

鑑定評価書（令和 4 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) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄

鑑定評価額	29,300,000 円	1㎡当たりの価格	255,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	205,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 15 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	那覇市松尾1丁目245番9「松尾1-15-11」				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)(その他)					
	1:1	住宅RC3	一般住宅、共同住宅、併用住宅等が見られる住宅地域	北東5m市道	水道、ガス、下水	那覇高校前停320m						
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 180m、南 40m、北 150m			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 12m、規模 120㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	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	那覇高校前停北方320m	法令規制	1住居(60,200)			
	地域要因の将来予測	近隣地域は、価格水準が高位の低層住宅地域で、今後も現状維持で推移していくものと思料される。コロナ禍による市場の混沌から市場に滞留している物件も見られ、需給動向の鈍化が懸念される。										
(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	255,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	94,900 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、旧那覇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、市外からの転入者もある。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、潜在的需要は高く、地価は底堅い。しかし、価格水準が高位なため、コロナ禍による購入意欲の減退が懸念される。土地は3,000万円前後の物件が需要の中心で、中古物件は500万円前後。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。また、アパートとしての利用も見られるが、土地規模から自用目的の取引が主流であることを鑑みて参考に止めた。よって、指定基準地との検討を踏まえて、取引時点の新しい事例等を吟味して求められた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) 公規価示標準地	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	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]						
	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) - 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/㎡)	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	301,000 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	248,000					
	公示価格	円/㎡	100	[100.0]	[121.5]	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		価格変動形状要因	要因	要因	要因	コロナ禍からの経済社会活動再開に伴う需要急増が想定されるものの原材料等の価格上昇が、需要者マインドに及ぼす影響が懸念される。			
	前年標準価格		255,000 円/㎡						希少性のある土地柄で潜在的需要はあるが、価格水準が高位なため購入者は慎重を期すと思われ、需給動向は低迷。			
	- 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						個別的要因に変動はない。			
	標準地番号		-									
	公示価格		円/㎡									
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
那覇(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	57,400,000 円	1㎡当たりの価格	330,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6)路線価	[令和 4年1月]	260,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 27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11番9「天久2-11-16」				地積(㎡)	174	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)地区計画等		
	1:2	住宅LS2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	天久一丁目停350m			
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 180m、南 60m、北 200m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 20m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	那覇新都心地区の人気のエリア	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	天久一丁目停南西方350m	法令 1低専(50,150)地区計画等 規制	
	地域要因の将来予測	昭和62年の全面返還後に造成・再開発された高所得者層が多く居住する住宅地域であり、今後も低層戸建住宅が中心の区画整然とした居住環境が良好な住宅地域として、熟成度を高めつつ推移すると予測する。							
(3)最有効使用の判定	低層戸建住宅地				(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	330,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	151,000 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住宅地域で、特に天久、安謝、銘苅、おもろまち等の区画整然とした住宅地域と代替競争関係が強い。主たる需要者は自己使用目的の県内富裕層で、県外からの転入者もみられる。人気の新都心地区に位置し、安定して高い需要が認められ、地価水準は高止まりしている。取引の中心となる価格帯は、180㎡程度の標準的な土地で6000万円前後とみられる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引価格に基づいた実証的、かつ、市場性を反映した価格であり、高い説得力を有している。収益価格は対象不動産の収益性を反映した価格であるが、対象不動産に係る典型的な需要者は居住目的のエンドユーザーであり、収益性よりも市場性に着目して購入の意思決定を行うことが一般的である。よって、本件では説得力の高い比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、指定基準地からの検証を踏まえて、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 街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	標準地番号								
	公示価格	[]	100	100	[]				
	円/㎡	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 交通 環境 画地 行政 その他		
	那覇(県) - 11								
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[102.0]	328,000	0.0 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他		
	301,000 円/㎡	100	[100.0]	[93.6]	100		-1.0 街路 +2.0 交通 -10.0 環境 +3.0 行政 0.0 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 330,000 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	物価高や新型コロナウイルスの影響による先行きに対する不透明感はあるものの、底堅い需要により、不動産市場は比較的安定している。			
	- 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)	県内外の高所得者層からの引合いが多い地域であり、底堅い住宅需要により、需給バランスが均衡している。			
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)仲本不動産鑑定研究所
那覇（県） - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	50,800,000 円	1㎡当たりの価格	276,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	220,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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)	
	1:2	住宅 RC 3	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6 m 市道	水道、ガス、下水	安謝一丁目停430 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 70 m、南 70 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	安謝一丁目停 北西方 430 m	法令 1 低専 (50,150) 規制
	地域要因の将来予測	新都心地区内の住宅地で、今のところ、地域にかかる変動要因もない。地価は、様子見の状態が続いているものの、人気・希少性は顕著で、コロナ禍の影響を受けるも、当分の間、高位を保ちつつ推移すると思料される。						
(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	276,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	137,000 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、那覇新都心地区内の住宅地を中心に、那覇市内の区画整然とした住宅地等で、主な需要者は、県内外を含み、かなり広域に亘るものと考えられる。ただ、当該地域は、人気等の高い住宅地ということもあり、依然として売手市場の色合いが強いものの、地域的に、割高感も出始め、需給関係にやや落ち着きを見せている。地価は、コロナ禍の影響により、不動産市況も煽りを受けつつも、更地価格で、5 千万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、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場の熟成度を考慮すると、収益価格からのアプローチは、合理的な意味合いが、小さくなっている為、参考程度に留めた。従って、本件では、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、更に現下の経済情勢・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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	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 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	那覇（県） - 11	[100.0]	100	100	[100.0]	274,000		0.0 街路 交通 +13.5 要 環境 -6.0 因 行政 +3.0 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 276,000 円/㎡		価格変動形状要因の	変動状況	要因	要因	要因	要因
	- 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 0.0 %	半年間 %					
	那覇市の地価は、コロナ禍からの回復基調の兆しが見えるも、依然、不動産市況は停滞気味で、今後の需給動向に注視が必要。							
	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。							
	規格的には、ほぼ標準となっているが、昨今、総額との関連で50 坪前後の画地の需要度も高い。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセッツ・コンサルティング株式会社
那覇(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	24,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	181,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	145,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 2 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	那覇市首里大中町 1 丁目 2 6 番 1 5				地積 (m ²)	(136)	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) (その他)
	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 4 m 私道	水道、下水	儀保 650 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、			規模	150 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	首里地区の旧来からの住宅地域	街路	基準方位北 4 m 私道	交通施設	儀保駅南西方 650 m	法令規制
	地域要因の将来予測	旧来からの低層住宅地で今後も現在の状況を維持すると予測する。新型コロナウイルス感染症の影響もみられる一方で、住宅地需要は底堅い。供給が少ないことから、今後も地価は若干の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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	181,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	40,200 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戸建住宅地域で、需要者の中心はサラリーマン層などの一次取得者である。当該需要者は那覇市内居住者が多いが、隣接市町村からの転入も見られる。旧来の住宅地域で供給は少ないが、需要は堅調であることから地価は上昇している。中古建物付の取引が多い地域であり、新築物件は少ないが、近年では木造の建売分譲住宅がみられる。土地は 2 5 0 0 万円から 3 0 0 0 万程度、中古建物付の場合は 3 5 0 0 万から 4 0 0 0 万程度である。							
(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。想定建物における地域の標準的賃料を前提とすると、昨今の建築費高騰により収益性が低下しており、その妥当性を見出しにくい。そこで本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、収益価格を参考とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公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 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		標準 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100		地域 交通 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	-	[]	100	100	[]	[]		標準 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	100	[]	[]	100		地域 交通 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	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 180,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的)	県内景気は厳しい状況にあるが、インバウンド回復への期待感や公共事業、地域開発などにより土地需要が回復する傾向がみられる。		
	- 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				(地域)	地域に格別の変動要因はないが、需要は底堅いものがある一方で供給は少ないことから、地価は上昇傾向で推移している。		
	代表標準地 標準地	標準地番号	那覇 - 4	(個別的)	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。			
	公示価格	181,000 円 / m ²						
	変動率	年間 +0.6 %	半年間 0.0 %					

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
那覇(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	44,200,000 円	1㎡当たりの価格	268,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	215,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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	那覇市真嘉比2丁目2番3「真嘉比2-22-5」				地積(㎡)	165	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,150)(その他)地区計画等	
	1:1	住宅RC2	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	おもろまち660m		
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 120m、南 50m、北 30m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 12.5m、規模 160㎡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 6m市道	交通施設	おもろまち 北東方660m	法令 1低専(50,150)地区計画等
	地域要因の将来予測	新型コロナウイルスの影響が和らぐ中、インフレ等の不透明感はあるものの、区画整理事業により整備された住宅地域であり、良好な居住環境と利便性の高さから需要は底堅く、地価は高止まり傾向で推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	268,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	166,000 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住宅地域の存する圏域であり、特に真嘉比・古島地区等の区画整理が行われた住宅地域と代替競争関係が強い。典型的な需要者としては市内もしくは周辺市町に居住する個人であり、自己使用目的の一次取得者が中心である。新型コロナウイルスの影響が和らぐ中、良好な居住環境に対する需要は底堅いものの、地価の強い上昇傾向は見られていない。取引の中心価格帯は、土地については165㎡前後で4000万円～4500万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替競争関係が認められる住宅地の取引事例を採用して試算したもので、取引市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方、収益価格は自己使用目的が中心であること、さらに建築費の高騰及びそれに対応する賃料水準の上昇が伴っていないことから低位に試算されたと思料する。以上より、市場性を反映した比準価格の妥当性を認め、これを標準とし、収益価格を参考として、指定基準地との検討を踏まえ、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 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	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 交通 環境 画地 行政 その他	
	那覇(県) - 11							
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	266,000		
	301,000 円/㎡	100	[100.0]	[113.0]	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 268,000 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	新型コロナウイルスの影響が和らぐ中で、経済回復に対する期待感が高まっている一方、不安定な国際情勢による物価高騰や円安が進行している。		
	- 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)	新型コロナウイルスの影響が和らぐ中で、良好な居住環境、生活利便性に対する需要は底堅く、需要の減退は見られていない。		
	変動率	年間 0.0%	半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城岳不動産鑑定所
那覇(県) - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額	29,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	271,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	215,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	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 9 4 2 番 1 2 「牧志 1 - 10 - 6」				地積 (m ²)	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) (その他) 地区計画等	
	1 : 1.5	住宅 RC 3	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 5.3 m 市道	水道、ガス、下水	美栄橋 400 m	(60,212)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 70 m、南 40 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 13 m、規模 100 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 5 . 3 m 市道	交通施設	美栄橋駅 南西方 400 m	法令 1 住居 (60,212) 地区計画等 規制
地域要因の将来予測	那覇中心部の住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測。地価は利便性が高いことから、現在の水準を保つたまま推移するものと予測するが、コロナ禍の影響等今後の動向に注視する必要がある。							
(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	271,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	75,200 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、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。コロナ禍により以前に比べて取引は停滞しているが、市内では、区画整然とした住環境が良好な住宅地域や市中心部の利便性が高い住宅地域の需要は高い。土地は 1 5 0 m ² 程度で総額 3 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は取引は少ないが総額 4 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のほか共同住宅も見られる住宅地域であるが、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想料される。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、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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	標準 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	那覇(県) - 11	[100.0]	100	100	[101.0]	271,000	標準 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 271,000 円 / m ²		価格変動形状要因	一般的な要因	県内経済ははまだコロナ禍にあるが、持ち直しの動きも見られ、市内の不動産市場も回復に対する期待感が高まりつつある。			
	- 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 / m ²				変動率 年間 0.0 % 半年間 %	地域要因	昨年、基準地の南西方の旧久茂地小学校跡地に那覇文化芸術劇場なは一とが開館したが、地価に及ぼす影響は現在は見られない。	
				個別的要因			個別的要因に変動はない。	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	B A N鑑定所
那覇(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬

鑑定評価額	20,800,000 円	1㎡当たりの価格	154,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6)路線価	[令和 4年1月]	120,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 23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	那覇市寄宮1丁目240番「寄宮1-29-17」				地積(㎡)	(135)	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)(その他)			
	1:1	住宅RC2	一般住宅のほか共同住宅等も見られる既存住宅地域	南東4.5m市道	水道、ガス、下水	真和志支所前停300m	(60,180)			
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 50m、北 50m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 13m、規模 150㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	真和志支所近くの既存住宅地域	街路	標準方位北4.5m市道	交通施設	真和志支所前停北西方300m	法令規制	1中専(60,180)	
	地域要因の将来予測	旧来からの一般住宅地域として今後とも特に大きな変化はなく、現在の住環境を維持すると予測する。那覇市内の住宅地需要は堅調に推移しており地価は緩やかな上昇傾向にある。								
(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	154,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	63,200 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	同一需給圏は概ね那覇市内の住宅地域と判定。特に都心部に近接する住宅地域との関連が強い。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。那覇市は持家比率が相当に低く潜在的な宅地需要は堅調であるが、新規供給は乏しいため、市外で持家を求める者が増加している。ただし新型コロナウイルスの影響から不透明感もみられる。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4400万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。近隣地域にはアパートも見られ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信頼度は高いと思料する。現下の経済情勢等をも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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	標準地番号	-	[]	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	-	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他	地街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	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 152,000 円/㎡			価格変動形状要因	変動状況	要因	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他	
	- 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 153,000 円/㎡									
	変動率	年間 +1.3%	半年間 +0.7%	県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響が継続しているが持ち直しの動きも見られる。当市の人口は微減傾向。 都心部近郊の住宅地域として堅調な需要がある。 個別的要因に変化はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイザルタックスラボ(株)
那覇(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

鑑定評価額	28,500,000 円	1㎡当たりの価格	174,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	135,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 10 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	那覇市宇大道上大道原36番1				地積(㎡)	164	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)(その他)			
	1:2	住宅RC2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	安里500m				
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 50m、南 40m、北 80m			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 18m、			規模 160㎡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6m市道	交通施設	沖縄都市モノレール線 安里 北東方 500m	法令 1 中専(60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	一般住宅や共同住宅等が混在する地域であり、今後も現在の地域特性を維持するものと予測する。コロナ禍からの回復も徐々に見受けられ地価は若干の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	174,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	89,100 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	同一需給圏は真和志地区を中心とする中心市街地外縁の既成住宅地域である。需要者の中心は40代前後の市内居住者が中心であるが転入者も比較的多い。中心市街地及び人気の高い新都心地区や真嘉比地区にも比較的近接しアクセスも良いため、コロナ禍においても需要は比較的高い。市場取引の中心価格帯は、200㎡程度の土地で3000万円前後、新築物件はほとんどなく中古住宅で3500~5000万円程度が取引の中心である。									
(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。収益価格は画地規模がやや小さく収益用不動産を想定するにはやや難があり、高騰する建築費に元本価格に見合うだけの賃料水準が追いついておらず低位に試算された。よって本件では規範性の高い比準価格を採用し、収益価格は参考程度に留め、指定基準地からの検討も踏まえ、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 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 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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他			
	那覇(県) - 7	[101.3] 100	100	100	[100.0] 100	173,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 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 171,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	国の各種感染症対策により県内景気は徐々に回復しており、当市の不動産市況においても地価は上昇傾向で推移している。					
	- 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 公示価格 円/㎡				地域的な要因	地域要因に変動は見られないが、周辺地域の区画整理や街路整備の進捗状況等、需要は根強い。				
変動率 年間 +1.8% 半年間 %								個別的な要因	特段、変動している要因は見当たらず、標準的の競争力を維持していると思料する。	

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） - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	47,700,000 円	1㎡当たりの価格	258,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 1日	(6) 路線価	[令和 4年1月]	205,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4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	①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				②地積 (㎡)	185	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200) (その他)		
	1:1.5	住宅 RC 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東6 m 市道	水道、ガス、下水	壺川400 m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 17 m、規模 190 ㎡程度、形状 長方形				④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 6.0 m市道
	⑤地域要因の将来予測	閑静な住宅地域で、空地は無く概ね成熟。比較的新しいエリアの為、一部経年建物で修繕が見られる程度で、建替や敷地集約化、用途変更は認められない。地域は今後も現況を維持しつつ、推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	258,000 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	同一需給圏是那覇市内に亘る住宅地域。特に壺川、古波蔵等の比較的区画整然とした住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は圏内の一次取得者が主で、隣接市町村からも認められる。市中心部に位置し、居住環境、モノレール等利便施設へのアクセスも良好の為、コロナ禍下でも需要は堅調。一方供給は低位。土地のみ200㎡程度で5000万円超が需要の中心。なお市内で比較的高価格帯エリアの為、高値感から近時の地価上昇は鈍化しつつある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場において建築単価の上昇等により賃料は上昇傾向にあるが、元本と果実の相関関係は依然低位。その他、近時のアパート向け融資引き締め傾向等を考慮し、収益価格の説得力は相対的に劣る。一方、比準価格は典型的な需要者の観点より、適切に要因比較等が行われ、実証的で説得力が高い。よって本件では、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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
	那覇（県） - 11	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [114.3]	[100.0] / 100	263,000		0.0 街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 301,000 円/㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [114.3]	[100.0] / 100	263,000		0.0 街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 257,000 円/㎡		③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	④ 一般的 2018年以降、市内土地取引面積は減少傾向が続く。ただし近時の住宅地取引の復調等により、下げ止まりつつある。					
	①-2 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/㎡			④ 地域 周辺のやや立地が劣るエリアで、4000万円前後の建売ミニ分譲が見られ、総額をやや抑えた物件開発が進む。					
	②変動率 年間 +0.4 % 半年間 %			④ 個別的 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。					

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) - 10	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	25,400,000 円	1㎡当たりの価格	136,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6)路線価	[令和 4年1月]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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4丁目201番4				地積(㎡)	187	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)(その他)				
	1:1.2	住宅RC2	一般住宅のほか空地も見られる住宅地域	北西4.4m道路、北東側道	水道、下水	厚生園入口停200m	(60,100)				
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 70m、南 30m、北 40m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 20m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北4m道路	交通施設	厚生園入口停南西方200m	法令規制	1低専(50,100)		
	地域要因の将来予測	モノレール延伸の効果は定着しつつある。新型コロナも先行き不透明感が弱まり、需要者の引き合いも徐々に強まると思われる。但し、資材価格高騰や金利上昇等のリスクはある。									
(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	方位角地	0.0 +2.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	136,000 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、那覇市東部の住宅地域で、特に首里地区の住宅地と強い価格牽連性が認められる。需要者は市内の家族世帯が中心である。コロナ禍による先行き不透明感が弱まり、モノレール延伸や関連の街路整備に伴う交通利便性の向上に対する期待感が再び強まったことで、需要は高まる傾向にある。市場の中心となる価格帯は土地が総額2千万~3千万円程度、新築戸建住宅は5千万円程度の取引が中心である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性の高い取引事例を採用しており、信頼性は高いと判断する。近隣地域内は戸建住宅が多く、遊休土地活用目的のアパートが散見されるが、元本価格に見合う賃料水準は形成されていないため、収益価格は試算しなかった。需要者も自己居住目的がほとんどで、取引価格の水準を指標に取引が成立している。従って比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(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	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	那覇(県) - 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	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	180,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [102.0]	100 [132.0]	[102.0] 100	137,000				
(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		価格変動形状要因	要因	要因	要因	新型コロナによる先行き不透明感は少し弱まった。市内人口は微減傾向、世帯分離で世帯数は増加傾向にある。		
	前年標準価格		134,000 円/㎡						周辺のモノレール延伸や街路整備工事の進捗等より、利便性は徐々に向上した。		
- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
公示価格		円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
変動率		年間	+1.5 %	半年間	%						

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） - 11	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	59,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	301,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	240,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 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	那覇市泉崎2丁目14番3				地積 (m ²)	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) (その他)	
	1:1.5	住宅 RC 3	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	県庁前750m		
(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 200m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	標準方位 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
(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	301,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	111,000 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	同一需給圏は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。対象基準地が高価格帯で推移していることから、主な需要者は快適性及び利便性を重視する比較的裕福な給与所得者が中心である。コロナ禍による停滞感が長引く中、回復期待感も感じられるが、不動産取引に対する慎重姿勢は続き、需給動向は横ばい傾向にある。土地は総額6000万円程度、新築戸建住宅は総額9000万円を超える高価格帯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	主な需要者は収益価格よりも快適性・利便性を重視して取引の意思決定を行う傾向にある。収益価格は画地規模による駐車場確保の困難性や行政的条件、建築費高騰の影響もあり、投下資本に見合う賃料設定がやや困難であることから、低位に求められた。比準価格は市場の実勢を踏まえ、コロナ禍による影響を反映した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、収益価格を参考に止め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 環境 画地 行政 その他	
	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	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 街路 標準 交通 補正 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 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 301,000 円 / m ²			価格変動形状形成要因	〔一般的要因〕	新型コロナの影響が和らぎ持ち直しの動きはあるが、ウクライナ危機の世界経済への影響が懸念され、今後の動向に注視する必要がある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 那覇 - 1 公示価格 301,000 円 / m ²					〔地域要因〕	新型コロナによる先行き不透明感はあるが、住環境に影響はなく、地域要因に大きな変動は認められない。	
変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %				〔個別的要因〕	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。			

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) - 12	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	27,900,000 円	1㎡当たりの価格	173,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	135,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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	那覇市曙2丁目13番11「曙2-13-14」				地積 (㎡)	161	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) (その他)	
	1:1.5	住宅 RC 2	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	東6m 市道	水道、ガス、下水	沖縄シャープ前停 160m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 80m、南 50m、北 30m			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 16m、規模 160㎡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 6m市道	交通施設	沖縄シャープ前停 南方 160m	法令 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	那覇新港に近い区画整然とした住宅地域であり、周辺地域の主要道路の整備が計画されており将来的に利便性の向上が期待でき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	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	173,000 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の低層住宅地域が中心であると判断した。需要者は自己使用目的の市内居住者が中心であるが、周辺市町村からの転入者も見られる。区画整然とした住宅地域で供給が少なく需給動向は強含み傾向にある。周辺の土地は 2,500 万から 3,000 万程度、中古建物付の場合は 3,500 万から 4,000 万程度である。							
(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、類似性の高い取引事例を採用しており、市場性を反映した客観的かつ実証的な価格であり規範性は高い。近隣地域内はアパートも見られるが戸建住宅が多く、元本価格に見合う賃料水準は形成されていないため、収益価格は試算しなかった。需要者も自己使用目的がほとんどで、取引価格の水準を指標に取引が成立している。従って、比準価格を採用して、指定基準地との検討を考慮のうえ鑑定評価額を上記のように決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-						
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	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 交通 環境 画地 行政 その他	
	那覇(県) - 11							
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[101.0]	172,000		
	301,000 円/㎡	100	[100.0]	[177.2]	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 169,000 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	新型コロナウイルスの自粛緩和の動きに伴い住宅取得の動きや市内の不動産市場も回復に対する期待感が高まっている。		
	- 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)	幹線道路沿線の整備開発に伴い利便性が向上、割安感から地価水準は上昇傾向で推移している。		
	変動率	年間 +2.4 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社おおい不動産研究所
那覇（県） - 15	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	24,200,000 円	1㎡当たりの価格	210,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	170,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 10 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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) (その他)	
	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5 m 市道	水道、ガス、下水	若狭停240 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 20 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 13 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	若狭公民館近くの混在住宅地域	街路	基準方位北、5 m 市道	交通施設	若狭停 北西方240 m	法令 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	若狭大通り北西背後の混在住宅地域である。コロナ禍の影響もあったが、市街地内の住宅地として値頃感もあり、需要は底堅く、緩やかな上昇傾向。						
(3) 最有効使用の判定	中・低層住宅の敷地				(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	110,000 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、中心市街地に近い混在住宅地域である。需要者の中心は市内居住者に限らず圏外からの転入者も多く見られる。街路配置等は整然としており幅員も概ね一定である。コロナ禍の影響が継続する中で、市街地中心部の住宅地としては値頃感もあり、需要は底堅い。対象基準地の画地規模においては、土地で2,500万円前後、中古建物込みで4,000万円前後が取引の中心となる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域の画地規模、標準的使用、最有効使用等を考慮して、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、収益価格は低位に求められた。住宅地域としての居住性等の環境条件は普通程度である。類似地域等の取引価格の底堅い推移、近時のコロナ禍の影響による取引件数の減少等を考慮しても底堅く推移している。よって、比準価格を標準に収益価格を参考とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公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 街路 標準 交通 補正 画地 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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	那覇（県） - 11	[100.0] 100	[100.0] 100	[144.7] 100	[100.0] 100	208,000	0.0 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 208,000 円/㎡			価格変動形状要因	市内人口、世帯数は微増傾向。コロナ禍明けへの期待感もある中、県内の不動産関連経済指標は好転の兆しが見えてきた。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %		規 模、形 状 と も に 地 域 の 標 準 的 な も の と 判 断 さ れ、 個 別 的 要 因 に 変 動 は な い。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
那覇(県) - 16	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	38,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	174,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	135,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	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) (その他)	
	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	奥武山公園 250 m		
(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	特記すべき事項はない。	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	モノレール駅、バス停等に近く利便性が高いことから市場性が高い。周辺宅地との比較において割安感が生じており、地価は昨年よりも上昇幅が大きくなった。						
(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	174,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	59,600 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、那覇市内の小祿地区内の既成住宅地域等である。主たる需要者は、低層の住宅を取得する目的の個人が中心となる。当該地域はモノレール駅に近く交通利便性が優れる地域で市場性が高い。現在の価格に割安感が生じており地価の上昇幅が拡大している。主たる価格帯は、1 7 4 , 0 0 0 円 / m ² 前後、総額では 3 , 8 0 0 万円前後、面積は 2 3 0 m ² 前後となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、小祿地区の事情補正のない価格帯が中位の住宅地域の取引価格に適切な補正を行ったものであり、取引実態を反映し規範性が高いと判断する。収益価格は、建築費が高止まりしていることや元本価格の上昇に賃料の動きが連動せず低位に求められた。本件においては比準価格を妥当と判断し、収益価格は参考止め、一般的要因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 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	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 169,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的)	新型コロナウイルスの影響は徐々に収まりつつあるがウクライナ戦争の影響が不透明である。那覇市の人口は減少傾向が続いている。		
	- 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 - 10 公示価格 172,000 円 / m ²				(地 域)	モノレール駅に近く利便性が認められる住宅地であるが、地域特性に特に変化はない。		
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 +1.2 %		(個 別 的)	価格に影響を与える個別格差は特はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 あい総合研究所
那覇（県） - 17	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	22,700,000 円	1㎡当たりの価格	135,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 1日	(6) 路線価	[令和 4年1月]	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 那覇市松川2丁目113番15 「松川2-9-13」	②地積 (㎡)	168	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) (その他)		
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 住宅 RC 1	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域	⑥接面道路の状況 東6.5 m 市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水		
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 10 m、南 50 m、北 10 m		②標準的使用 低層住宅地				
	③標準的画地の形状等 間口 約 10 m、奥行 約 17 m、規模 170 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性 事項	特記事項 特記すべき事項はない。	街路 基準方位 北 6.5 m 市道	交通施設 松川医院前停北東方190 m	法令規制 1 中専 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測 旧来からの住宅地域で空地は無く概ね成熟。経年建物も多く、纏った規模の場合、近時では共同住宅への建替も見られる。地域は当面現状を維持しつつも、長期的には立体利用率が緩やかに高まっていくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	135,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	37,100 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内に亘る住宅地域。特に価格水準の類似性より松川、大道、三原等の既存エリアとの代替競争関係が強い。需要者は圏内の一次取得者が主で、隣接市町村からも認められる。居住環境がやや劣る為、人気は劣るも、値ごろな水準であり、需要は底堅い。土地のみ150㎡程度で2000万円超が需要の中心。なお街路条件は劣るが那覇新都心に程近いことに着目した木造建売譲等の近時の周辺開発が地価に与える長期的影響について留意を要する。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場で供給は一定量見られるが、近時は既所有土地の利用が主で、加えて近時の建築費上昇により、元本と果実の相関関係が希薄に。結果、収益価格は低位に試算され、説得力は相対的に劣るものと判断する。比準価格は、実証的資料に基づき典型的需要者の観点で補修正等が行われ説得力は高い。よって本件では、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	① 代表標準地 標準地番号 -	② 時点修正 [] 100	③ 標準化補正 100 []	④ 地域要因の比較 100 []	⑤ 個別的要因の比較 [] 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準 街路 交通 交通 環境 環境 画地 画地 行政 行政 その他 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	① 指定基準地番号 那覇（県） - 7	② 時点修正 [101.3] 100	③ 標準化補正 100 [102.0]	④ 地域要因の比較 100 [113.2]	⑤ 個別的要因の比較 [101.0] 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) 135,000	⑦ 内訳 標準 街路 0.0 交通 交通 0.0 環境 環境 +10.0 画地 画地 +2.0 行政 行政 0.0 その他 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 135,000 円/㎡		③ 価格変動形状要因の	④ 一般的要因 2018年以降、市内土地取引面積は減少傾向が続く。ただし近時の住宅地取引の復調等により、下げ止まりつつある。			
	①-2 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/㎡		③ 価格変動形状要因の	④ 地域要因 市内で割安な北側周辺の地勢が急峻な細街路エリアでは、5区画程度の値頃な木造建売譲が近時に散見され、開発意欲が高まっている。			
	② 変動率	年間 0.0 %	半年間 %	④ 個別的要因 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 4 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) - 19	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬

鑑定評価額	29,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	142,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	110,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 23 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	那覇市長田2丁目803番5 「長田2-30-34」				地積 (m ²)	208	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) (その他)	
1:1	住宅 R C 2	中規模一般住宅のほかマンション等も見られる住宅地域	北西6 m 市道	水道、ガス、下水	長田二丁目停350 m			
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 100 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 15 m、奥行 約 14 m、			規模	210 m ² 程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記事項	閑静な既成住宅地域	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	長田二丁目停南東方350 m 法令 1中専 (60,200) 規制	
地域要因の将来予測	旧来からの一般住宅地域として今後とも特に大きな変化はなく、現在の住環境を維持すると予測する。那覇市内の住宅地需要は堅調に推移しており地価は緩やかな上昇傾向にある。							
(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 0.0		
(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 / m ²					
	収益還元法	収益価格	46,600 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	同一需給圏は概ね那覇市内の住宅地域と判定した。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。那覇市は持家比率が相当に低く潜在的な宅地需要は堅調であるが、新規供給は乏しいため、市外で持家を求める者が増加している。ただし新型コロナの影響から不透明感もみられる。土地は150m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4400万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。近隣地域の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信頼度は高いと判断する。そこで指定基準地及び類似地域内の地価公示地との検討をも踏まえた上で比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 2.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 那覇 - 8					141,000	地 街路 0.0 交通 +1.0 環境 +12.0 行政 0.0 其他 0.0	
	公示価格 163,000 円 / m ²	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [113.1]	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 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 其他 0.0	
	那覇(県) - 7					142,000	地 街路 -1.5 交通 +3.0 環境 +5.0 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 152,000 円 / m ²	[101.3] 100	100 [102.0]	100 [106.5]	100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 140,000 円 / m ²			価格変動形状要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響が継続しているが持ち直しの動きも見られる。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 / m ²					那覇市郊外部の閑静な住宅地域として堅調な需要がある。		
	変動率	年間 +1.4 %	半年間 %			個別的要因に変化はない。		

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) - 20	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	52,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	218,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	170,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 20 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	那覇市田原 1 丁目 5 番 9				地積 (m ²)	241	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 : 1.5	住宅 R C 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	小祿 600 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 190 m、西 70 m、南 140 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、			規模	240 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	小祿駅 北方 600 m	
	地域要因の将来予測	低層住宅が多い区画整然とした住宅地域で、地域要因の変動は見られない。市況に回復の動きが見られる中、接近性や住環境から需要は底堅く、価格は上昇基調で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	218,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	78,000 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	同一需給圏は、那覇市南西部を中心とする住宅地域の存する圏域で、特に小祿地区及びその周辺地域の区画整然とした住宅地域との代替性が強い。主たる需要者は那覇市内の居住者を中心とする自己使用目的の個人で、一部周辺市町からの転入も見られる。住環境の良好な住宅地域の需要は底堅く、供給は限られており、一部地域内の地価水準を上回る取引も見られる。土地は 2 0 0 m ² 程度で 4 0 0 0 万円前後が需要の中心と判断される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は小祿地区の類似性を有する取引事例に基づき試算したもので市場の実態を反映し実証的である。一方、共同住宅の賃貸を想定し収益価格を試算したが投下資本に見合う賃料水準が形成されておらず低位となった。近隣地域は自己使用目的の需要が中心となる地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が主導的役割を果たすと判断される。よって比準価格を重視し、収益価格は参考にとり、指定基準地との均衡も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格		[]	100	100	[]		標準 交通 環境 画地 行政 その他
	円 / m ²		100	[]	[]	100		標準 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) - 16	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 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	169,000 円 / m ²	[103.0]	100	100	[100.0]	221,000	標準 交通 環境 画地 行政 その他
	円 / m ²		100	[100.0]	[78.8]	100		標準 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 214,000 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			価格変動形成要因	(一般的要因) 県内の景気は厳しい状況にあるが一部持ち直しの動きが見られる。市内の人口は微減、世帯数は微増、宅地需要は底堅さが継続している。 (地域要因) 地域要因に特段の変動はない。区画整然とした良好な住環境の地域の宅地需給は底堅さを維持している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。			
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円 / m ²				
	変動率	年間	+1.9 %	半年間	%			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 平良不動産鑑定事務所
那覇(県) - 21	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	294,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	242,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	180,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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	那覇市壺川 2 丁目 1 番 1				地積 (m ²)	1,213	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) (その他)	
	1 : 1	共同住宅 R C 7	マンションや共同住宅等が多く見られる住宅地域	北東 6 m 市道、北西側道	水道、ガス、下水	壺川 580 m	(70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 60 m、北 50 m		標準的使用	中高層共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 34 m、奥行 約 33 m、		規模	1,200 m ² 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	6 m 市道	交通施設	沖縄都市モノレール線 壺川駅 南東方 580 m	法令 2 住居 (60,200) 規制
地域要因の将来予測	新たな資本力のある県外不動産会社等の進出でマンション素地需要は堅調、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	中高層共同住宅地				(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	244,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	242,000 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏是那覇市を中心としたマンション素地となる規模の大きな画地が存する地域である。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県内外の開発業者及び法人が中心であり、総額は 2 億から 3 億円前後と判断される。新たな県外不動産会社等の進出もありマンション素地需要は堅調で、住環境が良好な地域においては、その希少性から需要が高く需給動向は強含み傾向にある。							
(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、市場性に着目した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、マンション素地取引事例は少なく地域要因格差の大きい事例も採用しており、規範性はやや劣る。開発法による価格は、典型的な需要者であるマンション開発業者が重視する投資採算性に着目した手法であり規範性は高い。従って、開発法による価格を採用し、比準価格を参考程度として、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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	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	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 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 / m ²	[] / 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 229,000 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			価格変動状況要因	(一般的)	新型コロナウイルスの自粛緩和の動きに伴いマンション取得の動きや市内の不動産市況も回復に対する期待感が高まっている。		
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²	変動率 年間 +5.7 % 半年間 %			(地域)	新たな資本力のある県外不動産会社等の進出でマンション素地需要は堅調、地価水準は上昇傾向で推移している。		
					(個別的)	個別的要因に変動はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
那覇（県） - 22	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	53,800,000 円	1㎡当たりの価格	228,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	180,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 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) (その他)	
	台形 1:2	共同住宅 RC 5	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25 m 市道	水道、ガス、下水	石嶺近接	(70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 100 m、北 70 m			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 11 m、奥行 約 22 m、			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 25 m 市道	交通施設	石嶺近接 法令 2 住居 (70,200) 規制	
地域要因の将来予測	モノレール延伸事業が完了し、利便性の高さから住宅地域としての熟成度は高まっており、新型コロナウイルスの影響が和らぐ中で、駅周辺の商業的熟成の進展を進めつつ、長期的には商業地的性格を高めていくものと予想する。							
(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	228,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	145,000 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、那覇市内モノレール駅周辺及び幹線道路沿いの住商混在地域の存在する圏域である。典型的需要者は県内法人等が中心となる。新型コロナウイルスの影響が和らぐ中で、モノレール延伸事業も完了しており、駅周辺の商業的熟成は僅かに進展が見られ、利便性の高さから住宅地域としての熟成度は高まっている。取引の中心価格帯は、240 m 程度の土地については、5300万円～5800万円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	比準価格は代替競争関係が認められる住宅地の取引事例を採用して試算したもので、取引市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方、収益価格は収益性の観点から説得力を有する価格であるが、建築費の高騰及びそれに対応する賃料水準の上昇が伴っていないことから低位に試算されたと思料する。以上より、市場性を反映した比準価格の妥当性を認め、これを標準とし、収益価格を参考として、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公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 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 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 因 行政 その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 228,000 円/㎡			価格変動状況要因	変動要因	新型コロナの影響が和らぐ中で、経済回復に対する期待感が高まっている一方、不安定な国際情勢による物価高騰や円安が進行している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率		年間 0.0 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
那覇(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	747,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,220,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6)路線価 [令和 4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	960,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 10 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)	
	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	県庁前280m	(100,600)	
(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	法令規制	商業(100,600)防火		
(3)最有効使用の判定	高層の事務所地				(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	1,250,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	1,050,000 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、県内の主要なオフィス系建物が集積する商業地域である。需要者は県内外の法人、投資法人や不動産業者等と判断される。類似地域等においては、ホテル系用地としての需要の競合、下支えもあり高騰を続けてきた。コロナ禍明けへの期待感も出てきたが、コロナ禍前の状況には未だ至っていないのが現状である。規模と総額との関連で主たる価格帯の把握は困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	オフィス系用途建物が集積する商業地域である。比準価格は、類似地域等で生じた各事例の特徴を吟味し適切に試算した。収益価格は、最有効使用を考慮して試算したが、地域のオフィス賃料の水準を吟味しつつも建物建築費の高騰等が影響しやや低位に試算された。本件においては、これらの両試算価格の特徴を再度吟味した結果、より市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、更にコロナ禍の影響をも念頭に鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	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			
(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 1,250,000 円/㎡		価格変動状況要因の	変動	要因	市内人口、世帯数は微増傾向。コロナ禍明けへの期待感もある中、県内の不動産関連経済指標は好転の兆しが見えてきた。	内訳	街路交通環境画地行政その他
	- 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 -2.4 % 半年間 %								

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） 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	36,100,000 円	1㎡当たりの価格	204,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4年1月]	160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格			
(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)(その他)			
	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	(90,400)			
(2)近隣地域	範囲	東 15 m、西 45 m、南 60 m、北 40 m			標準的使用	中層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 m程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 8 m道路	交通施設	倉庫前停南西方210 m	法令 商業(90,400) 規制		
地域要因の将来予測	当該地域は幹線道路沿いの商業地域で熟成しており、特段の変動要因がないため、当面の間、現状を維持すると予測する。街路の状況が良好であり、系統連続性が優る地域で相応の需要が認められる。									
(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	204,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	68,600 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	同一需給圏是那覇市内の中心市街地や幹線道路沿いにおける商業地域であり、主たる需要者は県内の法人事業者が中心となるが、個人事業者なども需要になる。街路条件並びに立地条件の良さから需要はある程度認められる一方で、供給が少ないことから地価動向は底堅いものがある。同一需給圏内での土地取引は面積規模などの条件によって幅があるため、土地価格の中心価格帯を把握するのは難しい。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は那覇市内の類似した商業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。想定建物における地域の標準的賃料を前提とすると、昨今の建築費高騰により収益性が低下しており、その妥当性を見出しにくい。そこで本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、収益価格を参考とし、指定基準地から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	[]	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 其他			
	那覇（県） 5 - 5	[100.0]	100	100	[100.0]	201,000				
(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 201,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	県内景気は厳しい状況にあるが、インバウンド回復への期待感や公共事業、地域開発などにより土地需要が回復する傾向がみられる。					
	- 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				地域要因	街路条件が良く、西洲などの流通業務地域や那覇市中心市街地へのアクセスも良好で港湾地域にも近いという地域性から需要は高い。				
代表標準地 標準地 標準地番号		[]	100	[]		100	[]	個別的要因	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。	
公示価格 円/㎡					変動率				年間	+1.5 %

鑑定評価書（令和 4 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 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	156,000,000 円	1㎡当たりの価格	338,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	270,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 20 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	那覇市真嘉比2丁目4番9「真嘉比2-4-8」				地積(㎡)	462	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)(その他)地区計画等		
	1:1.5	店舗、住宅兼共同住宅 RC 5	店舗、共同住宅、事務所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	北西30m 国道	水道、ガス、下水	古島500m	(70,200)		
(2)近隣地域	範囲	東 15m、西 0m、南 50m、北 30m				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 19m、奥行 約 25m、規模 470㎡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	北西30m国道	交通施設	古島 南西方500m	法令 準住居(70,200)地区計画等 規制	
地域要因の将来予測	国道沿線の商業地域として熟成しており、地域特性の変動はない。市況に回復の動きが見られる中、希少性等から地価水準は底堅さを維持し、当面の地価は概ね上昇基調で推移するものと予測する。								
(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	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	338,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	110,000 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、那覇市内全域及び周辺市町の主要街路沿い並びにこれに準ずる街路沿いの商業地域の存する圏域。主たる需要者は自己の業務目的、投資目的の県内外法人等である。高度利用が可能な場合はマンション開発業者等も見られる。新都心周辺の商業地需要は供給が限られ、希少性等から売手市場の傾向を維持している。取引規模等で価格帯はまちまちだが土地は500㎡程度で1億5千万円から2億円程度が取引の中心となる価格帯と考えられる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場の実態を反映し実証的であり、商業地として規範性を有する取引事例は、収益性等も考慮した上で成約に至ったものと思料され、当該価格には収益性が反映されていると思慮される。収益価格は賃貸用店舗兼共同住宅を想定し試算したが、投下資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し、収益価格を参考として、指定基準地との検討を踏まえ上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8)公規価示標準価格と格しをた	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 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	標準地番号	-	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 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	那覇(県) 5 - 5	[]	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 335,000 円/㎡		価格変動状況 要因	一般的な要因	県内の景気は厳しい状況にあるが一部持ち直しの動きが見られる。市内の人口は微減、世帯数は微増、宅地需要は底堅さが継続している。				
	- 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/㎡				[100.0]	100	100	[100.0]	338,000
変動率	年間 +0.9 %	半年間 %	個別的要因	地域要因に特段の変動はない。新都心地区に隣接する商業地域としての希少性により、宅地需給は底堅さを維持している。					

鑑定評価書（令和 4 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 - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大嶺 克成

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 82,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 400,000 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, [令和 4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 310,000 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)代表標準地, (9)指定基準地, (10)対年対象標準地格の等前か. Contains detailed text and numerical data regarding land valuation.

鑑定評価書（令和 4 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 - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄

鑑定評価額	112,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	334,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	255,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 15 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	那覇市壺屋2丁目210番14 「壺屋2-6-6」				地積 (m ²)	409 (74)	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)	
	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20 m 国道、北側道	水道、ガス、下水	安里350 m	(100,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 130 m、北 110 m			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 15 m、奥行 約 20 m、			規模	300 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 2.0 m 国道	交通 安里駅 南西方350 m	法令 近商 (100,300) 防火	規制	
(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	334,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	153,000 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	同一需給圏は、那覇市及び隣接市を走行する幹線沿線等を圏域にする。需要者は、県内法人・個人の事業者を中心とする。圏内商業地は、好調な観光に支えられた景気動向により、全般的に地価は堅調に推移してきたが、今般、コロナ禍による収益低下の不安が伺え、市場マインドは慎重を期して居る。土地は規模にもよるが1億円前後、土地・建物総額は、物件の状態・業種等によりバラツキがあり中心価格帯は明確ではない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、類似地域の賃貸事例により試算したもので一定の規範性は認められるが、新築物件に係る賃料水準の把握に限界があり、また建築費高騰による賃料への転嫁の遅効性は否めず相対的に説得力が弱いと判断される。比準価格は、類似性のある事例を中心に求めており実証的である。よって、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 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 / m ²)	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 円 / m ²	[] / 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 334,000 円 / m ²		価格変動状況要因	(一般的要因)	コロナ禍からの経済社会活動再開に伴う需要急増が想定されるものの原材料等の価格上昇が、需要者マインドに及ぼす影響が懸念される。			
- 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 那覇 5 - 2 公示価格 334,000 円 / m ²				(地域要因)	価格形成要因に特段の変動要因はないが、21年度駅乗降客数はプラスへ転じ、コロナ禍からの経済社会活動再開への期待。			
変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 あい総合研究所
那覇（県） 5 - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	221,000,000 円	1㎡当たりの価格	370,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 1日	(6) 路線価	[令和 4年1月]	290,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市泊1丁目6番6					②地積 (㎡)	597	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 防火 (その他) 駐車付置義務 (100,400)	
	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18 m 県道、背面道	水道、ガス、下水	美栄橋680 m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 130 m、南 140 m、北 120 m		②標準的使用	中層店舗兼住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	崇元寺通りに位置し、船舶旅客ターミナル「とまりん」に程近い。	街路	18 m 県道	交通施設	沖縄都市モノレール線 美栄橋駅北西方 680 m	法令規制	商業 (100,400) 防火 駐車付置義務
	⑤地域要因の将来予測	崇元寺通り沿いの商業地域で空地はなく熟成度は高い。人気の泊小学校区に位置し、近時に高層マンションが竣工した。地域は今後、長期的に住居系の混在度や、立体利用率を高めつつ推移して行くものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ中層店舗兼住宅地					(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	370,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	147,000 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。特に泊、前島、安里の準幹線沿いの商業地域との代替競争関係が強い。需要者は小売、サービス業等を営む自用目的の県内事業者が主で、マンション業者や一部県外事業者も見られる。市内中心部に位置し、需要は市内で相対的に底堅い。一方、供給は低位。土地は600㎡程度で2~2.5億円程度が需要の中心。なおコロナ禍終息への期待感や、近時の賃料上昇傾向が地価水準に及ぼす影響には長期的に留意を要する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近年建築費上昇に伴い賃料も上昇しているが、依然土地価格に見合った水準とは言い難い。結果、収益価格は低位に試算され、説得力は相対的に劣る。一方、比準価格は典型的需要者の観点より、代替競争関係が認められる取引事例を収集・選択の上、適切な補修性、要因比較が行われ、説得力が高い。よって本件では、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	那覇（県） 5 - 5						標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 334,000 円/㎡	[100.0] / 100	100 / [103.0]	100 / [89.3]	[102.0] / 100	370,000		0.0 0.0 -5.0 -1.0 -5.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 370,000 円/㎡		③ 価格変動形成要因	〔一般的要因〕	コロナ禍で減少傾向だった入域観光客数は、R3.12月以降回復基調に。県内個人消費もスーパー売上高を中心に持ち直しが見られる。				
	①-2 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〕	コロナ禍以降商業系取引は滞っていたが、投資意欲持ち直しの動きが見られつつある。ただし地価水準への反映は現時点では見出し難い。			
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %	〔個別的要因〕		二方路で選好性への影響はやや認められるも競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 パード不動産鑑定所
那覇（県） 5 - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人

鑑定評価額	58,700,000 円	1㎡当たりの価格	345,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 6日	(6)路線価	[令和 4年1月]	275,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 4日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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(その他) 地区計画等	
	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	壺川220m	(100,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 100m、南 0m、北 100m			標準的使用	中層店舗兼事務所地		
(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(100,400) 防火 地区計画等
	地域要因の将来予測	当該地域は店舗兼事務所、沿道サービス施設等が建ち並ぶ国道330号沿いの商業地域である。新型コロナ禍の影響による景気動向は過渡期にあり需用者行動は様子見・慎重で、地価は底値を探る動きが見受けられる。						
(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	346,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	258,000 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西部の幹線道路沿線等の商業地域。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店舗兼事務所、沿道サービス施設等を営む県内外の法人が主で、資金調達力に優る個人事業者、地元不動産業者等も想定される。近接する壺川駅を中心に核となる商業施設、ホテル等の開発が継続していたが昨今、景気動向を見据えた需要者の行動、開発機運は低調である。土地200㎡程度で、7,000万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	自動車利用客や、都市中心部のテナント等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り、自己使用物件も比較的多く、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し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実証的かつ客観的な比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 補正 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	那覇（県） 5 - 4	[100.0]	100	100	[100.0]	344,000	地 街路 -2.0 交通 -2.0 要 環境 +25.0 行政 -6.0 その他 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 345,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 新型コロナ禍の影響による景気動向を反映し、事業の継続可能性・地価下落リスクに対する不安から購入希望者の慎重な姿勢が見られる。				
	- 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〕 地域要因に格別の変動はない				
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕 ない				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 平良不動産鑑定事務所
那覇(県) 5 - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	59,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	605,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	460,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	那覇市久茂地3丁目9番14 「久茂地3-9-8」				地積 (m ²)	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) 地区計画等		
	1:2	店舗兼事務所 RC 5	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7 m 市道	水道、ガス、下水	県庁前150 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 40 m、南 40 m、北 40 m			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 7 m、奥行 約 14 m、			規模	100 m ² 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	7 m市道	交通施設	沖縄都市モノレール線 県庁前駅 東方 150 m	法令 商業 (80,400) 地区計画等 規制		
	地域要因の将来予測	国際通り背後の普通商業地域で、自粛緩和の拡大に伴う店舗利用者増加への期待感から、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	622,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	295,000 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中心部の普通商業地域が中心である。需要者の中心は、県内外の法人や個人事業者である。国際通り付近に存し、観光客数の影響を強く受ける地域であり、新型コロナウイルスによる自粛緩和の動きに伴う期待感もあり、需給動向は強含み傾向にある。供給は少なく市場の中心価格帯は、坪200万円前後が中心である。									
(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、那覇市内の類似した取引事例を採用して試算しており、市場の実態を反映し実証的な価格で規範性は高い。収益価格は、基準地の画地規模が小さく低位に求められた。従って、比準価格を重視して、収益価格を参酌して、指定基準地との検討を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格と格しをた	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	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) 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	400,000 円 / m ²	[100.0]	100	100	[100.0]	597,000			
			100	[103.0]	[65.1]	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 584,000 円 / m ²				価格変動形状要因の	(一般的要因)	新型コロナウイルスの自粛緩和の動きに伴う店舗利用者数の増加から、市内商業地が繁華性を取り戻しつつある。			
	- 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)	国際通り裏の飲食店が多い商業地域で、自粛緩和に伴う店舗利用者増加により、地価水準は上昇傾向で推移している。			
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円 / m ²		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間	+3.6 %	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
那覇（県） 5 - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	192,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	581,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	460,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 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	那覇市松山1丁目14番11外「松山1-14-19」				地積 (m ²)	330	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) 防火 (その他) 駐車付置義務 (100,400)	
	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11 m 市道	水道、ガス、下水	県庁前630 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 80 m、北 50 m			標準的使用	中層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 16.5 m、			規模	330 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	1.1 m 市道	交通施設	県庁前駅 北東方630 m 法令 商業 (100,400) 防火 駐車付置義務	
地域要因の将来予測	沖縄随一の夜間繁華性を誇る商業地域。未だ十分な客足は戻らずテナント収益は回復していないが、コロナ禍の影響は縮小傾向にあり、早期の回復が期待される。今後も現況の繁華街として安定的に推移すると予測する。							
(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	605,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	381,000 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中心部の商業地域で、特に夜間繁華性が高い地域と代替競争関係が強い。主な需要者は県内外の法人、不動産業者、投資家等である。近隣地域は飲食店舗やホテル等が建ち並び、例年であれば観光客も多くみられる地域である。不動産市場はコロナ禍の影響により、テナント収益や家賃収入は未だ回復していないが、先行きに対する期待感も伺える。地価は個性により開差が認められるが、標準的な画地で総額1億9千万円程度とみられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例を適切に要因比較して試算していることから市場性を反映した信頼性の高い価格が求められた。一方、収益価格は投資採算性の観点から説得力を有する価格であるが、その試算過程には想定要素が介在しており、相対的に信頼性が劣る。また、将来予測の不確実性や高騰している建築費等を反映したことから低位に試算された。本件では、信頼性の高い比準価格を標準として、収益価格を斟酌し、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	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 交通 環境 補画地 行政 その他	
	標準地番号		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 / m ²)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	
	那覇（県） 5 - 4	[]	100	100	[]	581,000	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 継続 新規 前年標準価格 581,000 円 / m ²		価格変動形状要因	一般的な要因	新型コロナウィルスの影響は縮小傾向にあるものの、観光関連産業や飲食業が多い地域では未だ厳しい経済状況が続いている。			
	- 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 / m ²				地域要因	コロナ禍による客足の減少は改善しつつあるものの、外出を控える傾向が未だ続いており、繁華性の回復には至っていない。		
変動率 年間 0.0 % 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 4 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, 株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社. Row 1: 那覇(県) 5 - 10, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 半場 吉朗

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 41,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 359,000 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, [令和 4年1月], 290,000 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, 商業(80,400)(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: 低層の店舗用地. (4) 対象基準地の個別的要因: 二方路セットバック +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 375,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 294,000 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繁華性の高い商業地域の存する圏域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 各試算価格の算定において新型コロナの影響は考慮している. (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) 対年ら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 361,000 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, 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, 変動率, 年間 -0.6%, 半年間 %

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） 5 - 12	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	16,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	139,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	110,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 2 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	那覇市高良1丁目9番5「高良1-11-5」				地積 (m ²)	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) (その他)	
	1:1	店舗兼住宅 RC 3	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13 m 市道	水道、ガス、下水	高良市場前停近接	(90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 100 m、南 30 m、北 10 m			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 11 m、奥行 約 11 m、			規模	120 m ² 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 3 m市道	交通施設	高良市場前停北東方近接 法令 近商 (90,200) 規制	
地域要因の将来予測	当該地域は店舗や住宅など多様な用途で利用されている地域であり、特段の変動要因がないため、当面の間、現状を維持すると予測する。需要は多くはないが、供給も少ないため、結果として需給は均衡している。							
(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 / m ²					
	収益還元法	収益価格	43,400 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における商業地域であるが、地域の繁華性が低いことから商住混在地域も同一需給圏に含まれる。主たる需要者は県内の中小法人事業者が中心となるが、個人事業者なども需要者になる。新型コロナウイルス感染症の影響を受けるような地域ではないが、繁華性は低く、需要は多くはない。同一需給圏内の土地取引は面積規模などの条件によって異なるが100 m ² 程度の土地で、1300万円から1500万円程度と料する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は那覇市内の類似した商業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。想定建物における地域の標準的賃料を前提とすると、昨今の建築費高騰により収益性が低下しており、その妥当性を見出しにくい。そこで本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、収益価格を参考とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公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 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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 139,000 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	{ 一般的 要 因 }	県内景気は厳しい状況にあるが、インバウンド回復への期待感や公共事業、地域開発などにより土地需要が回復する傾向がみられる。		
	- 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				{ 地域 要 因 }	コロナ禍の影響を大きく受ける地域ではなく、需要は少ない一方で、供給も少ないことから低位で均衡している。		
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正		{ 個別的 要 因 }	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。		
標準地番号	公示価格	[]	100	[]	100			
変動率	年間	0.0 %	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
那覇（県） 5 - 13	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	83,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	310,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	250,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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 (m ²)	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 RC 3	店舗、事務所のほか共同住宅等が混在する商業地域	南東7 m 市道	水道、ガス、下水	美栄橋390 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 110 m、南 180 m、北 40 m			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 16 m、奥行 約 16 m、			規模	260 m ² 程度、形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記事項	国道58号の背後に形成された商業地	街路	7 m市道	交通施設	美栄橋駅 北方390 m	法令規制	商業 (80,400)	
	地域要因の将来予測	コロナ禍から脱しつつあるが商業地においては若干の影響は見られる。今年2月に始まったウクライナ戦争による原油高、物価高等が経済に与える影響が不透明であることから地価は横ばいである。								
(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	310,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	115,000 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	同一需給圏は、那覇市内の商業地の内、概ね価格帯が中位の地域である。主たる需要者は、店舗兼共同住宅等を建築する目的の県内外の中小法人等と目される。当該地域は、交通接近条件が優れているが、新型コロナウイルス感染症の影響やウクライナ戦争の影響から先行きに不透明感が出てきており上昇の動きが封じられている。中心となる価格帯は、310,000円 / m ² 前後、総額では8,000万円前後と判断される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市内の商業地域の取引事例に、適切に補修正や比較を行って得たもので、市場における取引実態を反映した規範性が認められる価格が得られた。収益価格は高止まりした建築費や賃料水準の低さから、低位に求められた。本件では、精度の高い比準価格を採用し、収益価格を参考にして、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準地と格しをた	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他		
	公示価格	[]	100	100	[]					
	円 / m ²	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他		
	那覇（県） 5 - 5		100	100	[100.0]					
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	309,000				
	334,000 円 / m ²	100	[103.0]	[104.8]	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 310,000 円 / m ²			価格変動形状形成要因の	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染症の影響は徐々に収まりつつあるがウクライナ戦争の影響が不透明である。那覇市の人口は減少傾向が続いている。				
	- 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)	交通接近条件に優れた国道背後の商業地であり繁華性は那覇市内で中位の商業地である。地域要因に特に変化はない。				
	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他		
	公示価格	[]	100	100	[]					
	円 / m ²	100	[]	[]	100					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)	価格に影響を与える個別格差は特にない。				

鑑定評価書（令和 4 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) 5 - 14, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 徹

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 167,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 338,000 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, [令和 4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 270,000 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)公価表示価格と格しをた, (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.

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 - 15	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	99,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	214,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	165,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 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	那覇市古波蔵 4 丁目 4 0 3 番 4 「古波蔵 4 - 1 - 8」				地積 (m ²)	463	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) (その他)	
	1 : 1.5	店舗 R C 3	店舗、事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	北東 20 m 国道、南東側道	水道、ガス、下水	古波蔵停 160 m	(70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 110 m、南 140 m、北 140 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 17.5 m、奥行 約 25.5 m、			規模	450 m ² 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 0 m 国道	交通施設	古波蔵停南東方 160 m 法令 準住居 (70,200) 規制	
地域要因の将来予測	国道沿いの既存商業地域であり、今後も現状を維持して推移すると予測する。新型コロナウイルスの影響はあるが、国道沿線で交通量が多く、背後地の住宅需要も根強く残り、地価は概ね横ばい傾向で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地				(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	214,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	122,000 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	同一需給圏は市内の幹線道路沿いの商業地域が中心で、隣接市町村の幹線道路沿いも一部包含される。主な需要者は、県内外の小売業を営む比較的資本力のある事業者が中心である。新型コロナの回復期待感も見られ始め、近隣地域の店舗集積の程度も高まりつつあり、宅地需要は改善の兆しが見られる。画地条件等の個別的要因の違いにより価格帯はまちまちであるが、7 0 万円 / 坪 ~ 8 0 万円 / 坪程度が中心となる価格帯と判断される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は新型コロナの影響を考慮し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。収益価格を土地残余法により求めたが、新型コロナや建築費高騰の影響により投下資本に見合う賃料収入が得られないため収益価格は低位に求められたと思料する。本件では十分な説得力を有する比準価格を採用し、収益価格を参考に止め、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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	100	100	[]		標準 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	那覇（県） 5 - 5	[]	100	100	[103.0]	214,000	標準 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	214,000 円 / m ²		価格変動形状要因の	変動率	年間	0.0 %	
	- 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					-
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%			
				一般的要因	新型コロナの影響が和らぎ持ち直しの動きはあるが、ウクライナ危機の世界経済への影響が懸念され、今後の動向に注視する必要がある。			
				地域要因	周辺では店舗の新規出店が見られ、日用品販売店舗の集積が高まっている。ただし新型コロナの影響で商環境は現状維持に止まる。			
				個別的要因	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 4 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 - 16	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬

鑑定評価額	433,000,000 円	1㎡当たりの価格	340,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4年1月]	270,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 16 日	(5)価格の種類	正常価格			
(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)(その他)地区計画等	
	1:1.2	店舗 S 1	小売店舗、郊外型店舗等が建ち並ぶ商業地域	南30 m 県道、背面道	水道、ガス、下水	赤嶺250 m	(83,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 0 m			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 30 m、奥行 約 30 m、			規模	900 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	県道沿いの繁華性の高い商業地域	街路	3 0 m 県道	交通施設	赤嶺駅北東方250 m 法令 近商(87,200)地区計画等 規制	
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。繁華性の高い商業地の需要は底堅いが先行き不透明感も見られ、地価は横ばい傾向で推移している。							
(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	高低差	-2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	340,000 円/㎡			二方路	+2.0	
	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、概ね那覇市内の商業地域と判定した。特に繁華性の高い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。中心的商業地の需要には底堅いものがあるが、新型コロナの影響により一部に弱さも見られる状況である。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	近隣地域では店舗等の新規出店は少なく、また賃貸契約の個別性による賃料の幅が大きいため適正な賃料水準がやや見出し難い状況にある。そのため収益価格の信頼性は劣る。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。従って比準価格を重視し収益価格を参酌し、指定基準地及び類似地域内の地価公示標準地との検討をも踏まえた上で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 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 5 - 17	[100.0]	100	100	[100.0]	340,000	地 街路 0.0 交通 -2.0 環境 -24.0 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 +3.0 行政 0.0 其他 0.0	
	那覇(県) 5 - 4	[100.0]	100	100	[100.0]	339,000	地 街路 -1.0 交通 +4.0 環境 +3.0 行政 +8.0 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 340,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響が継続しているが持ち直しの動きも見られる。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〕	コロナ禍の影響は継続しているが繁華性の高い商業地域で需要は底堅い。	
変動率		年間 0.0 %	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 4 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, アプレイズおきなわ. Row 1: 那覇（県） 5 - 17, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 及川 季行

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 215,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 502,000 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, [令和 4年1月], 390,000 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, area, usage, and market characteristics. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public price comparison.

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 - 18	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	90,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	561,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	430,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 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	那覇市天久 2 丁目 1 番 1 「天久 2 - 1 - 1」				地積 (m ²)	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 (その他) 地区計画等 (100,300)	
	1 : 1.5	店舗兼共同住宅 R C 6	事務所や店舗兼共同住宅等が混在する商業地域	南 37 m 市道、東側道	水道、ガス、下水	上之屋停 300 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 160 m、南 50 m、北 30 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 10 m、奥行 約 16 m、			規模	160 m ² 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	3 7 m 市道	交通施設	上之屋停東方 300 m 法令 近商 (100,300) 準防 地区計画等	
地域要因の将来予測	新都心地区内の繁華性の高い商業地域であり、今後も現状を維持して推移すると予測する。コロナ禍で不動産需給に影響はあるものの、客足の回復期待も感じられ、地価は概ね横ばい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	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	561,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	253,000 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	同一需給圏是那覇新都心地区を中心とする市内の繁華性の高い商業地域を圏域とし、主な需要者は県内外の法人事業者が中心である。新型コロナウイルスの影響で観光関連等の将来不透明感は完全には払拭できないが、新型コロナウイルスの回復期待感も高まりつつあり、需要は横ばい傾向にある。画地条件等の個別的要因の違いにより価格帯はまちまちであるが、1 8 0 万円 / 坪 ~ 2 0 0 万円 / 坪程度が中心となる価格帯と判断される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は新型コロナウイルスの影響を考慮し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。収益価格を土地残余法により求めたが、新型コロナウイルスや建築費高騰の影響により投下資本に見合う賃料収入が得られないため収益価格は低位に求められたと料する。本件では十分な説得力を有する比準価格を採用し、収益価格を参考に止め、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 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	那覇(県) 5 - 5	[100.0]	100	100	[105.0]	560,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[105.0]	560,000	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 561,000 円 / m ²			価格変動形状要因	一般的な要因	新型コロナウイルスの影響が和らぎ持ち直しの動きはあるが、ウクライナ危機の世界経済への影響が懸念され、今後の動向に注視する必要がある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²					地域要因	地域要因に大きな変動は認められない。	
変動率 年間 0.0 % 半年間 %			個別的要因	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。				

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 - 19	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	462,000,000 円	1㎡当たりの価格	250,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 6月 30日	(6)路線価	[令和 4年1月]	190,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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)	
	2:1	店舗、事務所兼工場 SRC 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820 m	(70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 0 m、南 370 m、北 290 m			標準的使用	沿道型施設地		
	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 特にない		街路 3.0 m 国道	交通 具志営業所停北東方820 m	法令 準工(70,200)	規制	
(3)最有効使用の判定	沿道型施設地				(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	250,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	43,900 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、本市及び近隣市町村の路線商業地域を類似地域とする圏域。需要者の中心は、県内外で小売業やサービス業を営む法人事業者である。供給の少ない地域で需要は強いが、レンタカー店舗や全国全般的なロードサイド型店舗を核とした土地利用形態であり、新型コロナの影響による観光客数は持ち直しているが依然厳しく収益性は低迷している。市場の中心価格帯は、供給が少なく取引規模がまちまちで見出し難い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、取引件数が少なく、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、自用の建物が多く賃貸物件の少ない地域の現状と昨今の建築費の高騰から適正な賃料水準を見出し難く、収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を採用して、収益価格を参考程度に止め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 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 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 250,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的 要因)	県内景気は、新型コロナ禍の影響による観光関連、個人消費、雇用情勢は持ち直しの動きが見られる。本市の人口は減少傾向にある。			
	- 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)	レンタカー店など観光客向けの店舗が多いことから、新型コロナ禍により商況の改善は弱く低迷している。			
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(個別的 要因)	三方路により利便性が優るが、高低差により土地利用効率が劣ることから、市場競争力は総じてやや優る。個別的要因に変動はない。			
変動率		年間 0.0 %	半年間 %					