

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
沖縄（県） - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	14,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	39,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ]	31,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 12 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	沖縄市池原1丁目470番外「池原1-9-10」				地積 (m <sup>2</sup> )	378	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	(都) (70,200)	
	1.5:1	住宅 RC 2	中規模一般住宅及び農家住宅が混在する住宅地域	南東5 m 市道	水道、下水	池原停350 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 35 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 24 m、奥行 約 15 m、			規模	360 m <sup>2</sup> 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 5 m 市道	交通 池原停南東方350 m	法令 (都) (70,200)	規制	
	地域要因の将来予測	地縁の関係により形成された既成住宅地域であり、今後とも現状を維持するものと見込まれる。積極的な需要及び供給は見られないなかで相対的割安感から、地価水準は強含みで推移するものと予測される。						
(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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,200 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、沖縄市北部及びうるま市の旧具志川地区における既成住宅地域を類似地域とする圏域。需要者の中心は、居住目的の個人である。市街地外縁部に位置した地縁的選好性の比較的強い旧来からの住宅地域であり、地価水準は低く相対的割安感から地価水準は強含みで推移している。市場の中心価格帯は、250 m <sup>2</sup> 程度で総額1000万円程度（土地のみ）、中古の戸建物件を中心として総額2,500万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、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、アパート等の賃貸市場は未成熟で収益価格の試算は見送った。従って、居住快適性が重視される住宅地域であることに鑑み、市場性を反映した比準価格を採用して、指定基準地との秤量的検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	うるま(県) - 11							
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[102.0]	38,900	標準 街路 0.0 地 街路 -3.0	
	26,800 円 / m <sup>2</sup>	100	[101.0]	[ 69.6 ]	100		標準 交通 0.0 域 交通 -8.0	
							標準 環境 0.0 要 環境 -22.0	
							補 画地 +1.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 38,800 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	県内景気は、新型コロナ禍からの回復の動きが強まっている。当市の人口は増加傾向にあり、建築着工数は減少傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					〔地域要因〕	狭隘道路の多い旧態依然とした住宅地域であり、積極的な需要は少ないが供給も少ない為、割安感も相まって地価は強含み傾向にある。	
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %		〔個別的要因〕		概ね適正規模の整形地で、最有効使用との関連においては競争力は総じて普通である。個別的要因に変動はない。	

# 鑑定評価書 (令和 5 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
沖縄(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄

鑑定評価額	23,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	121,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価 [令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	96,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 15 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	沖縄市字古謝上原 1 0 7 3 番 2 「古謝津嘉山町 8 - 1 7」				地積 (m <sup>2</sup> )	( 196 )	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	(都) 1 低専 (50,100)	
	1 : 2	住宅 R C 2	一般住宅、共同住宅のほか空地も見られる区画整然とした住宅地域	北西 6 m 市道	水道、下水	宮里中学校前停 330 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 80 m、南 150 m、北 120 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、			規模	200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 6 m 市道	交通 施設	宮里中学校前停 南東方 330 m	法令 (都) 1 低専 (50,100) 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、低層住宅地としての使用が標準的使用で、今後も現状維持で推移していくものと思料される。コロナ禍等による市場の混沌はあるものの人気は根強く、地価水準は、上昇基調で推移していくと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	121,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	43,900 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、沖縄市を中心として、隣接する市町村も圏域とする。需要者は地縁者を主とするが、本島のほぼ中間に位置することから広範囲に通勤圏をカバーしており、このため市外からの転入者もある。全般的に環境面の良好な地域では地価は底堅い。中心となる価格帯は、規模にもよるが土地は 2, 0 0 0 万円前後の物件が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃料相場が土地建物価格に呼応して形成されていないため収益価格は低位に試算された。居住の快適性を求める住宅地域にあって、標準的画地規模であれば自己使用目的の取引が支配的であり、収益性は取引に当たって指標とならないので、収益価格は参考にとめた。よって、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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年象標の基準検査価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 118,000 円 / m <sup>2</sup> - 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 <sup>2</sup>			価格変動要因	要因	(一般的) コロナ禍から経済社会活動再開に伴う需給動向活発化への期待がある半面、原材料等の価格上昇が需要者マインドへ及ぼす影響が懸念事項 (地域) 人気は依然としてあり、上昇基調。 (個別的) 個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間 +2.5 %	半年間 %					

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
沖縄(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	16,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	57,600 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価 [ 令和 5 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	44,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 1 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	沖縄市比屋根 6 丁目 1 4 9 番 「比屋根 6 - 7 - 3 0」			地積 ( m <sup>2</sup> )	293	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	( 都 ) (70,200)  ( その他 )					
	1 : 1.2	住宅 R C 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北東 4 m 市道	水道、下水	比屋根停 300 m						
(2) 近隣地域	範囲	東 35 m、西 50 m、南 40 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 18 m、			規模	250 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	沖縄市市街地のほぼ南東端に位置する既存住宅地域	街路	標準方位 北 4 m 市道	交通施設	比屋根停 北西方 300 m 法令 ( 都 ) (70,200) 規制					
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする住宅地域で、周辺の住宅地との比較で、相対的な割安感があるため、引き合いが強まっている。資材価格高騰や金利上昇等のリスクは注視が必要である。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,600 円 / m <sup>2</sup>									
	収益還元法	収益価格	18,800 円 / m <sup>2</sup>									
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>									
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市内全域の住宅地域と判定した。需要者は市内居住者のほか、隣接市町村からの転入者も見られる。市内の住宅地としては値ごろ感があり、コロナ禍の行動規制が撤廃されたことで、引き合いはやや強まった。周辺では民間による中小規模の宅地分譲も見られる。土地は総額で 1 千 5 百万円強、新築戸建物件の取引は少ないが、およそ 3 千 5 百万円強程度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	建築費の高騰や、画地条件等から合理的な賃貸住宅の想定は難しく、収益価格は低廉となった。近隣地域内では自ら居住する目的での取引が中心で、収益性よりも快適性が重視されているため、収益価格は参考にとどめた。比準価格は規範性の高い事例を採用し、市場参加者の観点から補修正を行って得た価格である。よって比準価格を採用し、指定基準地との検討等を踏まえた上で、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	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	標 街路	0.0	地 街路	+2.0	
	沖縄(県) - 5							標準 交通	0.0	域 交通	+10.0	
	前年指定基準地の価格	[104.4]	100	100	[100.0]	57,200	化 環境	0.0	要 環境	+40.0		
	86,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[157.1]	100		補 画地	0.0	因 行政	0.0		
							正 行政	0.0	その他	0.0		
							その他	0.0				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 53,100 円 / m <sup>2</sup>			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	コロナ禍の行動規制が和らぎ、市況は明るさを増した。市内人口は微減傾向。バスケWカップに向け、市内は盛り上がっている。						
	- 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 <sup>2</sup>					〔 地 域 要 因 〕	街路条件や居住環境はあまり良好ではないが、値ごろ感から引き合いが強まる傾向にある。畑地等から宅地等への転換も増えた。					
	変動率	年間	+8.5 %	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
沖縄(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	竹内 優志

鑑定評価額	28,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	131,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ] 路線価又は倍率	100,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 28 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	沖縄市南桃原 3 丁目 3 3 番 7 「南桃原 3 - 3 3 - 1 2」				地積 ( m <sup>2</sup> )	218	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	( 都 ) 1 低専 ( 50,100 )	
	1 : 1.5	住宅 R C 2	一般住宅及び共同住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東 6 m 市道	水道、下水	山内中学校前停 270 m	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 50 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 18 m、			規模	220 m <sup>2</sup> 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 6.0 m 市道	交通施設	山内中学校前停北西方 270 m	法令 ( 都 ) 1 低専 ( 50,100 ) 規制
	地域要因の将来予測	閑静で居住環境の良い住宅地域で、空地は無く概ね成熟。経年建物も一部見られるが、敷地集約化、用途変更等は特段認められない。地域は今後も現況の住環境をを維持しつつ、推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ戸建住宅地					(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	131,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内及び隣接の北谷町に亘る住宅地域。特に山内、南桃原、桑江等、比較的区画整然とした住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は比較的資金力の高い自用目的の市内居住者が中心で、圏外者も見られる。区画整理区域内で居住環境は良好。加えて付近で沖縄アリーナ開業に伴う周辺整備により市場性が向上し、需要は高い。一方供給は著しく低位。土地 2 0 0 m <sup>2</sup> 程度で 2 6 0 0 万円前後、中古建物込で築年数にもよるが 4 5 0 0 万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	賃貸需要は認められるが、建築費が依然高止まっており、かつ都市計画法上の指定容積率が低位な為、経済合理性を有する賃貸住宅経営が不可能と判断し、収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は実証的事例に基づき、典型的需要者が重視する観点である街路条件や環境条件等に留意し、適切に事例選択や要因比較等を行い試算されており、市場特性との適合性は高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、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 <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			地域 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 125,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	( 一般的 )	昨年の市内不動産取引は面積、件数共に増加に転ずる。今年は前年をやや下回るも、市内住宅需要は依然として堅調。		
	- 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 <sup>2</sup>				( 地域 )	人気の高さ、及び供給が低位である為、周辺でやや地勢が劣るエリアにおいても、近時に戸建分譲開発が認められる。		
	変動率	年間 +4.8 %	半年間 %	( 個別的 )	対象標準地が属する地域の標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。			

鑑定評価書（令和 5 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: 沖縄(県) - 5, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 竹内 優志

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 89,800 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. Includes dates like 令和 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 7 月 3 日.

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. (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 5 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
沖縄（県） - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	16,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	70,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価 [令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	56,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 1 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	沖縄市越來3丁目731番1「越來3-15-10」				地積 (m <sup>2</sup> )	238	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	(都) 1 中専 (60,200)	
	1:1	住宅 RC 2	一般住宅のほかアパート等も見られる既成住宅地域	西5m 市道	水道、下水	美里小学校前停310m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 40m、南 90m、北 90m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 15m、規模 210m程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	コザ十字路から北西方の旧来からの住宅地域	街路	規準方位 北 5m市道	交通施設	美里小学校前停 南西方 310m	法令 (都) 1 中専 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	旧来からの既成住宅地域で、公共や民間の大きな開発計画の予定はなく、今後も同程度の住環境を維持するものと予測する。住宅需要は概ね底堅い。						
(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	70,500 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	23,800 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市内の住宅地域と判定した。需要者は市内居住者を中心に、隣接市町村からの転入者も見られる。市内の中心エリアに近い住宅地としては少し割安感があり、コロナ禍の行動規制も撤廃されたことで、引き合いは強い状況が続いている。周辺では民間による中小規模の宅地分譲も見られる。土地は総額で1千5百万円強、新築戸建物件の取引は少ないが、およそ3千5百万円～4千万円弱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	建築費の高騰や、画地条件等から合理的な賃貸住宅の想定は難しく、収益価格は低廉となった。近隣地域内では自ら居住する目的での取引が中心で、収益性よりも快適性が重視されているため、収益価格は参考にとどめた。比準価格は規範性の高い事例を採用し、市場参加者の観点から要因比較を行って得た価格である。よって比準価格を採用し、指定基準地との検討等を踏まえた上で、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	沖縄（県） - 5	[104.4]	100	100	[100.0]	71,400	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 86,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[125.7]	100		地 街路 +3.0 域 交通 0.0 要 環境 +22.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 68,700 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	(一般的要因)	コロナ禍の行動規制が和らぎ、市況は明るさを増した。市内人口は微減傾向。バスケットWカップに向け、市内は盛り上がっている。		
	- 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 <sup>2</sup>				(地域要因)	街路条件や居住環境はそれほど良好ではないが、割安感があり、引き合いの強い状態が続いている。		
	変動率	年間 +2.6 %	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 5 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
沖縄（県） - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	17,000,000 円	1㎡当たりの価格	53,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価 [令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	38,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	沖縄市古謝1丁目31番「古謝1-11-18」				地積 (㎡)	317	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	(都) (70,200)	
	台形 1.2:1	住宅 RC 2	中規模一般住宅及び農家住宅が混在する既成住宅地域	東3.5 m 市道	水道、下水	古謝停150 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 80 m、南 20 m、北 70 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 17 m、規模 320 ㎡程度、形状 ほぼ台形						
	地域的特性	特記事項	旧来からの集落地域。	街路	基準方位北、3.5 m 市道	交通施設	古謝停北東方150 m	法令 (都) (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	旧来の集落地域として概ね成熟。近時は古い木造家屋取壊し後、戸建分譲へと至るケースが集落内で見られる。地域は今後概ね現状を維持しつつも、長期的には建物更新を伴いつつ、推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,600 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	同一需給圏は市内南東部に亘る住宅地域。特に古謝、桃原、大里等の既成集落との代替競争関係が強い。地縁的選好性が働き、需要者は市内居住の一次取得者が中心だが、近年は圏外者も見られる。街路が狭いが値頃であり、加えて近時の利便性向上により周辺で宅地分譲開発が進み、これら需要の高まりが既存集落内に波及し、需要は高まる。土地は300㎡程度で1600万円前後が需要の中心だが、近時では従来水準を上回る木造分譲取引が周辺で多く認められる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸需要は認められるが、自己利用目的が支配的な地域であり、賃貸市場の成熟度も低位な為、収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は収集・採用した事例に基づき、典型的需要者が重視する観点に留意し、適切に要因比較等を行い、実証的に試算されており、市場特性との適合性は高い。よって本件では、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公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 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 行政 その他	
	沖縄（県） - 5	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [170.1]	[101.0] 100	53,300	0.0 地 街路 +5.0 0.0 域 交通 0.0 0.0 要 環境 +35.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 その他 +20.0	
(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 47,000 円/㎡		価格変動形状要因の	一般的要因	昨年の市内不動産取引は面積、件数共に増加に転ずる。今年は前年をやや下回るも、市内住宅需要は依然として堅調。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				個別的要因	周辺では分譲開発が多く見られる他、一部では中層利用も認められる。加えて集落内でも宅地分譲が見られ、地価上昇は顕著に。		
変動率 年間 +14.0 % 半年間 %		対象標準地が属する地域の標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。						

# 鑑定評価書（令和 5 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
沖縄（県） - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	竹内 優志

鑑定評価額	26,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	73,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[ 令和 5 年1月 ]	57,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	沖縄市松本4丁目253番2 「松本4-17-16」				地積 (m <sup>2</sup> )	365	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	(都) 1 中専 (60,200)	
1:1	住宅 RC 2	一般住宅のほか未利用地等が介在する住宅地域	南西4.8 m 市道	水道、下水	松本第二団地入口停 100 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 100 m、南 60 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18.5 m、奥行 約 20 m、規模 370 m <sup>2</sup> 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	標準方位北、4.8 m 市道	交通施設	松本第二団地入口停北西方 100 m	法令 (都) 1 中専 (60,200) 規制
地域要因の将来予測	空地はほぼ見られず、既存の住宅地域として概ね成熟。経年建物が一定量介在するが、現時点では建替、用途変更、敷地集約化等は認められない。地域は今後概ね現状の住環境を維持し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	73,400 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内中北部に亘る住宅地域。特に松本、知花等の既成住宅地域との代替競争関係が強い。地縁の選好性がやや働き、需要者は圏内居住の一次取得者が中心だが、近年は圏外転入者や不動産業者も一部認められる。市中心部に程近い立地ながら、依然として値頃な水準の為、底堅い地元需要に加え、業者需要も一定認められる。土地は350 m <sup>2</sup> 程度で2600万円前後が需要の中心。建物込では規模や築年数にもよるが4000万円前後が一つの目安。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸需要は認められるが、自己利用目的が支配的な地域であり、賃貸市場の成熟度も低位な為、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、典型的需要者の観点より一定規模土地の効用に留意し、やや広域的なエリアから事例を収集・選択し、その後要因比較、補修性等を適切に行い試算されており、市場特性との適合性は高い。よって本件では、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 区域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 区域 交通 要 環境 行政 其他
	沖縄（県） - 5	[ ]	100	100	[ ]			
	前年指定基準地の価格	[104.4]	100	100	[101.0]	74,100		
	86,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[122.4]	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 71,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	変動状況	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	時点修正	標準化補正				地域要因の比較	個別的要因の比較
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	変動率	年間 +3.4 %	半年間 %					
	<p>〔一般的要因〕 昨年の市内不動産取引は面積、件数共に増加に転ずる。今年は前年をやや下回るも、市内住宅需要は依然として堅調。</p> <p>〔地域要因〕 一時期多く見られた周辺における木造戸建向きの宅地開発は、近時においてやや落ち着きつつある。</p> <p>〔個別的要因〕 対象標準地が属する地域の標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。</p>							

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
沖縄（県） - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	23,300,000 円	1㎡当たりの価格	68,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	53,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	沖縄市照屋4丁目306番1「照屋4-20-10」				地積(㎡)	343	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	(都) 1 中専 (60,200)	
	1:1.2	住宅 RC 1	中規模一般住宅のほかアパート等が見られる既存住宅地域	北西4.3 m 市道	水道、下水	照屋入口停700 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 90 m、南 80 m、北 90 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 20 m、規模 320 ㎡程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北、4.3 m 市道	交通施設	照屋入口停南西方700 m	法令 (都) 1 中専 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	やや傾斜する地勢のエリアで、現時点でも道路背後に空地が依然一定量介在するが、近年住宅の新築が進み、地域の熟成度を高めてきた。地域は今後概ね現況を維持するも、緩やかに熟成度を高めつつ推移すると予測。						
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	68,000 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	同一需給圏は市内中南部に亘る住宅地域。特に照屋、安慶田、大里等の既存住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は圏内に居住する一次取得者が主。近時では地縁の選好性が薄れ、圏外転入者も見られる。市中心部に程近い立地で、近時はやや薄まりつつあるが依然割安感が認められる為、需要は依然として堅調。需要の中心価格帯は土地350㎡程度で2400万円前後。建物込については規模や築年数が多様である為、中心価格帯を見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸需要は認められるが、市場熟成度は低位で、かつ建築費は依然高止まっており、経済合理性を有する賃貸住宅経営が不可能と判断される為、収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格については規模等、事例選択に留意しつつ、適切に補修正及び要因比較を行い試算されており、市場特性との適合性は高い。よって本件では、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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/㎡	[ ] 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 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	沖縄（県） - 5	[104.4]	100	100	[100.0]	68,700		
	前年指定基準地の価格 86,000 円/㎡	100	[100.0]	[130.7]	100			+1.0 +5.0 +12.0 0.0 +10.0
(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 65,700 円/㎡			価格変動形状要因	要因	昨年の市内不動産取引は面積、件数共に増加に転ずる。今年は前年をやや下回るも、市内住宅需要は依然として堅調。		
	- 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/㎡					要因	近時では更地供給が減っている為、一時期多く見られた戸建住宅、共同住宅の新築は、落ち着きつつある。	
	変動率	年間 +3.5 %	半年間 %		要因		対象基準地が属する地域の標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
沖縄(県) - 11	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	10,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	69,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ] 路線価又は倍率	53,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 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	沖縄市泡瀬 5 丁目 1 5 7 7 番 8 「泡瀬 5 - 10 - 30」				地積 ( m <sup>2</sup> )	156	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	( 都 ) 1 低専 (50,100)	
	1.5 : 1	住宅 R C 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東 5 m 市道	水道、下水	泡瀬三区入口停 230 m	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 90 m、南 180 m、北 170 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 10 m、			規模	150 m 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	埋め立て地に形成された区画整然とした住宅地	街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	泡瀬三区入口停 南東方 230 m	法令 ( 都 ) 1 低専 (50,100) 規制
	地域要因の将来予測	泡瀬地区の埋め立て地に造成された区画整然とした住宅地の市場性は全体的に高まっている。新型コロナウイルス感染症の影響の低下により県内景気も回復傾向が顕著になっていることから、地価の上昇率も昨年よりも伸びている。						
(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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	69,100 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、沖縄市内の区画整然とした住宅地域。主たる需要者は、沖縄市及び周辺市町村に居住する戸建住宅を購入する目的の個人であると判断した。泡瀬地区の区画整然とした住宅地の市場性は全体的に高まっている。新型コロナウイルス感染症の影響の低下により地価の上昇率も昨年より伸びている。主たる価格帯は、70,000 円 / m <sup>2</sup> 前後が需給の中心であり、総額では 1,100 万円前後、面積は 160 m <sup>2</sup> 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、沖縄市の事情補正のない区画整然とした住宅地域の取引価格に適切な補正を行ったものであり、市場における取引実態を反映し精度が高いと判断する。1 低専地域であり、高度利用できないことや、近年の建築費の高止まりにより収益価格がかなり低位に止まるため収益還元法の適用を断念した。本件においては比準価格の精度は高いと判断し、一般的要因の再分析を行い指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	100	67,900		
(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 <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	沖縄(県) - 5							
	前年指定基準地の価格	[104.4]	100	100	[100.0]	67,900		
	86,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[132.3]	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 65,500 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形成要因	〔一般的要因〕	直近の沖縄市の人口は微減であるが、好調な観光に支えられ県内景気の回復により当市の土地取引も堅調に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					〔地域要因〕	人気の高い区画整然とした住宅地であるが、地域特性に特に変化はない。	
	変動率	年間 +5.5 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変化はない。	

# 鑑定評価書（令和 5年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 国土鑑定センター
沖縄(県) 3 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	21,000,000 円	1㎡当たりの価格	19,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価 倍率種別	[ 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 12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	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番	沖縄市八重島3丁目1135番				地積(㎡)	1,070	法令上の規制等
	形状	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1低専(50,100)	
	不整形 2:1	畑	既成住宅地域に近接し、畑や墓地も多く見られる熟成度中位の地域		-	美里小学校前停1.2 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 180 m、西 150 m、南 50 m、北 200 m			標準的使用	畑		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 40 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 不整形						
	地域的特性	特記 特になし		道 接道なし	交通 美里小学校前停南西方 1.2 km	法令 (都) 1低専(50,100)	規制	
	地域要因の将来予測	畑や原野のほか墓地も多く見られる宅地見込地地域で当分の間は、原状を維持するものと見込まれる。周辺地域に於いて宅地化が進む中、その影響は弱く地価水準は横ばい傾向で推移するものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	転換後、造成後は戸建住宅地				(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 19,600 円/㎡						
	控除法	控除後価格 20,500 円/㎡						
(6)市場の特性	(市場の特性)同一需給圏は、沖縄市及びうるま市内の熟成度の中位程度の宅地見込地地域。需要者の中心は県内外の宅地開発業者が殆どを占める。地勢のやや劣る墓地の多い地域であり、当市の住宅地価が上昇基調にあるなかで開発業者による積極的な更地の仕入れは見られず需給動向は弱い。市場の中心価格帯は、規模や宅地開発条件等がまちまちで供給も少ないことなど取引事情が異なるため見出し難い。							
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実勢を反映した実証的な価格である。本件では4事例採用し、試算を行ったが、補修性や地域要因比較は適切に行われたものと思料する。控除法による価格という特性から、開発業者の投資採算性に着目した価格であるが昨今の造成コストの上昇や想定要素も含むため信頼性はやや劣る。従って、比準価格を採用して、控除法による価格を参考程度に止め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公示価格を規準	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準画地 行政 その他	
(9)対象基準地からの検討	対象基準地の検討			価格状況 要因の変	(一般的要因) 県内景気は、新型コロナ禍からの回復の動きが強まっている。当市の人口は増加傾向にあり、建築着工数は減少傾向にある。 (地域要因) 墓地の多い宅地見込地地域であり、宅地化の影響は弱く地価はほぼ横ばい傾向にある。 (個別的要因) 道路との関係、規模、地勢等から造成工事の難易は最有効使用との関連において、競争力は普通である。個別的要因に変動はない。			
	前年基準地	新規						
	前年標準価格	19,600 円/㎡						
	変動率							
	年間	0.0 %						

# 鑑定評価書（令和 5 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
沖縄（県） 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	13,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	83,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 5 年1月]	62,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 1 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	沖縄市美里 1 丁目 3 3 2 番 5 「美里 1 - 6 - 6」				地積 (m <sup>2</sup> )	156	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	(都) 商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)	
	1 : 1.5	事務所兼住宅 RC 2	国道沿いに飲食店、美容室等の小規模小売店舗が建ち並ぶ商業地域	南西 18 m 国道	水道、下水	越来停 80 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 35 m、西 65 m、南 90 m、北 110 m			標準的使用	低層店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 14 m、規模 150 m 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	国道 3 2 9 号沿道の旧来からの商業地域	街路 1 8 m 国道	交通施設	越来停 南東方 80 m	法令 (都) 商業 (100,400) 防火 規制	
地域要因の将来予測	築年数の古い小規模な建物が多く、大規模な商業施設もないため、商業地としての相対的な地位は低いが、値ごろ感から、引き合いは強まった。周辺商業地の熟成に伴い、今後も地価上昇を続けるものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	83,400 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	50,000 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね市内の商業地域と判定した。特に幹線道路沿いの商業地域との間に強い価格牽連性が認められる。需要者は法人を中心に、小規模物件では個人事業者も見られる。新型コロナの行動規制が和らぎ、市況は明るくなっており、値ごろ感から近隣地域の引き合いも強まった。同一需給圏内の民間取引は少なく、価格帯も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	近隣地域に賃貸用建物が少なく、契約内容や建物の個別性による賃料の幅が大きいため、適正な賃料水準が見出し難しく、収益価格の相対的な信頼性は劣ると判断した。比準価格は、規範性の高い事例を中心に試算しており、補修正や要因比較も概ね適切だと判断した。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も踏まえて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	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
(9) 指か定ら基の準地討	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	沖繩（県） 5 - 2	[107.8]	100	100	[100.0]	85,200		
	前年指定基準地の価格	[107.8]	100	100	[100.0]	85,200		
	129,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[163.2]	100			
(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 77,200 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			価格変動形状要因の	(一般的要因)	コロナ禍の行動規制が和らぎ、市況は明るさを増した。市内人口は微減傾向。バスWカップに向け、市内は盛り上がっている。		
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				(地域要因)	幹線沿いの土地としては希少性がある。駐車施設のない小規模な建物が多いが、値ごろ感から引き合いが相対的に強まる。		
	変動率 年間 +8.0 % 半年間 %			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 国土鑑定センター
沖縄（県） 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	64,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	139,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	105,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 12 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	沖縄市字美里平田原 1 3 2 7 番 3 「美里仲原町 1 - 8」				地積 (m <sup>2</sup> )	464	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	(都) 近商 (80,300) 準防 (その他) (100,300)	
(2) 近隣地域	1.2 : 1	店舗兼共同住宅 R C 3	県道沿いに各種店舗が建ち並ぶ路線商業地域	北西 18 m 県道	水道、下水	美原一丁目停 200 m		
	範囲	東 30 m、西 70 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 20 m、規模 460 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	低層店舗地へ移行しつつある商業地域	街路	1.8 m 県道	交通施設	美原一丁目停北東方 200 m	法令 (都) 近商 (100,300) 準防 規制
地域要因の将来予測	路線商業地域として現状を維持するものと見込まれるが、需要の強い位置的優位性から空店舗も見られず、供給も少ないことから地価水準は強含みで推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	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 <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	57,600 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、本市及び近隣市町村に配置された国道及び県道等の幹線道路沿いの商業地域を類似地域とする圏域。需要者の中心は、県内で小売業やサ - ビス業を営む個人及び法人事業者が中心である。新型コロナ後を見込んだ事業用物件の需要は根強いが供給が少なく、特に、江洲・美里地区等の幹線道路沿いの土地に対する需要は強い。市場の中心価格帯は、規模がまちまちで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、周辺類似地域より自己利用や転売目的等で取引された事例より求められたものである。一方、投資採算性に見合う賃料水準が形成されてない地域の現状と昨今の建築費の高騰から収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を採用して、収益価格を参考程度に止め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 129,000 円 / m <sup>2</sup>		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的 要因〕	県内景気は、新型コロナ禍からの回復の動きが強まっている。当市の人口は増加傾向にある。			
	- 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 / m <sup>2</sup>				〔地域 要因〕	店舗兼共同住宅から郊外型店舗へ移行しつつある地域で、供給が少なく地価は上昇傾向にある。		
変動率 年間 +7.8 % 半年間 %				〔個別的 要因〕		適正規模の整形地で、最有効使用との関連においても市場競争力は普通である。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	アプリールス株式会社
沖縄(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ] 路線価又は倍率	80,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	沖縄市上地 2 丁目 1 1 9 0 番 2 「上地 2 - 2 1 - 1 9」				地積 ( m <sup>2</sup> )	160	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	( 都 ) 商業 ( 80,400 ) 防火	
	1 : 1.5	店舗兼共同住宅 R C 3	中低層の店舗兼共同住宅、飲食店等が混在する商業地域	南西 11 m 市道、北西側道	水道、下水	園田停 100 m	( その他 ) ( 100,400 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 30 m、北 70 m		標準的使用	低層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 15 m、		規模	165 m <sup>2</sup> 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	園田停西方 100 m 法令 ( 都 ) 商業 ( 80,400 ) 防火 規制	
	地域要因の将来予測	コロナ禍により閉店した飲食店・ソーシャルビルもあるものの、中の町地区の再開発の影響もあり、地価は安定的に微増あるいは調整局面に入ると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼共同住宅地				(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	100,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	37,100 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市内中央部に配置された幹線道路沿いの商業地域を類似地域とする圏域。主な需要者は、圏内中部地区で商業を営む個人・法人であり投資目的の需要も見込める。また主に既存の商売の代替わりや相続等で商業用の収益物件が供給される。背後地住宅地価の上昇とこれまでの柔軟な融資姿勢により商業地における取引は堅調で、更地価格は坪 2.5 万から 5.0 万程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、地域要因が類似し、市場の特性を反映する事例から適切に比準を行って求めており規範性が高い。収益還元法は収益性に着目した価格であるが、昨今の建築費の上昇及び土地価格に見合う賃料が得られていないため比準価格に比して低位に求められたため参考にとどめた。従って本件では、比準価格を採用し、指定基準地との均衡に留意し、更に昨今の不動産市場、経済情勢を念頭におき、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 <sup>2</sup> )	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他	
	標準地番号		100	100	[ ]			
	公示価格	[ ]	[ ]	[ ]	100			
	円 / m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> )	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他	
	沖縄(県) 5 - 2		100	100	[103.0]	107,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[107.8]	100	100	[103.0]		地 街路 +1.0 域 交通 0.0 要 環境 +37.0 因 行政 -3.0 他 その他 0.0	
	129,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[134.2]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 97,500 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	( 一 般 的 ) 要 因	沖縄市は人口、土地取引件数も堅調に推移し、商業施設開発も進み、発展が見込めるため、価格牽引要素となっている。			
	代表標準地 標準地			( 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。			
	標準地番号			( 個 別 的 ) 要 因	特に大きな変化は認められない。			
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>						
	変動率	年間 +2.6 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプリールス株式会社
沖縄（県） 5 - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	60,900,000 円	1㎡当たりの価格	139,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5年1月]	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 7月 1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	沖縄市南桃原4丁目20番3「南桃原4-20-11」				地積 (㎡)	438	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	(都) 近商 (80,200) 準防 (その他) (100,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 60m、南 120m、北 200m			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 24m、奥行 約 18.5m、			規模	440㎡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	1.6m市道	交通施設	桃山停北西方近接 法令 (都) 商業 (100,200) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	沖縄市内の近年開発されてきた路線商業地域、沖縄市アリーナ、周辺ホテル、駐車場等の整備により更なる地域発展が期待され、需要の高まりが予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	139,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は沖縄市内の商業地のうち、価格帯が概ね上位の地域である。主たる需要者は沖縄市に地縁的選好性を有する法人及び個人投資家であり、地域の地主等が相続あるいは資産入れ替えのため物件が供給されることが多い。沖縄アリーナの開設、周辺地域のホテルのオープン等により商業環境が熟成していきと予測される。中心となる価格帯は坪40-50万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、地域要因が類似し、市場の特性を反映する事例から適切に比準を行って求めており規範性が高い。収益還元法は収益性に着目した価格であるが、昨今の建築費の上昇及び土地価格に見合う賃料が得られていないため比準価格に比して低位に求められたため参考にとどめた。従って本件では、比準価格を採用し、指定基準地との均衡に留意し、更に昨今の不動産市場、経済情勢を念頭におき、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		域 街路 要 交通 因 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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	沖縄（県） 5 - 2	[107.8]	100	100	[103.0]	143,000	域 街路 +0.5 要 交通 -1.5 因 環境 +5.0 行政 -3.5 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 132,000 円/㎡			価格変動形状要因	変動状況	要因	沖縄市の人口は増加し、土地取引件数も堅調に推移し、市内商業施設建設も順調に進捗しているため、価格牽引要素となっている。	
	- 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/㎡							
	変動率	年間 +5.3 %	半年間 %				特に大きな変化は認められない。	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分会名, 業者名, 株式会社まるい鑑定所. Values include 沖縄（県） 5 - 5, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大嶺 克成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,600,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 81,200 円 / m<sup>2</sup>.

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 5年1月], 62,000 円 / m<sup>2</sup>, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes location (沖縄市中央3丁目1620番8), area (168 m<sup>2</sup>), and various valuation methods like 取引事例比較法 and 収益還元法. Also includes a table for (8) 公価表示価格 and (9) 指か定ら基の準検地討.