

鑑定評価書 (令和 6 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) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	30,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	266,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	210,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市松尾 1 丁目 2 4 5 番 9 「松尾 1 - 15 - 11」				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	1 住居 (60,200)	
1 : 1	住宅 R C 3	一般住宅、共同住宅、併用住宅等が見られる住宅地域	北東 5 m 市道	水道、ガス、下水	那覇高校前停 320 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 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 10 m、奥行 約 12 m、			規模	120 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 5 m 市道	交通施設	那覇高校前停北方 320 m 法令 1 住居 (60,200) 規制	
地域要因の将来予測	中心市街地に存し、戸建住宅が多く見られる住宅地で、とりたてて、地域にかかる変動要因はない。地価については、昨今の経済情勢や地域的特性等を反映して、緩やかな上昇傾向で推移するものと見られる。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地としての使用				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	266,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	60,600 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、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、その希少性から売手市場の色合いが見られるものの、不動産市況は、かつての勢いはなく、需要の強さも極め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、3000万前後の物件が需要の中心。							
(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地域的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 交通 環境 画地 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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	那覇(県) - 11	[106.3]	100	100	[100.0]	264,000		
(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	260,000 円 / m ²		価格変動形状要因の	変動状況	要因	那覇市の地価は、全用途で上昇幅が復調しつつも、立地条件により異なるが、不動産市況は再燃しつつあり、今後の需給動向に注視。	
	- 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						-
前年	代表標準地 標準地 標準地番号	-		変動率	年間	+2.3 %	半年間	%
前年	代表標準地 標準地 標準地番号	-						

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

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

鑑定評価額	59,200,000 円	1㎡当たりの価格	340,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	265,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 14 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市天久2丁目11番9 「天久2-11-16」				地積(㎡)	174	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,150) (その他)地区計画等				
	1:2	住宅LS2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	天久一丁目停350m					
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 180m、南 60m、北 200m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 20m、			規模	180㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	品等上位の住宅地域	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	新都心地区内の低層住宅地域として熟成しており、今後とも閑静な住環境を維持すると見込まれる。富裕層による選好性の強さは安定しており地価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	340,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	148,000 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、那覇市内の品等上位に属する住宅地域を類似地域とする圏域。主たる需要者は当市を中心に市外の比較的富裕層の個人及び法人で県外からの転入者も見られる。新都心地区の住宅需要は根強く地価水準は強含み傾向にある。市場の中心となる価格帯は、土地180㎡程度で6,000万円前後、戸建物件は新築で1億~1.4億円程度、中古で8,000万円前後と見られる。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、周辺類似地域より自用目的で取引された信頼性の高い事例より求めたものである。一方、共同住宅も存在するが、建築費の高騰と画地条件の制約から土地価格に見合う採算性は見だし難く、収益価格は低位に求められたものである。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、収益価格を参考程度に止め、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	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		標準化補正	0.0	0.0	
(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
	前年指定基準地の価格	320,000 円/㎡	[106.3]	100	100	[102.0]	340,000	標準化補正	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			価格変動形成要因	一般的要因	県内景気は、観光需要や個人消費の増加等、回復の動きが強まっている。当市の人口は減少傾向で推移し、建築着工数は増加傾向にある。					
	継続 新規 前年標準価格 333,000 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	地域要因	優良住宅地域として熟成しており大きな変化はない。需要は底堅く、地価は強含み傾向にある。			
代表標準地 標準地			標準地番号	-	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普通である。個別的要因に変動はない。			
公示価格 円/㎡						変動率		年間	+2.1 %	半年間	%

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社あおい不動産研究所. Row 1: 那覇(県) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 宇久 信正

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 53,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 293,000 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6年1月], 230,000 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, 周辺の土地利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 1低専(50,150), (その他). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 293,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 142,000 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、那覇新都心地区内及び真嘉比地区を含む市内の比較的優良な住宅地域である。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 基準地の最有効使用等を考慮し収益価格を試算したが、賃料水準は低目であり、収益価格は低位に求められた。... (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/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 284,000 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 +3.2%, 半年間 %

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) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額	25,700,000 円	1㎡当たりの価格	189,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 21 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	那覇市首里大中町 1 丁目 2 6 番 1 5				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 R C 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南東 4 m 私道	水道、下水	儀保 650 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡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 4 m 私道	交通施設	儀保駅 南西方 650 m	法令 1 低専 (50,100) 規制
	地域要因の将来予測	既成住宅地域として熟成しており、今後もほぼ現状を維持するものと予測する。地価は需要が堅調で、供給が少ないことから、上昇傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	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	189,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	66,100 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、首里地区の住宅地域を中心とした那覇市東部の住宅地域及び隣接市町村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。近隣地域は、閑静な住環境を有し、かつ、教育環境の面でも比較的人気があり、需要は堅調であるが、供給が少ない。土地は総額 2 0 0 0 ~ 3 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 4 0 0 0 ~ 5 0 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が多い既成住宅地域であるが、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、比準価格よりも低位に求められたものと判断される。以上より、本件では市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考程度に止め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 187,000 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	県内経済は消費、観光が拡大基調で推移しており、市内の不動産市況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 那覇 - 4 公示価格 188,000 円/㎡				(地域要因)	地域要因に格別の変動はない。		
	変動率	年間 +1.1 %	半年間 +0.5 %	(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	アプレイザルタックスラボ（株）
那覇（県） - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

鑑定評価額	47,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	285,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 2 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 6 年1月]	225,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 14 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価	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	那覇市真嘉比2丁目22番3「真嘉比2-22-5」				②地積 (m ²)	165	③法令上の規制等	1 低専 (50, 150)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50, 150)	(その他) 地区計画等						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 120 m、南 50 m、北 30 m				②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 12.5 m、規模 160 m ² 程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	土地区画整理事業済の住宅地域	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通	おもろまち 北東方660 m	法令	1 低専 (50, 150) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	新都心地区やおもろまち駅にも近接する居住環境の良好な住宅地域で選好性も高く需要は底固く推移しており、好調な県内景気の影響も認められ地価は上昇傾向で推移するものと思料する。												
(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		285,000 円/m ²										
	収益還元法	収益価格		115,000 円/m ²										
	原価法	積算価格		/ 円/m ²										
	開発法	開発法による価格		/ 円/m ²										
(6) 市場の特性	同一需給圏は真嘉比古島区画整理地域を中心とする那覇新都心地区に近接する住宅地域である。需要者の中心は30～40代の市内居住者が中心で市外からの転入者も見受けられる。人気の高い新都心地区にも近接し中心市街地へのアクセスも良いため需給状況は強含みで推移し、地価は上昇傾向にあるものと判断される。市場取引の中心価格帯は、160m ² 程度の土地で4500～5000万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、那覇新都心区画整理地内の事例や市内の比較的類似性の高い事例を採用しており規範性は高いものと思料する。一方、当該地域は収益性よりも居住快適性を重視する地域で、また近年高騰する建築費に見合うだけの賃料水準が追いついておらず収益価格はやや低位に試算された。よって本件では、規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を参酌して、さらに指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公規価示標準価格と格しをた	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/m ²)	⑦内訳	標準 街路	地 街路					
	公示価格 円/m ²	[]	100	100	[]		準 交通	域 交通						
(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対象基準地の標準価格 (円/m ²)	⑦内訳	標 街路	地 街路					
	那覇（県） - 11						準 交通	域 交通						
(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	③ 価格変動形状要因	好調な観光関連を背景に県内景気は回復傾向にあり、那覇市の不動産市況においても地価は上昇傾向で推移している。											
	■継続 □新規 前年標準価格 275,000 円/m ²	④ 地域要因	新都心地区にも近く選好性の高い地域で需要も底固く推移している。											
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	⑤ 個別的要因	個別的要因の変動はない。											
②変動率	年間 +3.6 %	半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセツ・コンサルティング株式会社
那覇(県) - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	32,800,000 円	1㎡当たりの価格	301,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	230,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市牧志1丁目942番12「牧志1-10-6」				地積(㎡)	109	法令上の規制等							
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,300)								
	1:1.5	住宅RC3	一般住宅、共同住宅、店舗兼共同住宅等が混在する住宅地域	南西5.3m市道	水道、ガス、下水	美栄橋400m	(その他)地区計画等(60,212)								
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 70m、南 40m、北 40m			標準的使用	低層住宅地									
	標準的画地の形状等	間口 約 8m、奥行 約 13m、規模 100㎡程度、形状 長方形													
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北 5.3m市道	交通施設	美栄橋駅南西方400m	法令 1住居(60,212)地区計画等							
	地域要因の将来予測	地域内に格別の変動要因はないため、現状を維持していくと予測する。建築費高騰による新築・中古賃貸住宅の家賃上昇、中古住宅の需要増加などを背景に地価は上昇している。													
(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	+1.0								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	301,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	87,200 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	同一需給圏是那覇市における比較的環境条件が良好で交通利便性が高い住宅地域である。中心市街地への接近性が良好で、利便性が高いことから需要は高く、その一方で供給は少ないことから地価の上昇は顕著である。地価水準は100㎡程度の土地で3000万円から3500万円程度、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。収益還元法による収益価格は、家賃の上昇などにより改善傾向にはあるが建築費高騰などの要因から収益性は低く、その妥当性を見出しにくい。そこで本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、収益価格を参考とし、指定基準地からの検討を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準	街路	0.0	地	街路	0.0	
	標準地番号	-							標準	交通		0.0	域		交通
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		補正	環境	0.0	要	環境	+22.0		
			100	[]	[]	100		行政	画地	0.0	因	行政	-2.0		
								その他	行政	0.0	その他	その他	0.0		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	那覇(県)	- 11	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準	街路	0.0	地	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	320,000 円/㎡	[106.3]	100	100	[101.0]	299,000	標準		交通	0.0		域	交通	
									補正	環境	0.0	要	環境	+22.0	
									行政	画地	0.0	因	行政	-2.0	
									その他	行政	0.0	その他	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			価格変動要因	状況	要因	観光業の回復や不動産投資環境が改善し、引き続き土地需要の増加が認められるほか、家賃水準の上昇により収益性も改善している。								
	継続	新規	前年標準価格				284,000 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			要因	状況	要因	中心市街地に近い地域性から土地需要は高い。久茂地小学校跡地に那覇文化芸術劇場などは一とがオープンしているが特段の影響はない。								
	代表標準地	標準地	標準地番号				-								
	公示価格	円/㎡		要因	状況	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。								
	変動率	年間	+6.0 %				半年間	%							

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

鑑定評価額	23,000,000 円	1㎡当たりの価格	170,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6年1月]	130,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 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	那覇市寄宮1丁目240番「寄宮1-29-17」				地積(㎡)	135	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200)		
	1:1	住宅RC2	一般住宅のほか共同住宅等も見られる既存住宅地域	南東4.5m市道	水道、ガス、下水	真和志支所前停300m	(その他) (60,180)		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 50m、北 50m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 13m、規模 150㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	真和志支所近くの既存住宅地域	街路	標準方位北4.5m市道	交通施設	真和志支所前停北西方300m	法令	1中専(60,180)
	地域要因の将来予測	旧来からの一般住宅地域として今後とも特に大きな変化はなく、現在の住環境を維持すると予測する。那覇市内の住宅地需要は堅調に推移しており地価は上昇傾向にある。							
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位	+2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	170,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	38,500 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。特に都心部に近接する住宅地域との関連が強い。需要者の中心は同市居住者のほか隣接市町村からの転入者も見られる。那覇市は持家比率が相当に低く潜在的な宅地需要は堅調であるが、新規供給は乏しいため、市外で持家を求める者が増加している。土地は150㎡前後で2200万円程度、新築戸建物件の取引は少ないがおよそ4700万円程度が需要の中心。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	建築費高騰の中、画地条件等から合理的な賃貸住宅の想定は難しく収益価格は低廉に求められた。近隣地域にはアパートも見られるが取引は自用目的が中心であり、また収益性よりも快適性が重視される住宅地域であるため収益価格は参考にとどめる。比準価格は規範性の高い事例を中心に把握されており、補修正や要因比較も適切になされ信頼度は高いと思考する。現下の経済情勢等をも踏まえた上で比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 標準化 補正 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	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 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 161,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因	〔一般的要因〕	県内景気は拡大基調にあり、不動産需要も高まっている。当市の人口は減少傾向。			
	- 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 - 20 公示価格 165,000 円/㎡					〔地域要因〕	都心部近郊の住宅地域として割安感があり需要が高まっている。		
	変動率	年間	+5.6%	半年間	+3.0%		〔個別的要因〕	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	株式会社まるい鑑定所
那覇(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	30,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	187,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	145,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 10 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	那覇市字大道上大道原 3 6 番 1				地積 (m ²)	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)	
	1 : 2	住宅 R C 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北西 6 m 市道	水道、ガス、下水	安里 500 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 40 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 18 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	安里 北東方 500 m 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	187,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	87,500 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、那覇市内の価格帯が中位に位置する既成住宅地域である。主たる需要者は、低層住宅を取得する目的の個人が中心となる。近隣地域は、バス停に近くモノレール駅も徒歩圏にある利便性の高い既成住宅地である。県内景気の向上に支えられ地価上昇率が昨年よりも拡大した。主たる価格帯は 1 8 7 , 0 0 0 円 / m ² 前後であり、総額では 3 , 2 0 0 万円前後、面積は 1 7 0 m ² 前後となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、那覇市内の住宅地の取引価格に適切な補修正を行ったものであり、市場実態を反映し実証的で精度が高いと判断する。近年建物建築費が高止まりしていることもあり収益価格はかなり低く求められた。本件においては比準価格を採用し、収益価格は検証に止め、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 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	那覇(県) - 7 前年指定基準地の価格 161,000 円 / m ²	[105.6] 100	100 [102.0]	100 [89.3]	[100.0] 100	187,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
(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 179,000 円 / m ²			価格変動状況 要因	〔一般的要因〕	那覇市は、昨年に引き続き人口は減少を続けているものの、好調な観光に支えられて市内の景気は堅調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔地域要因〕	モノレール駅が徒歩圏であり、バス停にも近く利便性が認められる住宅地であるが、地域特性に特に変化はない。	
変動率 年間 +4.5 % 半年間 %				〔個別的要因〕	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 あい総合研究所
那覇（県） - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	51,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	276,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	210,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 7 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	那覇市壺川1丁目4番6				②地積 (m ²)	185	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)		
	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	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 17 m、規模 190 m ² 程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 6.0 m市道	交通施設	壺川駅北東方400 m	法令 1 住居 (60,200) 規制	
	⑤地域要因の将来予測	閑静な住宅地域として成熟。一部経年建物で修繕が依然見られる程度で、敷地集約化、用途変更は認められない。なお建替では中層化も一部見られる。地域は今後も現況の住環境を維持しつつ、推移するものと予測。							
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	276,000 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	185,000 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に亘る住宅地域。特に壺川、古波蔵等の比較的区画整然とした住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は圏内の一次取得者が主で、隣接市町村や県外からも一部認められる。市中心部に位置し、居住環境、モノレール等利便施設へのアクセスも良好で、需要は依然堅調。土地のみ200 m ² 程度で5500万円超が必要の中心。なお圏内の国道58号以北では、取り壊しに伴い従来水準を上回る成約も散見され、留意を要する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場において建築単価の上昇に伴い賃料は引き続き上昇傾向にあるが、元本と果実の相関関係は依然やや低位であり、収益価格の説得力は相対的に劣る。一方、比準価格は典型的需要者の観点に基づき、適切に事例選択や、補修性、要因比較を行っており、実証的で説得力が高い。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) 公規価示標準値と格しをた	①代表標準地 標準地番号	□ 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対象基準地の標準価格 (円/m ²)	⑦内訳	標準 街路 0.0 地 街路 -1.0
	公示価格 円/m ²	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準 交通 0.0 域 交通 +1.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	那覇（県） - 11	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/m ²)	⑦内訳	標準 交通 0.0 域 交通 +1.0
	前年指定基準地の価格 320,000 円/m ²	[106.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [122.0]	[100.0] / 100	279,000		標準 交通 0.0 域 交通 +1.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動形状要因		④ 要因				
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 263,000 円/m ² 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²		-		市内取引面積はR4、取引件数はR5以降増加傾向に転じた。R6では4月迄の累計で、面積が微減だが、件数は増加傾向が強まる。 ④ 地域 周辺幹線沿線では、経年建物の取壊しに伴い、高層併用建物の建替が予定されており、今後人口増加や利便性向上が期待される。 ④ 個別的 対象標準地が属する地域の標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。				
	②変動率	年間 +4.9 %	半年間 %						

鑑定評価書（令和 6 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 パード不動産鑑定所. Row 1: 那覇(県) - 10, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 26,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 144,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 110,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位角地. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏是那覇市首里地区及びその周辺の住宅地域一円. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 道路事情が劣る南向き下り丘陵斜面や起伏地の多い既成住宅地域であり. (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. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 前年標準価格, 代表標準地, 標準地, 変動率.

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
那覇(県) - 11	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	67,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	340,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価 [令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	260,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 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	那覇市泉崎 2 丁目 1 4 番 3				地積 (m ²)	198	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2 住居 (60,200) (その他)	
	1 : 1.5	住宅 R C 3	中規模住宅が多い区画整然とした住宅地域	北 5 m 市道	水道、ガス、下水	県庁前 750 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 200 m、南 150 m、北 80 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 18 m、規模 200 m 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 5 m 市道	交通施設	県庁前駅南東方 750 m	法令規制	2 住居 (60,200)
	地域要因の将来予測	市内の商業中心に隣接した、旧来からの閑静な住宅地である。周辺地域ではマンション建設も見られる。市内の地価上昇の影響を受け、特に中心立地で稀少性が高い地域では地価は今後も強含みで変化すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	340,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	164,000 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、那覇市モノレール駅周辺に立地する、商業地域背後の住宅地域一円と考えられる。主な需要者は、沖縄県内外の富裕層や企業及び個人あるいは法人の投資家であり、昨今は利回りが低下しているが、融資と組み合わせ、相続や代替わり等で売りにする稀少物件を取得している。物件の稀少性から、価格は上昇基調にあり、坪 1 0 0 万から 2 0 0 万円程度の取引もみられる。								
(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、地域要因が類似する品等の高い事例及び利便性の優る事例から比準し、市場の特性を反映し規範性が高い。周辺地域は共同住宅も存するが、当該地域は収益性よりも居住の快適性に着目して取引が行われる地域であるため、収益還元法は比準価格に比して低位に求められたので参考に留めた。従って本件では、比準価格を採用し、昨今の不動産市場や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) 公規価示標準地と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[] / 100	100	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 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100	100	[] / 100				
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 301,000 円 / m ²			価格変動形状成因の	(一般的)	県全域で住宅需要は根強く、将来の金利上昇懸念から地価は強含みで推移。			
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 那覇 - 1 公示価格 325,000 円 / m ²				(地域)	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 +13.0 %	半年間 +4.6 %	(個別的)	特に大きな変化は認められない。				

鑑定評価書（令和 6 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） - 12	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	29,000,000 円	1㎡当たりの価格	180,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	140,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 10 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市曙2丁目13番11「曙2-13-14」				地積 (㎡)	161	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	1:1.5	住宅 RC 2	一般住宅、アパート等が混在する区画整然とした住宅地域	東6m市道	水道、ガス、下水	沖縄シャープ前停 160m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 80m、南 50m、北 30m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 16m、規模 160㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	曙小学校の東側に隣接する区画整然とした住宅地域	街路	標準方位北 6m市道	交通施設	沖縄シャープ前停 南方 150m	法令 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅のほか共同住宅等も混在する住宅地域である。小学校、商業施設等も比較的近距离に位置し、やや値頃感もあることから、取引価格も堅調に推移しており価格は緩やかな上昇傾向で推移している。						
(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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	180,000 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、街区整然とした曙地区を中心として、市内の類似の街区整然とした住宅地域である。需要者の中心は市内居住者であり、圏外からの転入者も見られる。新都心地区にも比較的近いことから、比較的値頃感のある当該地域の土地の取引価格は底堅く推移している。感染症影響後の県内経済の復調もあり、需要は比較的堅調である。土地で3,000万円前後、中古建物込みで4,500万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、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いと判断されるため、収益価格は試算しなかった。曙小学校近くの街区整然とした住宅地域に存し、住宅地域としての居住性等の環境条件は比較的優るものと判断される。類似地域等の取引価格の底堅い推移や値頃感も感じられる価格帯であることから需要も比較的多い。よって、比準価格を標準に指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	那覇（県） - 11	[106.3]	100	100	[101.0]	180,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 320,000 円/㎡	100	[100.0]	[190.8]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 176,000 円/㎡			価格変動形状要因	市内人口は減少傾向、世帯数は微増傾向、感染症終息後の観光関連産業等の回復、不動産市場の活況への期待感が高まってきた。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +2.3 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイズおきなわ
那覇(県) - 16	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	42,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	192,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価 [令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	150,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 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	那覇市鏡原町 1 5 番 7 「鏡原町 1 5 - 1 5」				地積 (m ²)	220	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	1 : 1.5	住宅兼共同住宅 R C 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	西5.5 m 市道	水道、ガス、下水	奥武山公園250 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 250 m、北 120 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 18 m、規模 230 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北、5 . 5 m市道	交通施設	奥武山公園駅 南東方 250 m	法令 1 中専 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	既成住宅地であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価水準は、値頃感があり、需要に対応する供給が少ないことから、やや強含みで推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(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	192,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	70,900 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に求心力が高い中南部都市圏に及ぶが、需要者は地域に地縁の選好性を有する者が中心となる傾向がある。中心市街地内では交通便利性が優先され取引価格水準も高位となるが、供給が少ないため中心部外縁へ需要が流れ地価上昇が波及している。需要者の中心価格帯は、土地で 2 0 0 0 万円台であるため、単価の高い地域では 3 0 坪程度に細分化される傾向がある一方で、面積の大きい需要もあり、総額は多様化している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸用不動産を前提とする収益性は、建設費が高水準にあり低位である。このため、取引される土地は、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、比準価格を妥当とする状況が続いている。採用した事例資料の信頼性は認められるので、同一需給圏内の他の基準地との秤量的検討を踏まえ、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 / 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	[]			
(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	
	前年指定基準地の価格	[]	100	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 182,000 円 / m ²			価格変動形状要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	拡大する県内景気を背景に不動産取引も堅調であるが、建築費上昇は重荷となっている。		
	- 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 那覇 - 10 公示価格 186,000 円 / m ²					土地の利用度の進んだ既成住宅地で、特別の変動はない。		
	変動率	年間 +5.5 %	半年間 +3.2 %			標準的である点に変動はない。		

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） - 17	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	24,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	145,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	110,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 7 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市松川2丁目113番15 「松川2-9-13」				②地積 (m ²)	168	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200)
	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	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 10 m、南 50 m、北 10 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 17 m、規模 170 m ² 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	標準方位 北 6.5 m市道	交通施設	松川医院前停北東方190 m	法令	1 中専 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの住宅地域で空地は無く概ね成熟。経年建物も多く、まとまった規模の場合、近時では共同住宅等への建替が見られる。地域は今後、住居形態の混在を伴いつつ、現況の住環境を維持するものと予測。							
(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	145,000 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	40,000 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に亘る住宅地域。特に価格水準の類似性より松川、大道、三原等の既存エリアとの代替競争関係が強い。需要者は圏内の一次取得者が主で、近時は隣接市町村からも一定量認められる。車両交通量が比較的多く、居住環境がやや劣る為、人気は劣るも、値頃な水準で、需要は依然堅調。土地のみ150 m ² 程度で2200万円前後が必要の中心。なお圏内の東側では、取り壊しに伴い従来水準を上回る成約も散見され、留意を要する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場で供給は一部見られるが、既所有土地の利用が主で、更に近時の建築費上昇により、元本と果実の相関関係は依然希薄である。結果、収益価格は低位に試算され、説得力は相対的に劣る。一方、比準価格は典型的な需要者の重視する要因に留意し試算され、市場特性との適合性及び説得力は高い。よって本件では、収益価格を参考程度に止め、市場性を反映する比準価格をもって、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価額と格しをた	①代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/m ²)	⑦内訳	標準 街路 0.0	地 街路 -2.0
	公示価格 円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		準 交通 0.0	域 交通 +5.0	
(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/m ²)	⑦内訳	標準 街路 0.0	地 街路 -2.0
	那覇（県） - 7	[105.6] / 100	100 / [102.0]	100 / [115.2]	[101.0] / 100	146,000	準 交通 0.0	域 交通 +5.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討	③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の			〔一般的要因〕 市内取引面積はR4、取引件数はR5以降増加傾向に転じた。R6では4月迄の累計で、面積が微減だが、件数は増加傾向が強まる。				
	■継続 □新規 前年標準価格 139,000 円/m ²				〔地域要因〕 市内では依然割安な為、周辺で経年建物取壊しや建売ミニ分譲が進む。その他、建築費上昇により中古物件水準の上昇も顕著に。				
	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				〔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。				
	□代表標準地 □標準地 標準地番号								
	公示価格 円/m ²								
	②変動率 年間 +4.3 % 半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
那覇(県) - 20	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	56,400,000 円	1㎡当たりの価格	234,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	180,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市田原 1 丁目 5 番 9				地積 (㎡)	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 R C 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	小祿 600 m	(その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲	東 190 m、西 70 m、南 140 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、			規模	240 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	小祿駅 北方 600 m 法令 1 低専 (50,150) 地区計画等 規制	
	地域要因の将来予測	区画整然とした低層戸建住宅が多い住宅地域であり、地域特性に影響を及ぼすような変化はみられないが、良好な居住環境、生活利便性により、今後も地価水準は強含みで推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	234,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	149,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏是那覇市内の住宅地域の圏域で、特に小祿地区の住宅地域との価格牽連性が高い。需要者は那覇市及び周辺市町村に居住する比較的所得水準が高い自己居住目的の個人のほか、県外からの転入者もみられる。居住環境や利便性が良好であることから需要は安定して高いが、供給が少ないため地価は強含んでいる。取引の中心となる価格帯は、240 ㎡程度の標準的な土地で 5000 万円台後半とみられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は小祿地区において実際の取引価格に基づいた市場の実態を反映した価格であり、信頼性が高い。一方、収益価格は建築費の高騰等により投下資本に見合う賃料設定が困難であることから低位に求められた。係る需要者は居住目的の個人が中心であり、一般に類似不動産との比較を行い意思決定を行うことから、本件では比準価格を標準とし、収益価格を参考に与え、指定基準地からの検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	那覇(県) - 16	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [82.1]	[100.0] 100	234,000		
(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 223,000 円/㎡			価格変動形状要因の	(一般的要因)	人口は減少傾向にあるが、入域観光客数は堅調に増加。景気は拡大傾向にあり、不動産需要も全般的に強含んでいる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	地域要因に特段の変動はないが、区画整然とした良好な住環境の地域の宅地需要は堅調に推移している。		
	変動率	年間 +4.9 %	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	株式会社 沖縄地所鑑定
那覇(県) - 21	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 西川 英之

鑑定評価額	318,000,000 円	1㎡当たりの価格	262,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	200,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 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	那覇市壺川2丁目11番1				地積 (㎡)	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)	
	1:1	共同住宅 RC 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6m市道、北西側道	水道、ガス、下水	壺川580m	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 60m、北 50m		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 34m、奥行 約 33m、規模 1,200㎡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	6m市道	交通施設	沖縄都市モノレール線 壺川駅 南東方 580m	法令 2住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	新型コロナ5類移行に伴い行動制限がなくなり、経済活動の活性化を背景に住宅購入や投資マインドの回復が見られる中、マンション用地需要は引き続き強いことから、徐々に熟成度を増すと予測する。						
(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	260,000 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	262,000 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、那覇市内のうち敷地規模の纏まった中高層共同住宅が多い住宅地域である。需要者は販売用不動産市場に参入する県内外のディベロッパーである法人が中心であり、マンション需要に比較して土地の供給が相対的に少ないため、市場に出ると稀少性が高く取引価格は高値で成約する傾向にある。地積 1200㎡程度の標準的画地の場合、総額3億円強程度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	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在するマンション開発適地の事例を採用したが、敷地規模の観点からはやや小さい事例を採用せざるを得なかった。開発法による価格は対象地に高層マンションの建築・分譲することを想定した価格で、典型的な市場参加者である県内外のディベロッパーが想定する経営戦略を前提とした投資採算性を反映している。本件では、相対的規範性のより高い開発法による価格を採用し、比準価格を参考として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			
(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 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 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 253,000 円/㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	新型コロナ感染症の5類移行に伴い県内景気は回復しており、特にマンション開発適地については、引き続き根強い需要が認められる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	最寄り駅や商業施設に近く、街区も整然とした居住環境良好な地域であるため、マンション適地としての相対的地位が向上している。			
	変動率	年間 +3.6 %	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 6 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, アプレイザルタックスラボ (株). Row 1: 那覇（県） - 22, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 松永 力也

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 60,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 258,000 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 6年1月], 200,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1) to (10) and multiple columns. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (㎡), 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 中低層店舗・事務所兼共同住宅地, (4)対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏是那覇市内の幹線又は準幹線道路沿いの商業地的要素を含む商住混在地域であり、需要者は県内事業者を中心に資本力を有する個人等である。周辺地域では沖縄都市モノレール延伸を期に利便性の向上や道路拡幅整備などにより新規店舗の出店等も見受けられ商業地的要素を強めつつあり需要の増加が認められ地価も上昇傾向で推移している。地価は物件の規模や条件等の個性により大きく異なるが、標準的な土地で6,000万円前後とみられる。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、市内主要幹線道路沿いの用途性及び価格形成要因の類似した事例から求められており、規範性及び類似性は高いものと判断される。収益価格は、近年高騰する建築費や土地価格に見合う賃料水準が形成されていない事等から低位に算定された。よって鑑定評価額は、規範性が高く市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考程度に留め、鑑定評価額を上記の通り決定した。 (8) 公規価示標準地と格しをた: ①代表標準地, 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. (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. (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, ③価格変動状況要因, ④(一般的要因)好調な観光関連を背景に県内景気は回復傾向にあり、那覇市の不動産市況においても地価は上昇傾向で推移している。④(地域要因)延伸した沖縄都市モノレールの駅に近接しており利便性繁華性は向上している。④(個別的要因)個別的要因の変動はない。②変動率: 年間 +6.6%, 半年間 %

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 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広

鑑定評価額	826,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,350,000 円/m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6 年1月]	1,010,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 4 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市松山1丁目1番4「松山1-1-14」				②地積 (m ²)	612	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,600) 防火 (その他) (100,600)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 60 m、南 50 m、北 20 m				②標準的使用	高層事務所地	
	③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						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.6 m 国道	交通施設	県庁前 北方280 m	法令 商業 (100,600) 防火 規制
(3) 最有効使用の判定	高層事務所地				(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	1,100,000 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ある。主たる需要者は機関投資家、不動産業者等が考えられる。供給は少ない地域でホテル需要とも競合する地域であることから、コロナ禍に一時停滞していた地価は再び上昇傾向を強めている。なお、取引される画地の規模等は様々で価格帯はまちまちであるが、基準地と同程度の規模を想定した場合には総額で8億円台半ば程度の水準と想定される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。また、収益価格は建築費高騰や地価上昇の影響により投下資本に見合う十分な賃料が得られないことから、やや低位に試算された。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、近時の市場動向等の検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準値と格しをた	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/m ²)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	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/m ²)	⑦ 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/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	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 1,270,000 円/m ²		③ 価格変動形成要因	〔一般的要因〕	外国客を中心に入域観光客数が増加し、観光業関連産業は堅調に推移している。不動産市場も好調を維持している。			
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²				〔地域要因〕	那覇市中心部の商業地域で地域内に特段の変動要因はないが、不動産投資市場は堅調であり、地価は上昇傾向を強めている。		
② 変動率		年間 +6.3 %	半年間 %	〔個別的要因〕		個別的要因の変動はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセツ・コンサルティング株式会社
那覇（県） 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	45,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	257,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6 年1月]	200,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市曙2丁目23番4「曙2-23-9」				地積 (m ²)	(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	中層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 8 m道路	交通施設	倉庫前停南西方210 m	法令 商業 (90,400) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は幹線道路沿いの商業地域で熟成しており、特段の変動要因がないため、当面の間、現状を維持すると予測する。街路の状況が良好であり、系統連続性が優る地域で相応の需要が認められる。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	257,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	86,100 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中心市街地や幹線道路沿いにおける商業地域であり、主たる需要者は県内の法人事業者が中心となるが、個人事業者なども需要者となる。街路条件並びに立地条件の良さから需要はある程度認められる一方で、供給が少ないことから高額となる取引もみられ、地価動向は上昇が顕著である。同一需給圏内での土地取引は面積規模などの条件によって幅があるため、土地価格の中心価格帯を把握するのは難しい。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は那覇市内の類似した商業地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。収益還元法による収益価格は、賃料の上昇などにより改善傾向にはあるが建築費高騰などの要因から収益性は低く、その妥当性を見出しにくい。そこで本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、収益価格を参考とし、指定基準地との検討を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公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 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 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
	那覇（県） 5 - 5	[105.3]	100	100	[100.0]	253,000		
	前年指定基準地の価格	[105.3]	100	100	[100.0]	253,000		
	337,000 円 / m ²	100	[103.0]	[136.4]	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 234,000 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	観光業の回復や不動産投資環境が改善し、引き続き土地需要の増加が認められるほか、家賃水準の上昇により収益性も改善している。		
	- 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					街路条件が良く、西洲などの流通業務地域や那覇市中心市街地へのアクセスも良好で港湾地域にも近いという地域性から需要は高い。		
	変動率	年間 +9.8 %	半年間 %			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 6 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 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	175,000,000 円	1㎡当たりの価格	379,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	300,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市真嘉比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)	
	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	(その他) 地区計画等 (69,197)	
(2) 近隣地域	範囲	東 15m、西 0m、南 50m、北 30m 標準的使用 中層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 19m、奥行 約 25m、規模 470㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	北西 30m 国道	交通施設	古島 南西方500m 法令 準住居(70,200) 地区計画等 規制	
	地域要因の将来予測	国道沿線の商業地域として熟成している、沖縄都市モノレールの3両編成の車両を増やす計画や各駅沿線の開発に伴う波及効果も期待できる、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(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/㎡					
	収益還元法	収益価格	144,000 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、那覇市内中心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が中心である。需要者の中心は、県内外の法人や個人事業者である。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。バスの減便の影響もあり沖縄都市モノレール駅周辺の商業地では稀少性等から売り市場の傾向が強まっている。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、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、収益性等も考慮された上で成約に至ったものと思料され、当該価格には収益性が反映されている。収益価格は建築費高騰の影響もあり、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。従って、比準価格を採用し、収益価格を参考程度とし、指定基準地との検討を考慮のうえ鑑定評価額を上記のように決定した。							
(8) 公規価示標準地と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100	100	[] 100		地 街路 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
(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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	那覇(県) 5 - 5	[105.3] 100	100	100	[100.0] 100	373,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(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 363,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	市内の観光関連事業の好調は中心部の商業地の地価を上昇させ、外延的に広がる地域の価格水準に影響を与えている。			
	- 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	沖縄都市モノレールの3両編成の新車両導入や観光客及び交通量増加に伴い繁華性は向上している。		
変動率 年間 +4.4 % 半年間 %				個別的要因		個別的要因に変動はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
那覇(県) 5 - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	86,700,000 円	1㎡当たりの価格	423,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	320,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 5 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市泉崎2丁目2番1				地積(㎡)	205	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防	
	1.2:1	店舗兼共同住宅 R C 4	店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	北18 m 県道、東側道	水道、ガス、下水	県庁前630 m	(その他) (100,300)	
(2)近隣地域	範囲	東 110 m、西 50 m、南 20 m、北 40 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 13.5 m、			規模	200 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	1 8 m 県道	交通施設	県庁前 南東方630 m 法令 近商(100,300)準防 規制	
(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	423,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	216,000 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、市内全域の商業地と判断した。特に、中心市街地付近の比較的繁華性の高い商業地と、強い代替関係を持つ。需要者は、収益物件の取得を目的とした県内外の法人が中心であるが、小規模物件では個人事業者も多い。同一需給圏内での民間取引は少なく、規模等によって価格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。東側の農連市場周辺の再開発の影響はまだ強まっていない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市内の商業地の取引事例を採用し、市場参加者の観点から要因比較を行って査定しており、市場性を反映した規範性の高い価格が得られた。収益価格については、賃貸市場の熟成の程度が弱く、建築費が高騰している状況から、想定要素が多くなったため、相対的な規範性は劣るものと判断した。よって比準価格を採用し、鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 409,000 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 基準地番号 那覇 5 - 9 公示価格 415,000 円/㎡			価格変動形状形成要因	(一般的要因) (地域要因) (個別的要因)	原材料価格等は高騰したが、販売価格への転嫁や所得の伸びは遅れ気味。金利上昇への警戒感と物価上昇予測が投資意欲を刺激した。 コロナ禍の影響が弱まり、小規模な小売店舗や飲食店の開業意欲も徐々に強まってきた。 個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間 +3.4 %	半年間 +1.9 %					

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

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

鑑定評価額	119,000,000 円	1㎡当たりの価格	355,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	255,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 4 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市壺屋2丁目210番14「壺屋2-6-5」				地積 (㎡)	409 (74)	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 防火 (その他) (100,300)	
(2) 近隣地域	台形 1:1.2	店舗兼共同住宅 RC 6	中規模の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ既成商業地域	北西20 m 国道、北側道	水道、ガス、下水	安里350 m		
	範囲	東 20 m、西 50 m、南 130 m、北 110 m			標準的使用	中高層店舗・事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、			規模	300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 2.0 m 国道	交通 安里駅 南西方350 m	法令 近商 (90,300)	規制	
地域要因の将来予測	近隣地域は、店舗・事務所兼共同住宅地としての使用が標準的使用で、今後も現状の使用方法を維持していくものと思料される。地価水準は、コロナ禍終息に向けた観光産業の回復に左右されると思われる。							
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗・事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	355,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	195,000 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、那覇市及び隣接市を走行する幹線沿線等を圏域にする。需要者は、県内法人・個人の事業者を中心とする。県内商業地は、コロナ禍後に観光産業が回復しつつあるが、原材料等の高騰など懸念材料もあり、市場マインドは慎重を期して。土地は規模にもよるが1億円前後、土地・建物総額は、物件の状態・業種等によりバラツキがあり中心価格帯は明確ではない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、類似地域の賃貸事例により試算したもので一定の規範性は認められるが、新築物件に係る賃料水準の把握に限界があり、また建築費高騰による賃料への転嫁の遅効性は否めず相対的に説得力が弱いと判断される。比準価格は、類似性のある事例を中心に求めており実証的である。よって、市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[]	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	[]	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 337,000 円/㎡		価格変動状況要因	一般的な要因	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、物価上昇や金利上昇が需要者マインドへ及ぼす影響が懸念事項			
	- 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 344,000 円/㎡				変動率	年間	+5.3 %	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	(株)鑑定ソリューション沖縄
那覇(県) 5 - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄

鑑定評価額	244,000,000 円	1㎡当たりの価格	409,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	290,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市泊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 (その他)駐車付置義務(100,400)	
	1:2	店舗、事務所兼共同住宅 RC 8	店舗兼事務所、中高層マンションが混在する商業地域	南西18 m 県道、背面道	水道、ガス、下水	美栄橋680 m		
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 130 m、南 140 m、北 120 m			標準的使用	店舗、事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、			規模	600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	泊又吉通り沿線の商業地域	街路 1.8 m 県道	交通施設	美栄橋駅 北西方680 m	法令 商業(100,400) 駐車付置義務	
	地域要因の将来予測	コロナウィルス感染症も収まりつつあり、景気回復への期待感も徐々に始めている。背後住宅地の需要及び取引価格の高騰の影響もあり、相対的な地価は上昇傾向にある。						
(3)最有効使用の判定	中・高層の店舗、事務所兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	409,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	215,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、市内の主要な幹線道路沿線の商業地域を中心に、近隣商業地域等を含むものと判断される。需要者は県内外の法人や不動産業者等と判断される。幹線道路沿線の地価も、マンション素地的利用の下支えもあって徐々に高騰しつつある。特に背後住宅地域の取引価格の高騰が目立つようになり、その影響下にある当該地域の経済的地位も向上しつつある。総額で2億円程度が取引の中心となるものと判断される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	県道（又吉通り）沿線に店舗、事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。比準価格は、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、地域の賃料水準、建物建築費の高騰等が影響しかなり低位に試算された。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標準に、収益価格を参考とし、更に指定基準地との比較検討を行って、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	那覇(県) 5 - 5	[105.3] 100	100 [103.0]	100 [86.5]	[102.0] 100	406,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 389,000 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕		市内人口は微増減、世帯数は微増傾向、新型コロナ禍の終息に伴う観光関連産業等の回復が着実に進んでおり、地価の急上昇が懸念される		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		県道沿線北東背後の住宅地域の価格高騰による価格圧力が徐々に始めている。		
	変動率	年間 +5.1 %	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る。		

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 - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広

鑑定評価額	65,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	385,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	285,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市壺川3丁目4番2				②地積 (m ²)	170	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 防火 (その他) 地区計画等 (100,400)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 100 m、南 0 m、北 100 m		②標準的使用	中層店舗兼事務所地			
	③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						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	18 m 国道	交通施設	壺川駅 北東方220 m 法令 商業 (100,400) 地区計画等 規制	
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	385,000 円/m ²					
	収益還元法	収益価格	284,000 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を中心とする商業地域である。需要者は自己業務用の法人や不動産業者、機関及び個人投資家等が想定される。モノレール駅徒歩圏内の立地であることから、マンション需要も高く、商住ともに需要の高い地域である。なお、取引される画地の規模等は様々で価格帯はまちまちであるが、基準地と同程度の規模を想定した場合には総額で6億～7億円程度の水準と想定される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。また、収益価格は建築費高騰や地価上昇の影響により投下資本に見合う十分な賃料が得られないことから、やや低位に試算された。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、近時の市場動向や指定基準地からの検討等も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	①代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	⑦内訳	標準街路 0.0 地 街路 0.0 化交通 0.0 域 交通 -2.0 補環境 0.0 要 環境 +18.0 正画地 +3.0 因 行政 -8.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	公示価格 円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦内訳	標準街路 0.0 地 街路 0.0 化交通 0.0 域 交通 -2.0 補環境 0.0 要 環境 +18.0 正画地 +3.0 因 行政 -8.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	那覇（県） 5 - 4 前年指定基準地の価格 409,000 円/m ²	[103.4] / 100	100 / [103.0]	100 / [106.4]	[100.0] / 100	386,000		
(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 352,000 円/m ²		③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	{ 一般的 } 要因	外国客を中心に入域観光客数が増加し、観光業関連産業は堅調に推移している。不動産市場も好調を維持している。			
	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 - 公示価格 円/m ²			{ 地域 } 要因	当該地域は店舗兼事務所、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、地域内に特段の変動要因はない。			
②変動率		年間 +9.4 %	半年間 %	{ 個別的 } 要因	ない			

鑑定評価書（令和 6 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, 株式会社あおい不動産研究所. Row 1: 那覇(県) 5 - 8, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 宇久 信正

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 69,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 700,000 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6年1月], 520,000 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 table with 10 rows (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公価表示価格と格しをた, (9)指か定ら基の準検地討, (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Contains detailed evaluation criteria and results.

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 - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	210,000,000 円	1㎡当たりの価格	635,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	490,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市松山1丁目14番11外「松山1-14-19」				地積 (㎡)	330	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 防火 (その他) 駐車付置義務 (100,400)	
	1:1	店舗 R C 4F 1B	中低層の飲食店、ホテル等が建ち並ぶ商業地域	南東11 m 市道	水道、ガス、下水	県庁前630 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 80 m、北 50 m			標準的使用	中層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 16.5 m、			規模	330 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	1.1 m 市道	交通施設	県庁前駅 北東方630 m 法令 商業 (100,400) 防火 駐車付置義務	
	地域要因の将来予測	沖縄随一の夜間繁華性を誇る商業地域であり、観光需要回復の顕在化を背景に地価は上昇傾向にある。今後も現況の繁華街として安定的に推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	639,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	450,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏是那覇市中心部の商業地域で、特に夜間繁華性が高い地域と代替競争関係が強い。主な需要者は県内外の法人、不動産業者、投資家等である。近隣地域は飲食店舗やホテル等が建ち並び、観光客も多くみられる地域である。観光客数の著しい回復の中で、県内景気は拡大しており、先行きに対する期待感が増している。地価は個別性により開差が認められるが、標準的な画地で総額2億円から2億2千万円程度とみられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例を適切に要因比較して試算していることから市場性を反映した信頼性の高い価格が求められた。一方、収益価格は投資採算性の観点から説得力を有する価格であるが、その試算過程には想定要素が介在しており、相対的に信頼性が劣る。また、将来予測の不確実性や高騰している建築費等を反映したことから低位に試算された。本件では、信頼性の高い比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	那覇（県） 5 - 4	[103.4]	100	100	[100.0]	634,000	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 602,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	円安や物価高騰が進む中でも、観光需要の回復を背景に県内景気は拡大基調で推移しており、先行きに対しても期待感が高まっている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				地域要因	観光需要の著しい回復及び外出自粛の緩和により、商業繁華性は大幅に回復している。		
代表標準地 標準地 標準地番号		[]	100	[]		100	634,000	個別的要因
公示価格 円/㎡					測量調査の結果、地積が0.24㎡増加したが、価格形成に影響はないとものと判断した。			
変動率 年間 +5.5 % 半年間 %								

鑑定評価書（令和 6 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 - 10, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 平良 修

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 50,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 435,000 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6年1月], 330,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公規価示標準地, (9)指定基準地番号, (10)対年対象標準地格の等前か. Includes detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and valuation methods.

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)鑑定ソリューション沖縄. Values include 那覇（県） 5 - 11, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 玉那覇 兼雄.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 37,500,000 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6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 reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 近商(80,200), (その他)(90,200). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 積算価格, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公規価示標準価格と格しをた. (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.

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

鑑定評価額	17,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	151,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6 年 1 月]	115,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格			倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市高良 1 丁目 9 7 番 5 「高良 1 - 11 - 5」				地積 (m ²)	(116)	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況				
	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		近商 (80,200) (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 11 m、奥行 約 11 m、			規模	120 m ² 程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 路	1 3 m 市道	交通 施設	高良市場前停北東方近接	法令 規制	近商 (90,200)	
地域要因の将来予測	当該地域は店舗や住宅など多様な用途に利用されている地域であるが、特段の変動要因がないため、当面の間、現状を維持すると予測する。需要は多くはないが、相対的な割安感から地価は上昇傾向にある。									
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	151,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	61,100 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏是那覇市内における商業地域であるが、地域の繁華性が低いことから商住混在地域も同一需給圏に含まれる。主たる需要者は県内の中小法人事業者が中心となるが、個人事業者なども需要になる。他の商業地と比較すると繁華性は低く、需要は多くはない。同一需給圏内での土地取引は面積規模などの条件によって異なるが 1 0 0 m ² 程度の土地で、1 5 0 0 万円から 1 8 0 0 万円程度と史料する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は那覇市内の類似した商業地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。収益還元法による収益価格は、家賃の上昇などにより改善傾向にはあるが建築費高騰などの要因から収益性は低く、その妥当性を見出しにくい。そこで本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、収益価格を参考とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公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 訳	標準 街路 地	街路 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			補 正	環境 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 地	街路 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			補 正	環境 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 143,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔 一 般 的 的 要 因 〕	観光業の回復や不動産投資環境が改善し、引き続き土地需要の増加が認められるほか、家賃水準の上昇により収益性も改善している。				
	- 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 的 要 因 〕	需要は少ないが相対的な割安感が認められるほか、背後住宅の地価上昇の影響を受けて地価は上昇している。			
変動率 年間 +5.6 % 半年間 %					〔 個 別 的 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史料する。			

鑑定評価書（令和 6 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 - 13	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	90,100,000 円	1㎡当たりの価格	335,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	260,000 円 / ㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市前島2丁目11番15 「前島2-11-17」				地積 (㎡)	269	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) (その他)	
	1:1	店舗兼共同住宅 RC 3	店舗、事務所のほか共同住宅等が混在する商業地域	南東7 m 市道	水道、ガス、下水	美栄橋390 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 110 m、南 180 m、北 40 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、規模 260 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	国道58号背後の商業地域	街路	7 m市道	交通施設	美栄橋駅 北方390 m	法令 商業 (80,400) 規制
	地域要因の将来予測	店舗兼共同住宅地等が見られる商業地域であり、地域内に特段の変動要因はなく当面は現状を維持すると予測する。拡大基調が継続する県内景気や観光から商業地の需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	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	140,000 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、市内中心市街地及びその周辺部の商業地域を含む圏域である。主たる需要者は、自己の業務用目的及び投資目的の県内外の法人及び個人事業者が中心である。県内景気や観光は拡大基調が継続し市内中心部の商業地需要は堅調である。画地規模や利用目的等でばらつきが見られるが、基準地と同程度の規模で坪当たり100万円～130万円程度が需要の中心となる価格帯と判断される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映し実証的であり、また、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判断され、当該価格には収益性が反映されていると料される。収益価格は店舗兼共同住宅を想定し試算したが、高騰する建築費等の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、比準価格を重視し、収益価格を参考として、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	100	100	[]			
	公示価格	[]	[]	[]	[]			
	円 / ㎡	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	那覇（県） 5 - 5		100	100	[100.0]			
	前年指定基準地の価格	[105.3]	100	100	[103.0]	334,000		
	337,000 円 / ㎡	100	[103.0]	[103.0]	100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 319,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	{ 一般的 } 要因	那覇市の人口は微減、世帯数は微増傾向が継続。景気や観光は拡大基調が継続し、市内の土地需要は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				{ 地域 } 要因	地域要因に特段の変動はない。個人消費や観光等による商況回復から需要の堅調さが見られる。		
	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 +5.0 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和 6 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 - 14	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	178,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	361,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	280,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 25 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	那覇市安里 1 丁目 4 6 8 番 3 7 外 「安里 1 - 1 - 4 6」				地積 (m ²)	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) (その他)		
	1 : 2	店舗兼共同住宅 R C 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 8 m 市道	水道、ガス、下水	牧志 200 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 110 m、南 90 m、北 40 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 30 m、			規模	450 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	牧志駅 北東方 200 m	法令規制	商業 (80,400)		
	地域要因の将来予測	中層店舗兼共同住宅等が見られる商業地域で、隣接する国際通りでは新規出店を伴う店舗入替えやリニューアル等が見られる。拡大基調の観光や県内景気から商業地需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	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	361,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	134,000 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市内中心市街地及びその周辺部の商業地域を含む圏域である。主たる需要者は、自己の業務用目的及び投資目的の県内外の法人及び個人事業者が中心である。観光や県内景気は拡大基調が継続し市内中心部の商業地需要は堅調である。画地規模や利用目的等でばらつきが見られるが、基準地と同程度の規模で坪当たり 1 1 0 万円 ~ 1 4 0 万円程度が需要の中心となる価格帯と判断される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映し実証的であり、また、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判断され、当該価格には収益性が反映されていると見られる。収益価格は店舗・事務所兼共同住宅を想定し試算したが、高騰する建築費等の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、比準価格を重視し、収益価格を参考として、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示標準地	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / 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	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 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	409,000 円 / m ²	[103.4] 100	100 [103.0]	100 [114.0]	[100.0] 100	360,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	+2.0 -5.0 +20.0 -2.0 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 341,000 円 / m ²		価格変動 形状 形成 要因		〔 一般的要因 〕 〔 地域要因 〕 〔 個別的要因 〕	那覇市の人口は微減、世帯数は微増傾向が継続。景況や観光は拡大基調が継続し、市内の土地需要は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 ²		変動率 年間 +5.9 % 半年間 %			周辺国際通りでの店舗入替えやリニューアル等から地域性向上期待が見られる。 個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和 6 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 - 15	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	106,000,000 円	1㎡当たりの価格	230,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	170,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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)	
	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、ガス、下水	古波蔵停160m	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	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	特記すべき事項はない	街路	20m国道	交通施設	古波蔵停南東方160m 法令 準住居(70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	国道沿いの既存商業地域であり、今後も現状を維持して推移すると予測する。経済活動の正常化が進み、国道沿線の商業店舗の客足も回復している。地価は上昇傾向で推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地				(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	230,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	160,000 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	同一需給圏は市内の幹線道路沿いの商業地域が中心で、隣接市町村の幹線道路沿いも一部包含される。主な需要者は、県内外の小売業を営む比較的資本力のある事業者が中心である。経済活動の正常化が進み客足も回復しており、宅地需要は強含み傾向となっている。画地条件等の個別的要因の違いにより価格帯はまちまちであるが、7.5万円/坪～8.0万円/坪程度が中心となる価格帯と判断される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。収益価格を土地残余法により求めたが、建築費高騰の影響により投下資本に見合う賃料収入が得られないため収益価格は低位に求められたと見做す。本件では十分な説得力を有する比準価格を採用し、収益価格を参考に止め、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示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 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 其他 0.0	
	那覇(県) 5 - 5	[105.3]	100	100	[103.0]	228,000		
	前年指定基準地の価格 337,000 円/㎡	100	[103.0]	[155.9]	100		地 街路 0.0 交通 +2.0 環境 +47.0 行政 +4.0 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 220,000 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	世界情勢や物価高、金利動向等に不安が残るが、経済活動の正常化が進み観光・消費は拡大基調にあり、不動産市場は強含み傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(地域要因)	周辺では店舗の新規出店が見られ、日用品販売店舗の集積が高まっている客足も回復し、商環境は良好に推移している。		
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	(個別的要因)	
	公示価格 円/㎡	[]	100	[]	[]		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。	
	変動率 年間 +4.5 % 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・アセツツ・コンサルティング株式会社
那覇（県） 5 - 16	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	471,000,000 円	1㎡当たりの価格	370,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6 年1月]	290,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市赤嶺1丁目4番4外				地積 (㎡)	1,274	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200)	
	1:1.2	店舗 S 1	小売店舗、郊外型店舗等が建ち並ぶ商業地域	南30 m 県道、背面道	水道、ガス、下水	赤嶺250 m	(その他) 地区計画等 (83,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 0 m			標準的使用	中低層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 30 m、			規模	900 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	3 0 m 県道	交通施設	赤嶺駅北東方250 m	法令 近商 (87,200) 地区計画等 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は幹線道路沿いの商業地域として熟成しており、地域内に格別の変動要因はないことから当面の間、現状を維持すると予測する。需要が増加する一方で供給が少ないことから地価は上昇傾向で推移している。						
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	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/㎡			高低差	-2.0	
	収益還元法	収益価格	149,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏是那覇市内の中心市街地や幹線道路沿いにおける商業地域であり、主たる需要者は県内の法人事業者が中心となるが、県外資本の大手チェーン店を運営する企業も需要者になる。街路条件並びに立地条件の良さから需要は認められる一方で、供給が少ないことから地価は上昇傾向にある。同一需給圏内での土地取引は面積規模などの条件によって幅があるため、土地価格の中心価格帯を把握するのは難しい。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は那覇市内の類似した商業地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。収益還元法による収益価格は、家賃の上昇などにより改善傾向にはあるが建築費高騰などの要因から収益性は低く、その妥当性を見出しにくい。そこで本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、収益価格を参考とし、指定基準地からの検討を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	那覇（県） 5 - 4	[103.4] 100	[103.0] 100	[112.9] 100	[100.0] 100	364,000	0.0 地 街路 -1.0 域 交通 -4.0 要 環境 +10.0 因 行政 +8.0 其他 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 353,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〈一般的要因〉	観光業の回復や不動産投資環境が改善し、引き続き土地需要の増加が認められるほか、家賃水準の上昇により収益性も改善している。		
	- 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〉	幹線道路沿いの商業繁華性が高い地域で、需要は底堅い。一方で供給は少ないことから、地価は上昇傾向にある。	
	変動率	年間 +4.8 %	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 6 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
那覇(県) 5 - 17	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 井澤 康

鑑定評価額	225,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	524,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	420,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 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 1 8 番 1 3 「天久 2 - 1 8 - 1 1」				地積 (m ²)	429	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 防火 (その他) 地区計画等 駐車付置義務 (100,300)	
	1 : 2.5	店舗兼共同住宅 R C 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 36 m 国道、背面道	水道、ガス、下水	天久停 130 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 180 m、北 160 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 34 m、			規模	450 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路 3 6 m 国道	交通施設	天久停 南方 130 m	法令 近商 (80,300) 地区計画等 規制	
地域要因の将来予測	国道沿いに店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域で、格別の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。県内景気の回復基調もあって商業地需要は堅調であり、地価はやや上昇傾向で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	555,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	243,000 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を中心に周辺市等の路線商業地域である。主な需要者は県内外の法人が需要の中心となる。幹線道路沿いの商業地の供給は限定的であり、県内景気が回復基調にある中、不動産業者等の開発意欲は旺盛で、繁華性の高い立地への出店需要は堅調である。取引は個別事情が大きく作用し、また、画地規模等は様々であり、中心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	那覇市の幹線道路沿いに位置し、店舗・店舗兼共同住宅の敷地としての取引等、自己の業務利用目的での取引が主であり、昨今の高騰した建築費や収容可能な賃料水準を考慮すれば、賃貸の収益性に着目した土地取引が市場を牽引する状況にはない。そこで本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、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) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	
	那覇(県) 5 - 5							
	前年指定基準地の価格	[105.3]	100	100	[102.0]	522,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
	337,000 円 / m ²	100	[103.0]	[67.3]	100		地 街路 交通 要 環境 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 513,000 円 / m ²			価格変動形状形成要因の	(一般的)	人流が戻り、県内景気は概ね緩やかな回復傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(地域)	那覇市中心部を通る幹線道路沿いの商業地域で熟成しており、利便性の高い土地の需要が堅調に推移するほか格別の変動はない。		
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
	変動率	年間 +2.1 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 あい総合研究所
那覇（県） 5 - 19	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	501,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	271,000 円/m ²
-------	---------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	215,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 7 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	那覇市具志1丁目14番5外「具志1-14-18」				②地積 (m ²)	1,849	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	準工 (60,200)			
	2:1	店舗、事務所兼工場 SRC 2	国道沿いのロードサイド型営業所、店舗等が建ち並ぶ商業地域	西30 m 国道、三方路	水道、ガス、下水	具志営業所停820 m	(その他) (70,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 0 m、南 300 m、北 180 m				②標準的使用	沿道型施設地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 20 m、規模 800 m ² 程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	那覇空港に程近い、片側商業地域。	街路	30 m 国道	交通施設	具志営業所停北東方820 m	法令 準工 (70,200) 規制		
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの商業地域で熟成度は高い。交通量も多く、地域は当面現況の商環境を維持しつつ推移すると予測。ただし那覇空港向けの小祿道路が整備中で、供用 (R8 年度予定) 後の前面道路への影響について留意を要する。								
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ沿道型施設地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 高低差 形状 +3.0 -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	271,000 円/m ²							
	収益還元法	収益価格	78,900 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豊見城市に亘る幹線等沿線の商業地域。特に那覇市西部の国道沿いエリア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、県外事業者も認められる。那覇空港に程近く、近時の観光客数増加に伴い沿線の交通量は増加し、需要は堅調。土地は対象不動産程度の規模で5億円超が需要の中心。なお圏内の同一路線沿線では、投資意欲の高まりに伴い従来水準を上回る成約も見られ、留意を要する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近年の建築費上昇に伴い、賃料も引き続き上昇傾向となっているが、土地価格に見合った水準とは依然言い難い。結果、収益価格は低位に試算され、説得力は相対的に劣る。一方、比準価格は典型的需要者の観点に基づき、代替競争関係が認められる取引事例を広域的に収集・選択の上、適切な補修性、要因比較を行っており、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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準値と格しをた	①代表標準地 標準地番号	□ 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対象基準地の標準価格 (円/m ²)	⑦内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/m ²		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 交通 環境 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/m ²)	⑦内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/m ²		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 交通 環境 行政 その他		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 260,000 円/m ²		③ 価格変動形成要因	④-2 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					⑤ 要因	(一般的) 県へのR5年度入域観光客数は回復傾向がより強まった。R6年度に入っても昨年比+1.2%と増加傾向が継続している。 (地域) 周辺の幹線背後エリアでは、まとまった規模の土地において高層共同住宅が新築されており、背後地人口が増加しつつある。 (個別的) 三方路、高低差等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。
②変動率	年間 +4.2 %	半年間 %								