

鑑定評価書（令和 2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) - 1 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 玉那覇 兼雄 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 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 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 20日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 195,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2年 6月 24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) | |
| | 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 | (その他) | |
| (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 特にない | | 街 基準方位北5m市道 | 交通 那覇高校前停北方320m | 法令 1住居(60,200) | 規制 | |
| | 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、不安感から、地価水準は、上昇幅縮小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 | 255,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 126,000 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、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、代替性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 | |
| | 標準地番号 | | | | | | | |
| | 公示価格 | [] | 100 | 100 | [] | | 地 街路 交通 +3.0 | |
| | 円/㎡ | 100 | [] | [] | 100 | | 域 交通 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 標準 交通 補正 画地 行政 その他 | |
| | 那覇(県) - 11 | | | | | | 標 街路 0.0 地 街路 +3.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [111.1] | 100 | 100 | [100.0] | 248,000 | 準 交通 0.0 域 交通 0.0 | |
| | 271,000 円/㎡ | 100 | [100.0] | [121.5] | 100 | 正 画地 0.0 要 環境 +18.0 | | |
| | | | | | | 補 行政 0.0 因 行政 0.0 | | |
| | | | | | | 正 行政 0.0 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 225,000 円/㎡ | | | 価格変動状況要因 | (一般的要因) | コロナ感染症の終息を期待しつつも、経験のない状況に様子見、不安感により不動産市場は混沌としている。 | | |
| | - 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) | 希少性のある土地柄で潜在的需要はあるが、価格水準が高位のため購入者は慎重を期すと思われ、上昇幅は大幅に縮小。 | | |
| | 変動率 | 年間 +13.3% | 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 | あい総合研究所 |
| 那覇(県) - 2 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 竹内 優志 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 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 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 17日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 255,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2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 | | | |
| (2)近隣地域 | 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 | | | | |
| | 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 | 那覇新都心内の人気のエリア | 街路 | 基準方位北、6m市道 | 交通施設 | 天久一丁目停南西方350m | 法令規制 | 1低専(50,150)地区計画等 | |
| 地域要因の将来予測 | 戸建住宅の新築が進み空地や駐車場は減少している。建替や用途変更は特段認められず、地域特性は今後も戸建を主とする閑静な住宅地域として、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 | 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 | 330,000 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。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の代替競争関係が強い。需要者は県内の比較的富裕層に属する自用目的の一次取得者が主で、県外者も多く見られる。人気の新都心地区に位置し、需要は依然強いが近年高値感も出つつある。土地150㎡程度で5000万円前後が需要の中心。なおコロナ禍により、取引は滞るが、現時点で値下行動は見られない。今後の市場への影響については留意を要する。 | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域に属しており、賃貸市場での供給は認められるが、指定容積率が低地で、敷地規模も考慮すると経済合理的な賃貸経営が困難なため収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は典型的な需要者の観点より、適切な事例選択、補修性、要因比較が行われ、説得力が高い。よって本件では、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つつ、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 |
| | 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) - 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 | 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 |
| | 前年指定基準地の価格 | 271,000 円/㎡ | [111.1] 100 | 100 [100.0] | 100 [93.8] | [102.0] 100 | 327,000 | | | |
| (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 | 好調な県内景気はコロナ禍により4月以降下向きに。不動産取引は激減し、価格への顕在化は市場により程度が異なるが今後予測される。 | 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 |
| | 前年標準価格 | | 305,000 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 | 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 | 地街路交通環境行政その他 |
| 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 | 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 |
| 公示価格 | | 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | | |
| 変動率 | | 年間 | +8.2 % | 半年間 | % | | | | | |

鑑定評価書 (令和 2 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)仲本不動産鑑定研究所. Values include 那覇(県) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 兼徹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 50,800,000 円, 1 m²当たりの価格, 276,000 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, [令和 2年1月], 230,000 円 / m².

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. (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, (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.

鑑定評価書（令和 2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 | 24,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 179,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-------------|----------|--------------|--------|-----------|-------------|
| (1)価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 20日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 145,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2年 7月 3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 | 那覇市首里大中町1丁目26番15 | | | | 地積(㎡) | 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) | |
| | 1:1.5 | 住宅RC2 | 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 | 儀保650m | (その他) | |
| (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 | 儀保駅南西方650m | 法令規制 | 1低専(50,100) | |
| | 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。首里地区内住宅地域の需要には堅調なものがあ地価は上昇傾向にあるが、足元では先行き不透明感も見られる。 | | | | | | |
| (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 +2.0 | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 179,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 49,500 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。ただし新型コロナウイルスの影響から不透明感が高まっている。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られる。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)公規価示標準格しをた | 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 地 街路 0.0 | |
| | 標準地番号 那覇 - 23 | [100.7] | 100 | 100 | [102.0] | 177,000 | 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 | |
| | 公示価格 152,000 円/㎡ | 100 | [101.0] | [87.2] | 100 | | 化 環境 0.0 要 環境 -11.0 | |
| | | | | | | | 補 画地 +1.0 因 行政 0.0 | |
| | | | | | | | 正 行政 0.0 その他 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 地 街路 0.0 | |
| | - | [] | 100 | 100 | [] | | 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] | [] | [] | [] | | 化 環境 0.0 要 環境 -11.0 | |
| | | 100 | [] | [] | 100 | | 補 画地 +1.0 因 行政 0.0 | |
| | | | | | | | 正 行政 0.0 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 161,000 円/㎡ | | | 価格変動形状成因の | 〔一般的要因〕 | 県内経済は拡大傾向が続いていたが、新型コロナウイルスの影響により急速に悪化し厳しい状況に転じた。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 那覇 - 4 公示価格 179,000 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、希少性が認められる。 | |
| | 変動率 | 年間 +11.2% | 半年間 0.0% | | 〔個別的要因〕 | | 個別的要因に変化はない。 | |

鑑定評価書（令和 2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, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 半場 吉朗 印

Table with 4 columns: 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

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 2年1月], 210,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, evaluation methods, and reasons for the valuation. Includes sub-tables for (5) and (9).

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 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 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 29,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 271,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|----------------|----------|-----------------|----------------|------------------------|-------------|
| (1)価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 20 日 | (6)路 線 価 | [令和 2年1月] 路線価又は倍率 | 210,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2 年 7 月 3 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 | 那覇市牧志 1 丁目 9 4 2 番 1 2 牧志 1 - 1 0 - 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 R C 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 | (その他) 地区計画等 (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 ㎡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 . 3 m 市道 | 交通施設 | 美栄橋駅 南西方 400 m | 法令 規制 | 1 住居 (60,212) 地区計画等 | | |
| | 地域要因の将来予測 | 近隣地域は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。地価は新型コロナウイルス感染症の影響による将来の不透明感はあるものの、利便性が高いことを反映し、横ばい傾向で推移するものと予測。 | | | | | | | | | |
| (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 +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/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 77,000 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。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の人気が高いが、既成住宅地域も割安感から一定の需要はあるものと思われる。土地は 1 5 0 ㎡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、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 価と 格し をた | 代表標準地 標準地番号 | 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 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 準 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 の規準価格 (円/㎡) | 内 訳 | 標 準 補 正 | 街 路 交 通 環 境 画 地 行政 その他 | 地 域 要 因 行政 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 271,000 円/㎡ | [111.1] 100 | 100 [100.0] | 100 [112.9] | [101.0] 100 | 269,000 | | | | |
| (10)対 年 ら 象 標 の 基 準 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 253,000 円/㎡ | | | | 価 格 変 動 形 状 成 成 要 因 の | 〔一般的 要因〕 | 新型コロナウイルス感染症の発生が観光、個人消費等に影響し、市内の不動産市況にも影響を及ぼしている。 | | | | |
| | - 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〕 | 那覇中心部の住宅地域で、利便性が高いため、需要は底堅く、地価は昨年より上昇している。 | | | |
| | 変動率 | 年間 | +7.1 % | 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 2年地価調査）

| | | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|---|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | ㈱松永不動産鑑定事務所 | |
| 那覇(県) - 8 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 松永 力也 | 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 27,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 170,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|--------------|----------------------------|-----------|-------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2年 7月 16日 | (6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別 | [令和 2年1月] | 135,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 2年 6月 19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 | 那覇市字大道上大道原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。コロナ禍による景気減退で不動産市況は混迷を極めており、今後徐々に下落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 | 170,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 64,600 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 | 同一需給圏は真和志地区を中心とする中心市街地外縁の既存住宅地域である。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多い。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/㎡) | 内訳 標準化補正 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 | 那覇(県) - 7 | 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 |
| | 前年指定基準地の価格 | 142,000 円/㎡ | [106.3] 100 | 100 [102.0] | 100 [87.5] | [100.0] 100 | 169,000 | |
| (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 164,000 円/㎡ | | 価格変動形成要因 | 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 +3.7 % | 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） - 9 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 高平 光一 | 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 47,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 255,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-------------|----------|--------------|--------|-----------|-------------|
| (1)価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 10日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 200,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2年 7月 5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 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 | (その他) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 40 m、西 50 m、南 50 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 11 m、奥行 約 17 m、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 | 標準方位 北 6 m市道 | 交通施設 | 壺川駅北東方400 m | 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。コロナ禍のもと、先行き不透明感から需要は減退する可能性を有している。 | | | | | | |
| (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 | 179,000 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が、コロナ禍の影響により今後の地価動向は不透明感が増している。地価水準は戸建住宅地で4000万円から6000万円程度、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 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 標準 交通 補正 画地 行政 其他 | |
| | 那覇（県） - 11 | [111.1] 100 | [100.0] 100 | [118.8] 100 | [100.0] 100 | 253,000 | 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 223,000 円/㎡ | | 価格変動形成要因 | 一般的要因 | 昨年までの好調な経済市況とは異なり、新型コロナウイルス禍の影響によって土地取引や不動産市況に大きな影響を与えている。 | | | |
| | - 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 | 隣接する泉崎地区や楚辺地区の取引価格上昇や当該地域の割安感から大きく地価は上昇するも今後の地価動向は不透明である。 | | |
| | 変動率 | 年間 +14.3 % | 半年間 % | 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。 | | |

鑑定評価書（令和 2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) - 10 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 濱元 毅 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 24,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 133,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|--------------|----------|--------------|---------|-----------|-------------|
| (1)価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 20日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 105,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2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) | |
| | 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 | (その他) 駐車付置義務(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 特にない | | 街 基準方位 北4m道路 | 交通 厚生園入口停南西方200m | 法令 1低専(50,100) | 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | モノレール延伸開業の効果もあって、地価は上昇基調が続いた。新型コロナの影響で先行き不透明感が強まり、需要者と供給者の価格の認識に徐々に差が生じている。 | | | | | | |
| (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 | 133,000 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、特に首里地区の戸建住宅地と強い価格牽連性が認められる。需要者は市内居住者を中心に、周辺市町からの転入も認められる。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から需要は増加傾向にあったが、コロナの影響で先行き不透明感が強まった。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4千万～5千万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、類似地域から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、土地や建物の元本価格に見合う賃料水準が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、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 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) - 4 | [111.2] 100 | 100 [102.0] | 100 [132.0] | [102.0] 100 | 136,000 | 0.0 0.0 0.0 +2.0 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 128,000 円/㎡ | | 価格変動形成要因 | 一般的要因 | 新型コロナの影響で観光産業が停滞し、先行き不透明感が強まった。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。 | | | |
| | - 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 | 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。 | | |
| 変動率 年間 +3.9% 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 | 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 印 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 26,600,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 165,000 円 / m ² |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|-------------------------|----------------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 20 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年1月] 路線価又は倍率 | 135,000 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 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 | 那覇市曙 2 丁目 1 3 番 1 1 曙 2 - 1 3 - 1 4 | | | | 地積 (m ²) | 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) | |
| | 1 : 1.5 | 住宅 R C 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 6 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 沖縄シャープ前停 160 m | (その他) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 30 m、西 80 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 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 | 基準方位北 6 m 市道 | 交通施設 | 沖縄シャープ前停 南西方 160 m | 法令 1 住居 (60,200) 規制 |
| | 地域要因の将来予測 | 当該地域は那覇新港に近い区画整然とした住宅地域であり、特段の変動要因がないことから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の影響で土地需要の先行き不透明感が急速に高まっている。 | | | | | | |
| (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 | 165,000 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 | / 円 / m ² | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏是那覇市内の低層住宅地域である。需要者の中心は市内居住者であるが、隣接市町村からの転入も見られる。旧来の区画整然とした住宅地域で供給が少なく新築物件は少ない。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。土地需要は上昇傾向にあったが、県内景気低迷の影響を受け伸び率は鈍化している。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は那覇市内の類似地域に存する住宅地の事例を採用し試算しており、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。本件においては、規範性の高い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) 公規価示標準地と格しをた | 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 |
| | 公示価格 | 円 / m ² | [] | 100 | 100 | [] | | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他 |
| (9) 指か定ら基の準換地討 | 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 画地 行政 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 271,000 円 / m ² | [111.1] | 100 | 100 | [101.0] | 164,000 | 0.0 地 街路 -1.0 0.0 域 交通 +3.0 0.0 要 環境 +82.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 その他 0.0 |
| (10) 対年ら象標の基準換準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 | | 継続 新規 | | 価格変動形状要因 | 市内の人口は減少、世帯数は増加傾向、日韓関係の悪化、コロナによる観光客の減少の影響を受け、県内景気は縮小傾向と予想される。 | | |
| | 前年標準価格 161,000 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 | | 公示価格 円 / m ² | | 浦添北道路の開通以降の土地需要は中心部からの影響で上昇傾向にあったが、伸び率は鈍化している。 |
| 変動率 | | 年間 | +2.5 % | 半年間 | % | 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 2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 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 23,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 202,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|--------------|----------|--------------|---------|-----------|-------------|
| (1)価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 20日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 160,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2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RC3 | 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 | 若狭公民館近くの混在住宅地域 | 街路 | 標準方位北、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 | 若狭大通り北西背後の混在住宅地域であり、民泊系敷地等としての需要もあり取引価格は上昇傾向であったが、コロナ禍の影響により、取引の動きに鈍化傾向が見られ、先行きは不透明感が残る。 | | | | | | |
| (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 | 202,000 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、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。那覇クルーズターミナルにも比較的近いことから、民泊系敷地としての需要も多かったが、コロナ禍の影響により類似土地の需要は先行き不透明な状態となっている。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が、民泊系敷地としての潜在的可能性、過去の取引価格の底堅い推移、直近のコロナ禍の影響の程度等を考慮すべきと判断される。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 画地 正 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 標準 交通 補 画地 正 行政 其他 | |
| | 那覇(県) - 11 | [111.1] | 100 | 100 | [100.0] | 202,000 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 271,000 円/㎡ | 100 | [100.0] | [149.0] | 100 | | 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 184,000 円/㎡ | | | 価格変動形状要因の | (一般的要因) | 人口は微減傾向であり、高齢化率も緩やかに上昇している。コロナ禍の影響は、様々な分野で県内経済を直撃している状態にある。 | | |
| | - 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) | コロナ禍の影響前後で民泊系敷地への需要の多寡が大きく異なる傾向にあり、先行きが不透明な状況となっている。 | | |
| | 変動率 | 年間 +9.8% | 半年間 % | | (個別的要因) | 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。 | | |

鑑定評価書（令和 2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) - 16 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 大嶺 克成 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 36,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 167,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|--------------|----------|--------------|---------|-----------|-------------|
| (1)価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 20日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 135,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2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 | 那覇市鏡原町15番7 鏡原町15-15 | | | | 地積(㎡) | 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RC2 | 中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域 | 西5.5m市道 | 水道、ガス、下水 | 奥武山公園250m | (その他) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 100m、西 100m、南 250m、北 120m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 12.5m、奥行 約 18m、規模 230㎡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5.5m市道 | 交通施設 | 奥武山公園駅 南東方 250m | 法令 1中専(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 | 167,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 38,700 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、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。当該地域の住宅地の価格は昨年まではかなり上昇していたものの年末にはピークに達していた可能性がある。今年に入り新型コロナウイルス感染症による影響から上昇は止まり横ばいに変化したと推測する。主たる価格帯は、167,000円/㎡前後、総額では3,300万円前後、面積は200㎡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/㎡) | 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 | 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 | 対象基準地の比準価格(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 | 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 161,000 円/㎡ | | | 価格変動形状成因の | 変動状況 | 要因 | 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 基準地番号 那覇 - 10 公示価格 167,000 円/㎡ | | | | | | | |
| 変動率 | | 年間 +3.7% | 半年間 0.0% | | | | | |
| <p>〔一般的要因〕 那覇市の人口はほぼ横ばいである。今年の3月ごろから新型コロナウイルス感染症の影響が顕在化している。</p> <p>〔地域要因〕 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。</p> <p>〔個別的要因〕 価格に影響を与える個別格差は特はない。</p> | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和 2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) - 17 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 仲程 通秀 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 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 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 20日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 105,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2年 7月 3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 | 那覇市松川2丁目113番15 松川2-9-13 | | | | 地積(㎡) | 168 | 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RC1 | 一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域 | 東6.5m市道 | 水道、ガス、下水 | 松川医院前停190m | | | | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 130m、西 130m、南 110m、北 80m | | | 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 18m、規模 180㎡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6.5m市道 | 交通施設 | 松川医院前停北東方190m | 法令規制 1中専(60,200) | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 今後現在の居住環境を維持していくと予測。コロナウイルスによる先行き不透明感が漂い、取引に慎重さが見られ、コロナ発生以降、地価は弱含みながらも概ね横ばいにあるが、長引けば下落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 +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 | 50,800 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を中心に隣接市町村の住宅地域も含まれる。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。コロナ発生前は需給動向は強含みで推移していたが、コロナ発生後は不動産取引に慎重さが見られ、需給動向は弱含みになりつつある。土地は総額2000万~2500万円程度、新築戸建住宅は総額4000万~5000万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 | 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と予想する。画地規模や行政的条件、建築費高騰の影響もあり、投下資本に見合う賃料設定が困難であり、収益価格は低位に求められた。比準価格はコロナ発生前の事例を基に求めているが、各種補正は適切になされ、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、収益価格を参考に、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 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 街路交通補正 | 画地行政その他 | 地域要因行政その他 | |
| | 標準地番号 | - | [] | 100 | 100 | [] | | | | | | |
| (9)指か定ら基の準地討 | 指定基準地番号 | 那覇(県) - 7 | 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 | 街路交通補正 | 画地行政その他 | 地域要因行政その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 142,000 円/㎡ | [106.3] | 100 | 100 | [101.0] | 135,000 | | | | | |
| (10)対年象標の基準地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 130,000 円/㎡ | | 価格変動形状要因 | | (一般的要因) | 県内経済はコロナウイルスの影響で、消費・雇用・観光関連とも動きが弱く、不動産市場にも停滞感が漂っている。 | | | | | | |
| | - 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/㎡ | | 価格変動形状要因 | | (地域要因) | コロナウイルス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 +3.8% 半年間 % | | 価格変動形状要因 | | (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 2 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) - 19 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 仲本 兼徹 印 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 29,100,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 140,000 円 / m ² |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|--------------|----------------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 16 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年1月] | 115,000 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 6 月 29 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 8 0 3 番 5 長田 2 - 3 0 - 3 4 | | | | 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) | |
| 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 | (その他) | | |
| (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 | 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 | 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 | 戸建住宅や共同住宅等が見られる旧来からの住宅地で、地域にかかる変動要因もない。地価は、コロナ禍による、不動産市況に影響を受けつつも、地域的特性等を反映し、現状水準前後で推移すると予測される。 | | | | | | | |
| (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 | 140,000 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 45,600 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、地価水準との関連等も含めて、那覇市内における、旧来からの住宅地域一円と考えられる。主な需要者は、地縁性が強い地域ではあるが、県都那覇市という地域性から、県内広域に亘るものと考えられる。また、近隣地域内の宅地供給量は、意外と少なく、コロナ禍の影響により、不動産市況も煽りを受けつつも、需要の強さも、極めだつて目立つほどのものでもない。地価については、更地価格で、3 0 0 0 万前後の物件が需要の中心となっている。 | | | | | | | |
| (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、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 | 対象基準地の規準価格 (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 | [] | | | |
| (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 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 |
| | 那覇(県) - 7 | [106.3] | 100 | 100 | [100.0] | 138,000 | | |
| (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 138,000 円 / m ² | | 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の | 〔 一 般 的 要 因 〕 | 那覇市の地価は、全体的に上昇傾向で推移するも、昨今、コロナ禍の影響を受け不動産市況は停滞気味で、今後の需給動向に注視が必要。 | | | |
| | - 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 〕 | 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 +1.4 % 半年間 % | | | | 〔 個 別 的 要 因 〕 | | 地域的需給の属性との関連から、単価と総額との兼ね合いが大きな意味を持つ。 | | |

鑑定評価書（令和 2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) - 20 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 喜久里 操 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 50,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 211,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-------------|----------|--------------|---------|-----------|-------------|
| (1)価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 20日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 165,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2年 7月 3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 | 那覇市田原1丁目5番9 | | | | 地積(㎡) | 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低専(50,150) | | | |
| | 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 | 小祿600m | (その他)地区計画等 | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 190m、西 70m、南 140m、北 100m | | | 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 20m、規模 240㎡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 | 小祿駅 北方600m | 法令規制 1低専(50,150)地区計画等 | | |
| | 地域要因の将来予測 | 近隣地域は区画整然とした住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測。地価は新型コロナウイルス感染症の影響による将来の不透明感はあるものの、良好な住環境を反映し、横ばい傾向で推移するものと予測。 | | | | | | | | |
| (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 | 211,000 円/㎡ | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 50,300 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、小祿地区の住宅地域を中心とした那覇市内の住宅地域で、区画整然とした住宅地域との代替性が強いものと判断した。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。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の宅地需要は高い。土地は200㎡程度で総額3000~4500万円程度、新築戸建住宅は取引は少ないが総額3500~4000万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が多い区画整然とした住宅地域である。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、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 | 標準化補正 | 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 |
| | 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 | 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 | 地街路交通環境行政その他 |
| | 那覇(県) - 16 | [103.7] | 100 | 100 | [100.0] | 211,000 | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 161,000 円/㎡ | 100 | [100.0] | [79.1] | 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 196,000 円/㎡ | | | 価格変動状況要因 | 〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕 | 新型コロナウイルス感染症の発生が観光、個人消費等に影響し、市内の不動産市況にも影響を及ぼしている。 | | | | |
| | - 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/㎡ | | | | | 区画整然とした住宅地域で、住環境が良好で、利便性も高く、需要が高いため、地価は昨年より上昇している。 | | | | |
| | 変動率 | 年間 +7.7 % | 半年間 % | 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 | 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 印 |

| | | | |
|-------|---------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 278,000,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 229,000 円 / m ² |
|-------|---------------|-------------------------|----------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|---------------------------------|---------------------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 20 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 200,000 円 / m ² 倍 |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 6 月 30 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 | 那覇市壺川 2 丁目 1 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) (70,200) | |
| (2) 近隣地域 | 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 | | |
| | 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 | モノレール駅に近く利便性が高い地域であるが、コロナウイルス以前から県内マンション総契約件数は減少傾向にあり、新型コロナウイルスの影響で土地需要の先行き不透明感が急速に高まっている。 | | | | | | | |
| (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 | 231,000 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 | 229,000 円 / m ² | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏是那覇市内のマンション素地となる規模の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が中心であり、総額は 2 億から 3 億円前後と判断される。コロナウイルス以前から県内のマンション総契約件数は減少傾向にあり、金融機関の融資引き締めの影響も受け需要は弱含みで推移している。 | | | | | | | |
| (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、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。本件では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 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 / m ²) | 内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 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 | 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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 其他 |
| | 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 | | 価 変 格 動 形 状 成 形 成 要 因 の | (一 般 的) | 建築費用の高止まり、マンション価格の高騰により県内マンション総契約件数は減少傾向、金融機関の融資引き締めの影響も受けている。 | | | |
| | - 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) | 地域要因に変化はない、コロナウイルスによる県内景気縮小による影響を受け、地価は前半上昇後半下落傾向にある。 | | | |
| 変動率 | 年間 | 0.0 % | 半年間 | (個 別 的) | 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。 | | | |

| | | | | |
|------------|-----|--------|-----|----------------|
| 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 | 53,800,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 228,000 円 / m ² |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|----------------|-----------|-----------------|---------|-------------------------|----------------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 20 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年1月] 路線価又は倍率 | 180,000 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 7 月 3 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 | 那覇市首里石嶺町 2 丁目 9 0 番 7 | | | | 地積 (m ²) | (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 R C 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 | (その他) | |
| (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 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 | 標準方位 北 2 5 m 市道 | 交通施設 | 石嶺駅近接 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 | 228,000 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 76,000 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。コロナ発生前は需給動向は強含みで推移していたが、コロナ発生後は不動産取引に慎重さが見られ、需給動向は弱含みになりつつある。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、7 0 万円 / 坪 ~ 8 0 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 | 需要者は自己の業務目的に土地を取得する法人事業者が中心である。近年の建築費の高騰やコロナウイルスによる営業自粛を受け、テナントについては賃料減額も見られ、投下資本に見合う賃料収入が見込めず収益価格は低位に求められた。比準価格はコロナ禍の影響を反映し、各種補修正も適切に行われており、市場性を反映した十分な説得力を有すると判断する。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 | |
| | 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 化 環境 補 画地 正 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 210,000 円 / m ² | | | 価格変動 形状 形成 要因 の | 〔一般的 要因〕 | 県内経済はコロナウイルスの影響で、消費・雇用・観光関連とも動きが弱く、不動産市場にも停滞感が漂っている。 | | |
| | - 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 / m ² | | | | | 〔地域 要因〕 | モノレール延伸による期待とコロナ禍による不透明感が錯綜しているが、市場参加者の慎重姿勢もあり、地域に大きな変化は見られない。 | |
| 変動率 年間 +8.6 % 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 印 |

| | | | |
|-------|---------------|-------------------------|------------------------------|
| 鑑定評価額 | 777,000,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 1,270,000 円 / m ² |
|-------|---------------|-------------------------|------------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|---------------------------------|---------------------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 20 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 990,000 円 / m ² 倍 |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 6 月 30 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 | 那覇市松山 1 丁目 1 番 4 松山 1 - 1 - 1 4 | | | | 地積 (m ²) | 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) | |
| (2) 近隣地域 | 1 : 2 | 事務所 SRC 9 | 高層の事務所ビルが建ち並ぶ国道沿いの商業地域 | 南東 36 m 国道、背面道 | 水道、ガス、下水 | 県庁前 280 m | | |
| | 範囲 | 東 30 m、西 60 m、南 50 m、北 20 m | | 標準的使用 | 高層の事務所地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 17 m、奥行 約 36 m、規模 600 m ² 程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 県内外企業の本支店が集積するオフィス街 | 街路 | 3.6 m 国道 | 交通施設 | 県庁前 北方 280 m | 法令規制 商業 (100,600) 防火 |
| 地域要因の将来予測 | 旺盛なホテル需要や事務所需要を背景に、価格は上昇傾向にあったが、コロナ禍の影響により、特にホテル向けの土地の動きに鈍化傾向が見られる。相対的にオフィス需要は限定的と判断される。 | | | | | | | |
| (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 | 1,350,000 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 1,050,000 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、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。周辺においては、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が、年明けのコロナ禍の影響により、県内産業のうち一部観光関連産業等が壊滅的な影響を受けており、不動産需給について先行き不透明感が漂う。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つつ、コロナ禍の影響も考慮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 / 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 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 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 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 1,100,000 円 / m ² | | 価格変動 形状 形成 要因 の | 〔 一般的 要因 〕 | 人口は微減傾向であり、高齢化率も緩やかに上昇している。コロナ禍の影響は、様々な分野で県内経済を直撃している状態にある。 | | | |
| | - 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 / m ² | | | | 〔 地域 要因 〕 | コロナ禍の影響前後でホテル系敷地への需要の多寡が大きく異なる傾向にあり、県内観光産業も含め先行きが不透明な状況となっている。 | | |
| 変動率 年間 +15.5 % 半年間 % | | | | 〔 個別的 要因 〕 | | 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。 | | |

鑑定評価書（令和 2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 | 35,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 199,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-------------|----------|--------------|---------|-----------|-------------|
| (1)価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 20日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 160,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2年 7月 3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 | 那覇市曙2丁目2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) (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 (90,400) | |
| | 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。商業地需要の高まりから地価は上昇傾向で推移していたが、足元では先行き不透明感も見られる。 | | | | | | |
| (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 | 199,000 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。那覇市内商業地の需要は高い状況が続いていたが、新型コロナウイルスの影響によりやや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 交通 0.0 環境 0.0 画地 1.0 行政 0.0 補正 0.0 其他 0.0 | |
| | 標準地番号 那覇 5 - 1 | [99.6] | 100 | 100 | [100.0] | 199,000 | 地 街路 +1.0 域 交通 +2.5 要 環境 +16.0 因 行政 -6.0 其他 0.0 | |
| | 公示価格 228,000 円/㎡ | 100 | [101.0] | [112.9] | 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 補正 0.0 其他 0.0 | |
| | 那覇(県) 5 - 5 | [110.0] | 100 | 100 | [100.0] | 200,000 | 地 街路 +1.0 域 交通 +4.0 要 環境 +61.0 因 行政 -2.0 其他 0.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 310,000 円/㎡ | 100 | [103.0] | [165.7] | 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 184,000 円/㎡ | | | 価格変動状況 要因 | 〔一般的要因〕 県内経済は拡大傾向が続いていたが、新型コロナウイルスの影響により急速に悪化し厳しい状況に転じた。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/㎡ | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 +8.2 % | 半年間 % | | 〔地域要因〕 地価上昇の顕著な地域であったが、コロナ禍において先行き不透明感が強まっている。 | | | |
| | | | | | 〔個別的要因〕 個別的要因に変化はない。 | | | |

鑑定評価書（令和 2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 印 |

| | | | |
|-------|---------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 155,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 335,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|--------------|----------|--------------|---------|-----------|-------------|
| (1)価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 15日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 275,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2年 6月 25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) (70,200) | |
| | 1:1.5 | 店舗、住宅兼共同住宅 RC 5 | 店舗、共同住宅、事務所等が建ち並び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 | | |
| (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) 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | 地域要因に特に変動はないが、地価上昇が落ち着き始めた中、コロナ禍による急激な景況変化から、需要者、供給者ともに市況の様子見傾向が強く、地価水準の先行き不透明感が高まっている。 | | | | | | |
| (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 | 335,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 106,000 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、那覇市内全域及び浦添市南部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。高値感から需要超過が緩和される中、コロナ禍もあり取引は停滞している。取引規模等で価格帯はまちまちだが土地は300㎡程度で1億円から1億2千万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見られ、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、代表標準地等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 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 +3.0 因 行政 +3.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 | |
| | 標準地番号 那覇 5 - 2 | [100.0] 100 | 100 [103.0] | 100 [100.9] | [100.0] 100 | 328,000 | | |
| (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 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 +3.0 因 行政 +3.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 | |
| | 那覇(県) 5 - 5 | [110.0] 100 | 100 [103.0] | 100 [100.9] | [100.0] 100 | 328,000 | | |
| (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 310,000 円/㎡ | | 価格変動形成要因 | 一般的な要因 | 年明けまで拡大を続けていたとされる県内景況が、コロナ禍による景況変化により先行きの不透明感が市場を覆い、取引は停滞している。 | | | |
| | - 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 | 地域要因は特に変動はなく、高値感から需要超過が緩和され地価上昇が落ち着き始めた中、コロナ禍により取引の様子見傾向が強まった。 | | |
| 変動率 年間 +8.1% 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 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 | 82,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 400,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-------------|-----------|--------------|---------|-----------|-------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2年 7月 14日 | (6) 路線価 | [令和 2年1月] | 310,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 2年 7月 3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 | ①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 | | | | ②地積 (㎡) | 205 | 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 | 近商 (80,300) 準防 (その他) (100,300) | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 110m、西 50m、南 20m、北 40m | | ②標準的使用 | 中層店舗兼共同住宅地 | | | | | | |
| | ③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 | | | | | | | | | |
| | ④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 (90,300) 準防 | | |
| (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 | 412,000 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 242,000 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ービス業を営む個人及び法人事業者である。新型コロナウイルス感染症の影響により飲食店を中心に収益性は低迷しており、商業投資需要は足踏み状態にある。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、比準価格を重視して、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) 公規価示標準価格と格しをた | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 | ②時点修正 | ③標準化修正 | 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 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |
| | 公示価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | | | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 | ②時点修正 | ③標準化修正 | 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 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | | | | | |
| (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か | ①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 360,000 円/㎡ | | ③ 価格変動形成要因 | 〔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による観光関連産業の不振で後退している。当市の人口は減少傾向へ転じている。 | | | | | | |
| | 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 那覇 5 - 9 公示価格 400,000 円/㎡ | | | | 〔地域要因〕 | 飲食店中心の地域で、コロナ禍により収益性は低迷しており地価は横ばい傾向で推移。 | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 +11.1% | 半年間 0.0% | 〔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 2年地価調査）

| | | | | | |
|-------------|-----|--------|-----|--------------|---|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | ㈱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 | 112,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 341,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|--------------|----------------------------|-----------|-------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2年 7月 16日 | (6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別 | [令和 2年1月] | 260,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 2年 6月 29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 | 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 | 20m国道 | 交通施設 | 安里駅 南西方 350m | 法令規制 近商 (100,300) 防火 |
| (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 | 341,000 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、資本金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、コロナ禍の影響により、不動産市況の煽りを受けつつも、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、潜在的ポテンシャルを有しており、今後の県経済の情勢において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 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 | [] | | | |
| (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 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 | [] | | | |
| (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/㎡ | | | 価格変動形状形成要因の | 〔一般的要因〕 | 那覇市の地価は、全体的に上昇傾向で推移するも、昨今、コロナ禍の影響を受け不動産市況は停滞気味で、今後の需給動向に注視が必要。 | | |
| | - 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 341,000 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 +10.0 % | 半年間 0.0 % | | 〔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 2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 - 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 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 17日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 270,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2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 | 那覇市泊1丁目6番6 | | | | 地積(㎡) | 597 | 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 | |
| | 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 | 美栄橋680m | (その他) 駐車付置義務 (100,400) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 150m、西 130m、南 140m、北 120m | | | 標準的使用 | 中層店舗兼住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 20m、奥行 約 30m、 | | | 規模 | 600㎡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 | 商業(100,400) 防火 駐車付置義務 | | |
| | 地域要因の将来予測 | 崇元寺通り沿いの商業地域として概ね熟成している。人気の泊小学校区に位置しており、近年の新築でマンションが認められる。地域は今後、住居系の混在度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 | 154,000 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、マンション業者も見られる。市内中心部の崇元寺通りに位置し、需要は依然底堅い。一方供給は低位。土地は600㎡程度で2.3億円前後が需要の中心。コロナ禍で取引は滞りが地元向け市場の為、現時点で値下行動は見られない。ただし今後の市場への影響には留意を要する。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域及びその周辺地域では、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、収益価格は低位に試算され、その説得力は劣る。一方、比準価格は典型的な需要者の観点より、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、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つつ、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 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 行政 0.0 | |
| | 那覇(県) 5 - 5 | [110.0] 100 | 100 [103.0] | 100 [92.1] | [102.0] 100 | 367,000 | 画地 +3.0 行政 0.0 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 304,000 円/㎡ | | 価格変動状況 要因 | 一般的要因 | 好調な県内景気はコロナ禍により4月以降下向きに。不動産取引は激減し、価格への顕在化は市場により程度が異なるが今後予測される。 | | | |
| | - 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 公示価格 円/㎡ | | | | 地域要因 | 人気の泊エリアで需要は強かったが、コロナ禍以降、買い手は様子見の状態。地価水準はコロナ禍以前は上昇傾向だったが以降は横ばい。 | | |
| 変動率 年間 +21.7% 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。 | | |

鑑定評価書（令和 2 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 | 58,700,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 345,000 円 / m ² |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|----------------|-----------|-----------------|---------|--------------|----------------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 20 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年1月] | 270,000 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 7 月 3 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 (m ²) | (170) | 法令上の規制等 | 商業 (80,400) 防火 (その他) |
| | 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 : 2 | 店舗兼マンション R C 5 | 各種店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域 | 北東 18 m 国道 | 水道、ガス、下水 | 壺川 220 m | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 200 m、西 100 m、南 0 m、北 100 m | | | 標準的使用 | 中層店舗・事務所敷地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 10 m、奥行 約 20 m、 | | | 規模 | 200 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 8 m 国道 | 交通施設 | 壺川駅北東方 220 m | 法令規制 | 商業 (90,400) |
| | 地域要因の将来予測 | 今後も現状を維持して推移すると予測する。コロナウイルスの影響による先行き不透明感から不動産取引に慎重さが見られ、コロナ発生以降は地価は弱含みながらも概ね横ばい、長引けば下落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 | 346,000 円 / m ² | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 263,000 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、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、県内外の法人事業者が中心である。コロナ発生前までは需給動向は強含みで推移していたが、発生以降、初期は懸念する動き程度であったが、時間経過と共に不透明感が増し、不動産需給動向は弱含みになりつつある。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、1 0 5 万円 / 坪 ~ 1 2 0 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られる。比準価格はコロナ禍の影響を反映し、各種補修正も適切に行われており、十分な説得力を有すると判断する。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) 公規価示準格価と格しをた | 代表標準地 標準地 | 標準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 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 | 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 交通 補正 画地 行政 其他 | 地 街路 交通 要 環境 行政 其他 |
| | 前年指定基準地の価格 | | [111.1] | 100 | 100 | [100.0] | 339,000 | | |
| | 360,000 円 / m ² | | 100 | [103.0] | [114.5] | 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 前年標準価格 312,000 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 公示価格 円 / m ² | | | | 価格変動形状要因 | (一般的) 要因 | 県内経済はコロナウイルスの影響で、消費・雇用・観光関連とも動きが弱く、不動産市場にも停滞感が漂っている。 | | |
| | | | | | | (地域) 要因 | 現時点ではコロナによる影響が、不動産利用形態に大きな変動を及ぼす要因には至らず、当面は現状の商環境を維持していくと予想する。 | | |
| | | | | | | (個別的) 要因 | 個別的的要因に変動はない。 | | |
| | 変動率 | 年間 +10.6 % | 半年間 | % | | | | | |

鑑定評価書（令和 2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 - 8, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 平良 修 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 58,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 590,000 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 2年1月], 550,000 円/㎡, 倍, 正常価格, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1-10) and columns for land details, characteristics, and price determination. Includes sub-tables for comparison and trend analysis.

鑑定評価書 (令和 2 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 - 9 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 村山 哲志 印 |

| | | | |
|-------|---------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 194,000,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 589,000 円 / m ² |
|-------|---------------|-------------------------|----------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|----------------|-----------|-----------------|---------|--------------|----------------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 15 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年1月] | 540,000 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 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 | 那覇市松山 1 丁目 1 4 番 1 1 外 松山 1 - 1 4 - 1 9 | | | | 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 | |
| 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 | (その他) 駐車付置義務 (100,400) | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50 m、西 90 m、南 0 m、北 0 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 | 沖縄県を代表する繁華街「松山地区」の商業地域である。これまで好調な観光収益や県内景気等を反映し地価は上昇してきたが、新型コロナウイルスの影響によりテナントの営業収益が悪化しており、地価は弱含んでいる。 | | | | | | | |
| (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 | 614,000 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 364,000 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、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、ホテル等が建ち並び夜間繁華性の高い地域であり、顧客は県外や海外から観光客も多い。取引市場においては物件の個性により高額な取引も散見されるものの、新型コロナウイルスの影響により、テナント収益や家賃収入が減少し、取引は停滞している。取引価格は物件により開差が見られるが、更地で総額 1 億 9 千万円程度が中心とみられる。 | | | | | | | |
| (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たことから市場性を反映した規範性の高い価格が求められた。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、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、建築費の高騰により純収益が減少していることから低位に求められた。以上より、規範性及び信頼性の高い比準価格を標準とし、収益価格を斟酌のうえ、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 | 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 | |
| | 公示価格 | [] 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 / m ²) | 内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他 | |
| | 那覇(県) 5 - 4 | [111.1] 100 | 100 [103.0] | 100 [65.8] | [100.0] 100 | 590,000 | 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 580,000 円 / m ² | | 価格変動 形状 形成 要因 の | 〔 一般的 要因 〕 | 好調な県内景気を背景に地価は全般的に上昇してきたが、新型コロナウイルスの影響により、一部落に転じている地区も見受けられる。 | | | |
| | - 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 / m ² | | | | 〔 地域 要因 〕 | 新型コロナウイルスの感染拡大による外出自粛、観光客の減少から、地域の繁華性が減退している。 | | |
| 変動率 年間 +1.6 % 半年間 % | | | | 〔 個別的 要因 〕 | | 個別的的要因に変動はない。 | | |

鑑定評価書（令和 2 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 - 10 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 半場 吉朗 印 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 42,600,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 370,000 円 / m ² |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|---------------------------------|---------------------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 20 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 320,000 円 / m ² 倍 |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 6 月 26 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 | 那覇市牧志3丁目811番2外 牧志3-2-47 | | | | 地積 (m ²) | (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 | 商業 (80,400) | (その他) | |
| | 1.2:1 | 店舗兼事務所 R C 3 | 小規模な各種小売店舗、飲食店等が建ち並び、平和通り沿いの商業地域 | 南西8 m 市道、北側道 | 水道、ガス、下水 | 牧志550 m | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 20 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m | | | 標準的使用 | 低層の店舗用地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 11.5 m、奥行 約 10 m、規模 115 m ² 程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 第一牧志公設市場は建替えのため取壊し済。 | 街路 | 8 m市道 | 交通施設 | 牧志550 m | 法令規制 | 商業 (80,400) |
| | 地域要因の将来予測 | 平和通り沿いの商業地域であり、好調な観光需要により地価は上昇傾向で推移していたが、コロナ後は観光需要の減退が著しく、インバウンドの回復が長期間見込めないことから地価は下落傾向に転じると予測する。 | | | | | | | |
| (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 | 379,000 円 / m ² | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 336,000 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繁華性の高い商業地域の存する圏域である。特に観光客が多く訪れる中心商業地との代替競争関係が強い。典型的な需要者は県内外法人及び個人事業者等が中心である。知名度の高い平和通り沿いは好調な観光需要により地価が上昇傾向で推移していたが、コロナ後はインバウンドの回復が長期間見込めないことから観光需要の減退が著しい。取引の中心価格帯は、土地は115 m ² 前後で400万円～450万円程度と見込める。 | | | | | | | | |
| (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コロナの影響は考慮している。比準価格は代替競争関係が認められる取引事例を採用し、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、建築費の高騰により純収益が減少しているため低位に試算された。以上より、市場性を反映した比準価格の妥当性を認め、これを重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公規価示標準価格と格しをた | 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 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 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 | [] | | | |
| (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 行政 画地 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 | 360,000 円 / m ² | [111.1] | 100 | 100 | [100.0] | 378,000 | | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 374,000 円 / m ² | | 価格変動状況 | | (一般的要因) | 観光業を中心とした県内好景気により、不動産市況も好影響が認められていたが、コロナウイルス発生後、県経済は急速に悪化している。 | | | |
| | - 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 / m ² | | 変動率 | | (地域要因) | 観光需要により地価は上昇傾向で推移していたが、コロナ後はインバウンドの回復が長期間見込めず、観光需要の減退が著しい。 | | | |
| | 年間 | -1.1 % | 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 2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 - 11 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 平良 修 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 33,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 242,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|--------------|----------|--------------|---------|-----------|-------------|
| (1)価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 20日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 205,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2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 | 那覇市首里汀良町3丁目35番 | | | | 地積(㎡) | 140 | 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) (90,200) | | | | |
| (2)近隣地域 | 2:1 | 店舗、倉庫兼住宅RC4 | 中小規模の各種小売店舗、飲食店等が見られる商業地域 | 南東30m 県道 | 水道、ガス、下水 | 首里近接 | | | | | |
| | 範囲 | 東 50m、西 50m、南 50m、北 0m | | 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 17m、奥行 約 8.5m、規模 150㎡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 | 30m県道 | 交通施設 | 沖縄都市モノレール線 首里駅 近接 | 法令規制 近商(80,200) | | | |
| 地域要因の将来予測 | モノレール駅に近い商業地域でありモノレール延長や道路拡張事業等の地価上昇要因もあるが、首里城延焼、新型コロナウイルスの影響で土地需要の先行き不透明感が急速に高まっている。 | | | | | | | | | | |
| (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 | 242,000 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 92,400 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 | 同一需給圏是那覇市内の幹線道路沿いの商業地域が中心。モノレール延長や道路拡張事業等の地価上昇要因もあるが、首里城延焼、新型コロナウイルスの影響に伴う県内景気の縮小を受け需給動向は弱含傾向にある。市場の中心となる価格帯は土地が坪当たり7.5万円～8.5万円程度、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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8)公規価示準格価と格しをた | 代表標準地 標準地 | 標準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内 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/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | | | |
| (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 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 | 310,000 円/㎡ | [110.0] | 100 | 100 | [100.0] | 240,000 | 0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0 | 0.0 -3.5 +36.0 +5.0 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 | | 価格変動形状要因 | 市内の人口は減少、世帯数は増加傾向、日韓関係の悪化、コロナによる観光客の減少の影響を受け、県内景気は縮小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/㎡ |
| | 前年標準価格 | 245,000 円/㎡ | | | | | | | | | |
| 変動率 | 年間 | -1.2 % | 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) 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 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 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 20 日 | (6) 路線価 [令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 115,000 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 6 月 30 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 7 番 5 高良 1 - 1 1 - 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) | |
| 1 : 1 | 店舗兼住宅 R C 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 | (その他) | (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 10 m、奥行 約 10 m、規模 120 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 | 1 3 m 市道 | 交通施設 | 高良市場前停 北方 近接 | 法令 近商 (80,200) 規制 |
| 地域要因の将来予測 | 店舗兼共同住宅地等が建ち並び市道沿いの既成商業地域。繁華性が低くコロナウイルスによる影響は比較的小さい地域である。新型コロナウイルスの影響で土地需要の先行き不透明感が急速に高まっている。 | | | | | | | |
| (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 | 42,700 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及び隣接する各市町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。近隣地域は繁華性が低くコロナウイルスによる影響は比較的小さい地域である。市場の中心となる価格帯は土地が坪当たり 4 0 万円 ~ 5 0 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に存する事例を採用し試算しており、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。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、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 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 / 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 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 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 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 139,000 円 / m ² | | | 価 変 動 形 状 成 要 因 の | 〔 一 般 的 要 因 〕 | 市内の人口は減少、世帯数は増加傾向、日韓関係の悪化、コロナによる観光客の減少の影響を受け、県内景気は縮小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 / m ² | | | | | 〔 地 域 要 因 〕 | 繁華性の低い商業地域であり、コロナウイルスによる影響は比較的小さい地域であり、地価は横ばい傾向にある。 | |
| 変動率 年間 0.0 % 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 2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） 5 - 13, 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, 83,400,000 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, [令和 2年1月], 210,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns: 基準地, 近隣地域, 最有効使用の判定, 鑑定評価の手法の適用, 市場の特性, 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 代表標準地, 対年対象標準地格の等前か. Includes detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和 2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 - 14 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 及川 季行 印 |

| | | | |
|-------|---------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 168,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 340,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-------------|----------|--------------|---------|-----------|-------------|
| (1)価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 20日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 265,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2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) | |
| | ほぼ整形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 | 牧志200m | (その他) 駐車付置義務 | |
| (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 | 法令規制 | 商業(80,400) | |
| | 地域要因の将来予測 | 既成市街地で変化は少なく、今後も現状を維持するものと予測する。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、特別な経済的抑制が生じない限りは強含みで推移するものと予測する。 | | | | | | |
| (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 | 340,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 188,000 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。ホテルを含む大型事業用地をはじめ中小規模の土地の堅調な需要が続くなか、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 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 | |
| | 那覇(県) 5 - 4 前年指定基準地の価格 360,000 円/㎡ | [111.1] 100 | 100 [103.0] | 100 [114.6] | [100.0] 100 | 339,000 | 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 295,000 円/㎡ | | | 価格変動形状要因の | (一般的要因) | 新型コロナウイルス感染症の影響により、観光等の経済活動が抑制されているため、先行きに厳しさがみられる。 | | |
| | - 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 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 +15.3% 半年間 % | | | | (個別的要因) | 標準的である点に変動はない。 | | | |

鑑定評価書（令和 2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 - 15 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 喜久里 操 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 99,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 214,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-------------|----------|--------------|---------|-----------|-------------|
| (1)価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 20日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 165,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2年 7月 3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 | 那覇市古波蔵4丁目403番4 古波蔵4-1-8 | | | | 地積(㎡) | 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) (70,200) | |
| (2)近隣地域 | 1:1.5 | 店舗RC3 | 店舗、事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域 | 北東20m国道、南東側道 | 水道、下水 | 古波蔵停160m | | |
| | 範囲 | 東 200m、西 110m、南 140m、北 140m | | 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 17.5m、奥行 約 25.5m、規模 450㎡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160m | 法令 準住居(60,200) 規制 |
| 地域要因の将来予測 | 近隣地域は国道沿いの商業地域で、今後も現状を維持するものと予測。地価は新型コロナウイルス感染症の影響による将来の不透明感はあるものの、利便性が高いことを反映し、横ばい傾向で推移するものと予測。 | | | | | | | |
| (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 | 225,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 146,000 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域を中心とした商業地域と判断した。需要者は、市内外の法人又は個人事業者が中心である。市内商業地域では、那覇市の中心部や新都心地区等の立地条件の良い地域の需要は高く、高値取引も見られる。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 地 街路 0.0 | |
| | 那覇(県) 5 - 5 | [110.0] 100 | 100 [103.0] | 100 [159.4] | [103.0] 100 | 214,000 | 標準 交通 0.0 域 交通 +3.5 補正 環境 0.0 要 環境 +51.0 画地 +3.0 因 行政 +2.0 行政 0.0 其他 0.0 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 円/㎡ | | 価格変動 形成要因 | 〔一般的要因〕 | 新型コロナウイルス感染症の発生が観光、個人消費等に影響し、市内の不動産市況にも影響を及ぼしている。 | | | |
| | - 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 標準地 公示価格 円/㎡ | | | | 〔地域要因〕 | 幹線道路沿いの商業地域で、都心へのアクセスに優れ、需要は高く、地価は昨年より上昇している。 | | |
| 変動率 年間 % 半年間 % | | | | 〔個別的要因〕 | | 角地であるため、画地への出入りの利便性に優れる。 | | |

| | | | | | |
|--------------|-----|--------|-----|--------|-----------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 | バード不動産鑑定所 |
| 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 | 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 2年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2年 7月 22日 | (6) 路線価 | [令和 2年1月] 270,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 2年 7月 3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 | 那覇市赤嶺1丁目4番4外 | | | | ②地積 (㎡) | 1,274 | 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 | 近商 (80,200) | (その他) | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50m、西 50m、南 70m、北 0m | | | | ②標準的使用 | 中低層店舗兼事務所地 | | |
| | ③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 | | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない | 街路 30m 県道 |
| (3) 最有効使用の判定 | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は沿道サービス施設、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ県道221号線沿いの路線商業地域である。新型コロナウイルス禍の影響による急激な景気後退によ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。 | | | | (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 | 340,000 円/㎡ | | 収益還元法 | 収益価格 | 134,000 円/㎡ | |
| (6) 市場の特性 | 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及び隣接市町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。小禄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、3.4億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) 公規価示標準価格と格しをた | ①代表標準地 □標準地 | 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対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準 街路 交通 環境 補画地 行政 その他 | |
| | 公示価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | | 地 街路 交通 環境 要因 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 | 標準 街路 交通 環境 補画地 行政 その他 | |
| | 那覇（県） 5 - 4 | [111.1] / 100 | 100 / [103.0] | 100 / [114.3] | [100.0] / 100 | 340,000 | | 0.0 街路 交通 環境 要因 行政 その他 0.0 街路 交通 環境 要因 行政 その他 0.0 街路 交通 環境 要因 行政 その他 +3.0 街路 交通 環境 要因 行政 その他 0.0 街路 交通 環境 要因 行政 その他 | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 310,000 円/㎡ | | ③ 価格変動形状要因の | ④ 地域要因の比較 〔一般的要因〕 | | 新型コロナウイルス禍の影響による景気後退を反映し、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。 | | | |
| | 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 地域要因の比較 〔地域要因〕 | | 地域要因に格別の変動はない | | | |
| ②変動率 年間 +9.7% 半年間 % | | ④ 個別的要因の比較 〔個別的要因〕 | | 二方路+2% 高低差-2% | | | | | |

鑑定評価書（令和 2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 | 215,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 502,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-------------|-----------|--------------|---------|-----------|-------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2年 7月 20日 | (6) 路線価 | [令和 2年1月] | 400,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 2年 7月 3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 | |
| | 1:2.5 | 店舗兼共同住宅 RC 5 | 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 | (その他) 地区計画等 (100,300) | |
| (2) 近隣地域 | 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 | 街路 | 3.6m国道 | 交通施設 | 天久停 南西方130m | 法令 近商 (100,300) 防火 地区計画等 | |
| | 地域要因の将来予測 | 近隣地域は新都心地区内の商業地域で、今後も現状を維持するものと予測。地価は新型コロナウイルス感染症の影響による将来の不透明感はあるものの、地域性を反映し、横ばい傾向で推移するものと予測。 | | | | | | |
| (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 | 528,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 202,000 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域を中心とした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。市内商業地域では、那覇市の中心部や新都心地区等の立地条件の良い地域の需要は高く、高値取引も見られる。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、取引の中心となる価格帯は見出しづらいが、土地は総額1~2億円の取引が中心であると思われる。 | | | | | | | |
| (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 | 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 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 |
| | 標準地番号 | | 100 | 100 | [] | | | |
| | 公示価格 | [] | [] | [] | 100 | | | |
| | 円/㎡ | 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 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 |
| | 那覇(県) 5 - 5 | | 100 | 100 | [102.0] | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [110.0] | 100 | 100 | [102.0] | 497,000 | | |
| | 310,000 円/㎡ | 100 | [103.0] | [68.0] | 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 428,000 円/㎡ | | | 価格変動形状要因 | (一般的要因) | 新型コロナウイルス感染症の発生が観光、個人消費等に影響し、市内の不動産市況にも影響を及ぼしている。 | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 | | | | (地域要因) | 新都心地区の国道沿いの商業地域で、需要は高く、地価は昨年より上昇している。 | | |
| | 代表標準地 標準地 標準地番号 | | | | (個別的要因) | 個別的要因に変動はない。 | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 +17.3 % | 半年間 % | | | | | |

鑑定評価書（令和 2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） 5 - 18, 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, 90,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 561,000 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 2年1月], 430,000 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, 近商(80,300)準防, (その他)地区計画等(100,300). (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 580,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 263,000 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域を中心とした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。... (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, 那覇（県） 5 - 5, 前年指定基準地の価格, 310,000 円/㎡, 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/㎡), 554,000, 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 479,000 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 +17.1 %, 半年間 %

鑑定評価書（令和 2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 - 19, 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, 462,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 250,000 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 2年1月], 190,000 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 table with multiple rows (1) through (10) containing detailed data on land characteristics, valuation methods, and reasons for the final price determination.