

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 ² 当たりの価格	39,200 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]	31,000 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	沖縄市池原 1 丁目 4 7 0 番外「池原 1 - 9 - 1 0」				地積 (m ²)	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) (その他)	
	1.5 : 1	住宅 R C 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		
(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 ² 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ず、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	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 ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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の選好性の比較的強い旧来からの住宅地域であり、相対的割安感はあるが、需要は弱いことから地価水準は横ばい傾向で推移している。市場の中心価格帯は、2 5 0 m ² 程度で総額 1 0 0 0 万円程度（土地のみ）、中古の戸建物件を中心として総額 2 , 5 0 0 万円程度の取引が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 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 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	うるま（県） - 11	[101.5]	100	100	[102.0]	38,500		
	前年指定基準地の価格	[101.5]	100	100	[102.0]	38,500		
	26,800 円 / m ²	100	[101.0]	[71.4]	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 39,200 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的)	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。当市の人口は増加傾向で推移し、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				(地 域)	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く供給も少ない為、地価は横ばい傾向にある。		
	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 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	[]			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個 別 的)	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 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
沖縄（県） - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	24,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	126,000 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]	98,000 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	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 ²)	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) (その他)		
	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			
(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 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	標準方位 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	戸建住宅が連坦する区画整然とした住宅地域であり、今後も現状を維持すると予測する。経済活動の正常化が進み、区画整然とした住宅地への需要は根強いものがある。地価は上昇傾向で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	126,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市内の住宅地域を中心に、隣接市町村の住宅地域も含まれる。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。物価高騰による家計への影響は懸念されるが、区画整然とした住宅地への需要は根強く、需要動向は強含み傾向にある。土地は総額 2 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 4 5 0 0 万円 ~ 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	主な需要者は自ら居住することを目的に、快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うと予想する。画地規模による駐車場確保の困難性や建築費高騰の影響もあり、純収益が極端に低位となることから、収益還元法を非適用とした。比準価格は市場の実勢を踏まえた説得力のある価格と判断し、本件では比準価格を採用し、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	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
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 121,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	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。			
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格			円 / m ²	経済活動の正常化が進み、区画整然とした住宅地需要は根強いものがある。地域環境は当面も現状を維持して推移すると予測する。		
	変動率	年間	+4.1 %	半年間	%	画地規模や道路との接面状況等は地域内の標準的な画地と同程度である。個別的要因に変化はない。			

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	18,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	62,500 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	48,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 5 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	沖縄市比屋根 6 丁目 1 4 9 番 「比屋根 6 - 7 - 3 0」				地積 (m ²)	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)	
	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	(その他)	
(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 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	規準方位 北 4 m 市道	交通	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り、引き合いが強まっている。土地価格は上昇を続ける可能性が高いが、原材料価格の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	62,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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、コロナ禍の影響が薄れたことで、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 5 百万円 ~ 2 0 百万円、新築戸建物件の取引は少ないが、およそ 3 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	比準価格は、強い代替競争関係を有する取引事例を採用して求めており、市場参加者の観点から行った要因比較の精度は高いと判断する。収益価格については、建築単価の高騰や、賃貸市場の熟成の程度等を考慮すると、経済合理性を有する最有効使用の建物の想定は困難と判断し、適用を見送った。よって、比準価格を採用し、指定基準地との均衡や経済情勢、不動産市場の動向を勘案し、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	沖縄(県) - 5 前年指定基準地の価格 89,800 円 / m ²	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [153.7]	[100.0] 100	60,900	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+2.0 +10.0 +37.0 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 57,600 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的)	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。		
	- 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)	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っている。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)	個別的的要因に変動はない。			

基準地番号	提出先	所属分会名	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	29,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	137,000 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]	105,000 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	沖縄市南桃原3丁目33番7「南桃原3-33-12」				②地積 (m ²)	218	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現況	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	(都) 1低専 (50,100)		
	1:1.5	住宅 RC 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	①範囲	東 70 m、西 70 m、南 50 m、北 70 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 18 m、規模 220 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	山内中学校前停北西方 270 m	法令 (都) 1低専 (50,100) 規制	
	⑤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維持しながら、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	137,000 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏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調達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。最近開業した沖縄アリーナにも程近く、人気は高いエリアである為、中古物件含め市内でも需要は高い。一方供給は依然著しく低位に止まる。土地 200 m ² 程度で 2700 万円超が需要の中心。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸需要及び新規供給は認められるが、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困難と判断し、収益還元法は非適用とした。比準価格はやや広域的に選択した実証的事例に基づき、典型的需要者が重視する観点に留意し、要因比較等を行い試算しており、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 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 他 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 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 他 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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 131,000 円/m ²		③ 価格変動形状要因の	R5の市内取引件数、面積は微減となったが、R6では4月迄の累計でいずれも昨年比+10%の増加傾向に転じている。					
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²			(一般的要因) 人気が高く、供給が低位である為、周辺ではややまとまった規模の画地において、戸建住宅から共同住宅への建替が一部認められる。 (地域要因) (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。					
②変動率		年間 +4.6 %	半年間 %						

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

鑑定評価額	19,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	93,600 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	73,000 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	沖縄市宮里 3 丁目 3 0 5 番 2 「宮里 3 - 1 4 - 1 2」				地積 (m ²)	203	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 住居 (60,200) (その他)	
	1 : 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	北西 5 m 道路	水道、下水	照屋入口停 350 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 110 m、南 100 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 195 m ² 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	標準方位 北 5 m 道路	交通施設	照屋入口停北東方 350 m	法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	経済活動の正常化が進み、既存住宅地域に対する住宅地需要も底堅く推移している。地価は上昇傾向で推移すると予測するが、今後の物価高や世界情勢、金利動向に注視が必要である。						
(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	93,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市内の住宅地域を中心に、隣接市町村の住宅地域も含まれる。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。物価高騰による家計への影響は懸念されるが、区画整然とした住宅地への需要は根強く、需要動向は強含み傾向にある。土地は総額 2 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 4 0 0 0 万円 ~ 4 5 0 0 万円程度の取引が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主な需要者は自ら居住することを目的に、快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うものと判断する。近年の建築費の高騰の影響もあり、投資採算性の面から経済合理的な賃貸用住宅の想定が困難なため、収益還元法の適用を断念した。比準価格は近年の経済情勢や不動産市場動向を反映して求められた価格であり、市場参加者の意思決定基準に適合した説得力のある価格と判断する。本件では比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 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 89,800 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	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 代表標準地 標準地 標準地番号 沖縄 - 1 公示価格 91,300 円 / m ²					経済活動の正常化が進み、区画整然とした住宅地需要は根強いものがある。地域環境は当面も現状を維持して推移すると予測する。 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 +4.2 %	半年間 +2.5 %					

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	17,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	72,600 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	57,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 5 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	沖縄市越來3丁目731番1「越來3-15-10」				地積 (m ²)	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と予測する。住宅需要は概ね底堅いが、原材料価格の高騰や金利上昇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	72,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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割安感があり、コロナ禍の影響が薄れたことで、引き合いは強まった。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16百万円強、新築戸建物件の取引は少ないが、およそ35百万円～40百万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、収益価格は適用しなかった。実際の市場においても、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価格が形成されている。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) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 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 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	沖繩（県） - 5							
	前年指定基準地の価格	[104.2]	100	100	[100.0]	73,900		+3.0
	89,800 円 / m ²	100	[100.0]	[126.7]	100			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 70,500 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 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。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					〔 地 域 要 因 〕	街路条件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。	
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。			
	標準地番号	-						
	公示価格	[]						
	円 / m ²							
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 あい総合研究所
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	19,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	61,000 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]	46,000 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	沖縄市古謝1丁目31番「古謝1-11-18」				②地積 (m ²)	317	⑨法令上の規制等	(都) (70,200)
	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 100 m、西 80 m、南 20 m、北 70 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 19 m、奥行 約 17 m、規模 320 m ² 程度、形状 ほぼ台形							
	④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	古謝路北東方150 m	法令	(都) (70,200)
	⑤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、RC造の他、木造等の戸建分譲への建替が集落内で増えつつある。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	61,000 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏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。地縁の選好性により、需要者は市内居住の一次取得者が中心だが、近年は圏外者も増えつつある。街路が狭いが値頃で、更に近時の利便性向上により周辺で宅地分譲開発が進む。当該動向が既存集落内にも依然波及しており、需要は高まる。土地は300m ² 程度で1800万円超が需要の中心だが、近時では従来水準を上回る木造分譲取引が周辺で依然多く見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅及び農家住宅が混在する既成住宅地域に属しており、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、賃貸市場の熟成度も依然低位な為、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、事例選択に留意しつつ、典型的需要者の観点に基づき適切に補修性や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、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 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 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/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 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	[104.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [155.9]	[101.0] / 100	60,600		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+5.0 0.0 +35.0 0.0 +10.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 53,600 円/m ²		③ 価格変動形成要因	④ 一般的要因	⑤ 地域要因	⑥ 個別的要因	R5の市内取引件数、面積は微減となったが、R6では4月迄の累計でいずれも昨年比+10%の増加傾向に転じている。		
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²						周辺では分譲開発が多く見られる他、集落内でも宅地分譲が散見され、圏内人口は増加傾向が顕著になりつつある。		
②変動率		年間 +13.8 %	半年間 %	対象標準地が属する地域の標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。					

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	28,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	78,000 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]	59,000 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	沖縄市松本4丁目253番2「松本4-17-16」				②地積 (m ²)	365	⑨法令上の規制等	(都) 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 20 m、西 100 m、南 60 m、北 50 m				②標準の使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.5 m、奥行 約 20 m、規模 370 m ² 程度、形状 ほぼ正方形							
	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、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)
(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	78,000 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内中北部に亘る住宅地域。特に松本、知花等の既存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で、近年は圏外転入者等も一部認められる。市中心部に程近い立地ながら依然やや値頃な水準で、地元需要が底堅い他、業者需要も一定量認められる。土地は350m ² 程度で2700万円前後が需要の中心。なお、周辺で地域性が劣るエリアにおいて従来水準を上回る成約が散見され、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	賃貸需要は認められるが、自己利用目的が支配的な地域で、賃貸市場の熟成度も依然低位な為、収益還元法は適用しなかった。一方比準価格は、典型的需要者の観点より一定規模土地の効用に留意の上、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しており、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、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 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 街路交通 0.0	地域 街路交通 +2.0
	公示価格 円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		補正 環境画地 0.0	要因 環境行政 0.0	
(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 街路交通 0.0	地域 街路交通 +2.0
	沖縄（県） - 5	[104.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [120.4]	[101.0] / 100	78,500	補正 環境画地 0.0	要因 環境行政 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 73,400 円/m ²	③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の		R5の市内取引件数、面積は微減となったが、R6では4月迄の累計でいずれも昨年比+10%の増加傾向に転じている。					
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²	②変動率 年間 +6.3 % 半年間 %		地域の南方周辺では大規模な公営住宅の建替えが進捗中である。供用開始後は、圏内の人口が増加する可能性を有する。 対象標準地が属する地域の標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。					

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

鑑定評価額	24,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	70,700 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	55,000 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	沖縄市照屋 4 丁目 3 0 6 番 1 「照屋 4 - 2 0 - 1 0」				地積 (m ²)	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 R C 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) (60,172)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 90 m、南 80 m、北 90 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 20 m、規模 320 m ² 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	標準方位 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 (60,172) 規制
	地域要因の将来予測	経済活動の正常化が進み、既存住宅地域に対する住宅地需要も底堅く推移している。地価は上昇傾向で推移すると予測するが、今後の物価高や世界情勢、金利動向に注視が必要である。						
(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	70,700 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内の住宅地域を中心に隣接市町村の住宅地域も含まれる。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。新型コロナの影響が和らぎ経済活動の正常化が進み、既存の住宅地に対する需要も値頃感から改善している。土地は総額 2 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 4 5 0 0 万円程度の取引が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主な市場参加者は自ら居住することを目的に、快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うものと判断する。近年の建築費の高騰の影響もあり、投資採算性の面から経済合理的な賃貸用住宅の想定が困難なため、収益還元法の適用を断念した。比準価格は近年の経済情勢の影響を反映し、市場の実勢を反映した説得力のある価格と判断する。本件では比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	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 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	沖繩(県) - 5							
	前年指定基準地の価格	[104.2]	100	100	[100.0]	70,100		
	89,800 円 / m ²	100	[100.0]	[133.4]	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 68,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔 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 〕	細い市道沿線に住宅が建ち並ぶ地域であるが、近年は建物建築が見られる。地域環境は当面もほぼ現状を維持して推移すると予測する。	
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	〔 個 別 的 要 因 〕	画地規模や道路との接面状況等は地域内の標準的な画地と同程度である。個別的要因に変化はない。			
	標準地番号	-						
	公示価格	[]	100					
	円 / m ²	[]	[]					
	変動率	年間 +4.0 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
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	11,100,000 円	1 m ² あたりの価格	71,300 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	57,000 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	沖縄市泡瀬 5 丁目 1 5 7 7 番 8 「泡瀬 5 - 10 - 30」				地積 (m ²)	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 ² 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ものの、令和 5 年 7 月末の 6 号台風時の道路冠水被害が若干市場性に影響を与え地価上昇率はやや低下した。						
(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	71,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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。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いものの、令和 5 年 7 月末の 6 号台風時の道路冠水被害が若干市場性に影響を与え地価上昇率はやや低下した。主たる価格帯は、71,000 円 / m ² 前後であり、総額では 1,100 万円前後、面積は 160 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、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	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格		[]	100	100	[]		域 交通 要 環境 行政 其他
(9) 指か定ら基の準換地討	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 画地 正 行政 其他	
	沖縄（県） - 5						域 交通 要 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[104.2]	100	100	[100.0]	71,300	補 画地 正 行政 其他	
	89,800 円 / m ²	100	[100.0]	[131.3]	100		其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準換準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 69,100 円 / m ²			価格変動状況 要因	直近の沖縄市の人口は昨年に続き微減であるが、好調な観光に支えられ県内景気の向上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 ²					変動状況 要因	区画整然とした住宅地であり、地域特性に特に変化はないものの、令和 5 年 7 月末の台風により冠水被害が発生した。	
	変動率	年間 +3.2 %	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 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
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 m ² 当たりの価格	19,600 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	[年1月]	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 (m ²)	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 m ² 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。周辺地域にお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 / m ²				
	控除法	控除後価格		20,900 円 / m ²				
(6) 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間程度の宅地見込地地域を類似地域とする圏域。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近隣地域では開発業者による積極的な土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) 公示価格を格標準	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 / m ²)	内 訳 標準化補正 画地 行政 その他	
	公示価格	円 / m ²	[] / 100	100 / []	[] / 100			
(9) 対象基準地からの検討	対象基準地の検討			価 動 格 状 形 成 要 因 の 変	(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。当市の人口は増加傾向で推移し、建築着工数は減少傾向にある。		
	前年基準地	新規			(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。		
	前年標準価格	19,600 円 / m ²			(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。		
	変動率							
	年間	0.0 %						

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	14,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	91,000 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	70,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 5 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	沖縄市美里 1 丁目 3 3 2 番 5 「美里 1 - 6 - 6」				地積 (m ²)	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 R C 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、集客の核となる施設もないため、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	91,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	27,400 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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。コロナ禍の影響が弱まり、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も大きいため、適正な賃料水準が見出し難く、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) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 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 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	沖縄(県) 5 - 2	[106.5] 100	100 [100.0]	100 [163.2]	[100.0] 100	90,700	0.0 地 街路 交通 要 環境 行政 其他 0.0 0.0 域 交通 +5.0 0.0 要 環境 +57.0 0.0 因 行政 -1.0 0.0 其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 83,400 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的)	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。		
	- 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)	幹線沿いの土地で希少性はあるが、駐車施設のない小規模な建物が多し。値ごろ感から引き合いが相対的に強まる。		
	変動率	年間 +9.1 %	半年間 %		(個 別 的)	個別的要因に変動はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 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	68,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	148,000 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 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 6 月 14 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 ²)	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 ² 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、主要な県道沿いの需要の強い位置的優位性から店舗需要も高く、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	148,000 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格	56,900 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	同一需給圏は、当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。比較的商業繁華性が高い地域で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 ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他			
	標準地番号	-	[]	100	100	[]					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他			
	前年指定基準地の価格	[]	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		価 変 動 形 成 要 因 の	〔 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。当市の人口は増加傾向で推移し、建築着工数は減少傾向にある。						
	継続 新規	前年標準価格			139,000 円 / m ²	〔 地 域 要 因 〕	当市の主要な幹線道路で需要の強い位置的優位性から店舗需要も高く、供給も少ないことから地価は上昇傾向にある。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				代表標準地 標準地		-	〔 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。		
	標準地番号	標準地			-		公示価格		円 / m ²		
変動率	年間	+6.5 %	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 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	17,000,000 円	1㎡当たりの価格	106,000 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]	82,000 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	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 (㎡)	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 RC 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 ㎡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 m 市道	交通施設	園田停西方 100 m	法令 (都) 商業 (80,400) 防火	
	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	106,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	24,100 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、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)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	沖縄（県） 5 - 2	[106.5]	100	100	[103.0]	114,000			
	前年指定基準地の価格	[106.5]	100	100	[103.0]	114,000			
	139,000 円/㎡	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 100,000 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	沖縄市は人口、土地取引も堅調に推移し、市内商業施設需要も見込め価格上昇傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(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。			
	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/㎡)			
	公示価格	[]	100	100	[]				
	変動率	年間 +6.0 %	半年間 %		(個別的要因)	特に大きな変化は認められない。			

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 - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	64,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	147,000 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	110,000 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	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	沖縄市南桃原 4 丁目 2 0 番 3 「南桃原 4 - 2 0 - 1 1」				地積 (m ²)	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	1.5 : 1	店舗兼共同住宅 R C 3	中規模の小売店舗、店舗兼共同住宅等が見られる近隣商業地域	北東 16 m 市道、南側道	水道、下水	桃山停近接				
	範囲	東 50 m、西 60 m、南 120 m、北 200 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 24 m、奥行 約 18.5 m、		規模	440 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	1 6 m 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	147,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏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。沖縄アリーナ付近の商業施設の連たん性が高まり、さらに商業環境が熟成していくと予測される。中心となる価格帯は坪 4 5 - 5 5 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	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	+0.5 -1.5 +5.0 -3.5 0.0
	前年指定基準地の価格	[106.5]	100	100	[103.0]	152,000				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 139,000 円 / m ²		価格変動 形状 形成 要因 の	変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	沖縄市は人口、土地取引も堅調に推移し、市内商業施設需要も見込め価格上昇傾向にある。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔 地 域 要 因 〕	近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。			
変動率	年間	+5.8 %	半年間	%	〔 個 別 的 要 因 〕		特に大きな変化は認められない。			

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) 5 - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	14,500,000 円	1㎡当たりの価格	86,500 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]	67,000 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	沖縄市中央3丁目1620番8「中央3-14-1」				地積(㎡)	168	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 商業(80,400) 防火 (その他) (100,400)	
(2)近隣地域	1:2	店舗兼住宅 RC 2	各種小売店舗、飲食店が建ち並ぶ商業地域	南西18m市道、三方路	水道、下水	胡屋停270m		
	範囲	東 50m、西 110m、南 80m、北 100m				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 9m、奥行 約 18m、規模 170㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	顧客に米国人が比較的多い小規模店舗が連なる商業地	街路	18m市道	交通施設	胡屋停北東方270m	法令(都) 商業(100,400) 防火 規制
地域要因の将来予測	県内景気も向上していることや入域観光客の増加等の要因から地価上昇の動きが強まっている。							
(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	三方路 セットバック +3.0 -3.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	86,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	35,400 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、沖縄市内の商業地の内、価格帯が中低位の商業地域である。主たる需要者は、飲食店舗、ライブハウス、各種小売店舗を営む個人や中小法人である。県内景気も向上していることや入域観光客の増加等の要因から地価上昇の動きが強まっている。中心となる価格帯は、87,000円/㎡前後、総額では1,500万円前後と判断される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市内の事情補正の無い商業地の取引事例に、適切に補修正や比較を行って得たもので、市場における取引実態を反映した規範性が高い価格が得られた。収益価格は、高止まりした建築費によりかなり低位に求められた。また、諸物価の上昇の影響を還元利回りに適切に反映することは困難で、規範性が低いと判断される。比準価格を採用し、収益価格を参考にして、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	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 環境 補正 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 補正 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	沖縄(県) 5 - 2	[106.5]	100	100	[99.9]	86,200		
(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	81,200 円/㎡		価格変動形状要因	変動状況	要因	直近の沖縄市の人口は昨年に続き微減であるが、好調な観光に支えられ県内景気の向上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/㎡				飲食店を中心とした商業地である。地域要因に特に変化はないが、好調な観光に支えられ当該地域の繁華性も向上している。	
変動率	年間	+6.5 %	半年間	%			変動はないが、価格に影響する個別的要因は、三方路、セットバックがある。	