。用途の多様性により環境要因比較に適正を期し難い面を有するため単純に家賃を基礎とした収益価格を重視するのは妥当でない。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、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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	那覇（県） 5 - 4 前年指定基準地の価格 296,000 円/㎡	[121.6] 100	100 [103.0]	100 [113.3]	[100.0] 100	308,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
(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 260,000 円/㎡			価格変動形状要因	要因	古型物件等の床需要停滞感も認められるが、核店舗の出店など個別・具体的に地価が反転している地区も見受けられ多極化傾向にある。		
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率		年間 +19.2 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城岳不動産鑑定所
那覇(県) 5 - 17	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操 印

鑑定評価額	184,000,000 円	1㎡当たりの価格	428,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	265,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	那覇市天久2丁目18番13 天久2-18-11				地積(㎡)	429	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) 防火 (その他) (100,300)	
(2)近隣地域	1:2.5	店舗兼共同住宅 RC5	店舗兼共同住宅、飲食店等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	北西36m 国道、背面道	水道、ガス、下水	天久停130m		
	範囲	東 40m、西 30m、南 180m、北 160m 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 12m、奥行 約 34m、規模 400㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	3.6m国道	交通施設	天久停 南西方130m	法令規制 近商(80,300) 防火
地域要因の将来予測	近隣地域は、国道沿いの商業地域で、今後も現状の商環境を維持していくものと予測される。地価は、近年、新都心地区の商業地の引き合いが強いことを反映し、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	中層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	450,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	215,000 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、那覇市内の商業地域と判断した。需要者は、市内外の資本力を有する法人が中心である。県内景気の拡大傾向、事業者の設備投資意欲の回復により、市内商業地の需要も、立地条件の良い地域を中心に高まっている。同一需給圏内の取引では、立地条件や画地規模により価格帯がまちまちであるため、取引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	比準価格は規範性の高い事例を中心に試算しており、市場の実勢を反映した実証的な価格が求められたものと思料される。収益価格は直接法により試算したが、想定要素が多く、流動的側面があり、比準価格と比較すると説得力は劣るものと判断される。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地との検討も踏まえ、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	街路交通環境補正 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	街路交通環境補正 行政その他
	那覇(県) 5 - 5	[123.0] 100	100 [103.0]	100 [81.4]	[102.0] 100	377,000		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
(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 310,000 円/㎡		価格変動形状要因	〔一般的要因〕 観光関連、建設関連、個人消費等が堅調に推移し、県内景況も拡大しており、市内の不動産市況にも期待が高まる。				
	- 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〕 当該地域及び周辺地域において、地域要因に変動を及ぼす事業等はなく、特に大きな変化は見られない。 〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				
変動率		年間 +38.1 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
那覇（県） 5 - 18	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅 印

鑑定評価額	77,600,000 円	1㎡当たりの価格	479,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和元年 7月 7日	(6) 路線価	[平成31年1月]	300,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	那覇市天久2丁目1番1 天久2-1-1				地積 (㎡)	162	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	
	1:1.5	店舗兼共同住宅 RC6	事務所や店舗兼共同住宅等が混在する商業地域	南37m市道、東側道	水道、ガス、下水	上之屋停300m	(その他) (90,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 0m、西 160m、南 50m、北 30m			標準的使用	中層の店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 16m、規模 160㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.7m市道	交通施設	上之屋停 東方 300m	法令 近商 (80,300) 準防
	地域要因の将来予測	那覇市新都心地区の引き合いは強い状態が続いている。観光産業等による好調な県内景気を背景に参入を試みる需要者の業種や業態が多様化しており、今後も同様な強い引き合いが続くと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	482,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	384,000 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、那覇市内の繁華性の高い商業地域である。需要者は、店舗兼共同住宅等の取得を目的とした県内外の法人のほか、規模の大きな画地についてはマンション開発業者も混在している。好調な観光産業に後押しされ、新都心地区の店舗の商況は好調で、賃貸住宅需要も高止まりしている。土地は6千万円～1億5千万円、土地・建物総額で2億円～3億円が需要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	比準価格は、熟成の程度が類似した那覇市内の商業地の事例を採用しており、実証的な価格が得られた。収益価格は、高騰を続ける建物建築費等、不確定な要素が多く、試算価格としての規範性は相対的に低いと判断した。したがって、信頼性の高い比準価格を中心に収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(8) 公規価示標準格と格しをた	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	地 街路 交通 要 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 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 その他
	那覇（県） 5 - 5							
(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						内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 その他
	357,000 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						内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 その他
	代表標準地 標準地 標準地番号							
	公示価格							
	変動率	年間 +34.2 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリュート沖縄
那覇(県) 5 - 19	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行 印

鑑定評価額	429,000,000 円	1㎡当たりの価格	232,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価 [平成31年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格		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	那覇市具志1丁目14番5外 具志1-14-18			地積(㎡)	1,849	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) (その他) (70,200)
(2)近隣地域	2:1	店舗、事務所兼工場 S R C 2	国道沿いのロードサイド型営業所、店舗等が建ち並ぶ商業地域	西30 m 国道、三方路	水道、ガス、下水	具志営業所停880 m	
	範囲	東 40 m、西 0 m、南 370 m、北 290 m			標準的使用	低層営業所地	
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 25 m、			規模	1,000 ㎡程度、形状 長方形	
	地域的特性	特記 特になし		街 3 0 m国道	交通 具志営業所停北東880 m	法令 準工(70,200)	規制
地域要因の将来予測	既成市街地で今後も現状を維持するものと予測するが、少しずつ利用者の変化がみられる。地価水準は、周辺に比べて割安感が出ており、供給も少ないことから、強含みで推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層営業所地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路 高低差 +3.0 -2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	232,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	53,300 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	同一需給圏内は中南部都市圏に広域的に及ぶ。モータリゼーションに対応可能なサービス業を中心とする一定規模の土地の需要は堅調であるが、供給は少なく、マンション用地需要も競合する。小規模である場合はやや地縁選好性が強くなる。このように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し、事業内容により必要とされる画地規模も投資額も異なるため、中心価格帯は明確に存在していない。						
(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、建設費の高騰もあり著しく低位となっている。このため、取引される場合は、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、比準価格を妥当と認めざるを得ない。採用した事例資料の信頼性は認められるので、同一需給圏内の他の基準地との秤量的な検討も踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8)公称価示準格価と格しをた	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	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 180,000 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	景気は個人消費や観光の堅調を背景に拡大が続くとみられるが、本土及び海外経済の動向や資源価格等の変動によるリスクを有する。		
	- 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)	既存の商業地で、特別の変動はない。		
	変動率	年間 +28.9 %	半年間 %	(個別的要因)	三方路で利便性が優り、高低差で効用が劣る点に変動はない。		