

鑑定評価書（令和 3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)鑑定ソリュート沖縄. Values include 那覇(県) - 1, 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, 29,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 255,000 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 3年1月], 200,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) through (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (2) 近隣地域 and (8) 公規価示標準格と格しをた.

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

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6) 路線価	[令和 3年1月]	260,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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)	
	1:2	住宅 L S 2	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	(その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 180m、南 60m、北 200m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 20m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	那覇新都心地区の人気のエリア	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	天久一丁目停南西方350m	法令 1低専 (50,150) 地区計画等 規制
	地域要因の将来予測	昭和62年に全面返還された後、造成・再開発により誕生した高所得者層が多く居住する住宅地域であり、今後も戸建を主とする区画整然とした閑静な住宅地域として、熟成度を高めつつ推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	330,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	132,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏是那覇市内の住宅地域で、特に天久、安謝、銘苅、おもろまち等の区画整然とした住宅地域と代替競争関係が強い。主たる需要者は自己使用を目的とした県内の比較的富裕層で、県外からの転入者も多くみられる。人気の新都心地区に位置し、コロナ禍であっても需要は依然として高いが地価水準はほぼ上限に近いと思料される。取引の中心となる価格帯は、180㎡程度の標準的な土地で6000万円前後とみられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引価格に基づいた実証的、かつ、市場性を反映した価格であり、高い説得力を有する。収益価格は対象不動産の収益性を反映した価格であるが、対象不動産に係る典型的な需要者は居住目的のエンドユーザーであり、収益性よりも市場性に着目して購入の意思決定を行うことが一般的である。よって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (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	[100.0]	100 [100.0]	100 [93.6]	[102.0]	328,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 330,000 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	新型コロナウイルスの影響による先行きに対する不透明感はあるものの、堅調な住宅需要により、不動産市場は比較的安定している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	県内外から引合いが多い地域であるが、新型コロナウイルスの影響から過度な需要が収まりをみせ、需給バランスが均衡している。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

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

鑑定評価額	50,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	276,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	220,000 円 / m <sup>2</sup> 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 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	那覇市安謝1丁目8番18 「安謝1-8-21」				地積 ( m <sup>2</sup> )	184	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,150)  (その他)	
	1:2	住宅 RC 3	中規模一般住宅、中層のアパート等が混在する区画整然とした住宅地域	北東6 m 市道	水道、ガス、下水	安謝一丁目停430 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 70 m、南 70 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、			規模	200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	安謝一丁目停北西方 430 m 法令 1 低専 (50,150) 規制	
	地域要因の将来予測	新都心地区内の住宅地で、今のところ、地域にかかる変動要因もない。地価は、やや落ち着きを見せ始めるも、人気・希少性は顕著で、コロナ禍の影響を受けるも、当分の間、高位を保ちつつ推移すると思料される。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地としての使用				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	276,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	132,000 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、那覇新都心地区内の住宅地を中心に、那覇市内の区画整然とした住宅地等で、主な需要者は、県内外を含み、かなり広域に亘るものと考えられる。ただ、当該地域は、人気等の高い住宅地ということもあり、依然として売手市場の色合いが強いものの、地域的に、割高感も出始め、需給関係にやや落ち着きを見せている。地価は、コロナ禍の影響により、不動産市況も煽りを受けつつも、更地価格で、5 千万前後の物件が需要の中心となる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映する価格として精度高く求められたものと考えられる。一方、収益価格は、直接法により求められているが、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場の熟成度を考慮すると、収益価格からのアプローチは、合理的な意味合いが、小さくなっている為、参考程度に留めた。従って、本件では、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 交通 要 環境 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	那覇(県) - 11	[100.0]	100	100	[100.0]	274,000	0.0 地 街路 交通 +13.5 要 環境 -6.0 因 行政 +3.0 その他 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 276,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形成要因	一般的 要因	那覇市の地価は、コロナ禍の影響を受け不動産市況は停滞気味で、商業地は、弱含みで下落しており、今後の需給動向に注視が必要。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				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 0.0 % 半年間 %				個別的要因		規模的には、ほぼ標準となっているが、昨今、総額との関連で5 0 坪前後の画地の需要度も高い。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	B A N鑑定所
那覇（県） - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	24,500,000 円	1㎡当たりの価格	180,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	145,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 3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	那覇市首里大中町1丁目26番15				地積(㎡)	136	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,100)	
	1:1.5	住宅RC2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南東4m私道	水道、下水	儀保650m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 150m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、規模 150㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	儀保駅南西方650m	法令規制	1低専(50,100)	
	地域要因の将来予測	旧来からの一般住宅地域として熟成しており、今後も現在の住環境を維持すると予測する。首里地区内住宅地域の需要には堅調なものがあるが、足元では先行き不透明感も見られる。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	180,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	48,900 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は概ね那覇市内の住宅地域と判定する。特に首里地区との関連が強い。需要者の中心は同市居住者のほか隣接市町村からの転入者も見られる。那覇市及び隣接市町村では区画整理事業等により宅地の新規供給が続いているが、那覇市は持家比率が相当に低く潜在的な宅地需要は堅調。ただし新型コロナウイルスの影響から不透明感も見られる。土地は150㎡前後で2000万円程度、新築戸建物件の取引は少ないがおよそ4400万円程度が需要の中心。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	建築費高騰の中、画地条件等から合理的な賃貸住宅の想定は難しく収益価格は低廉に求められた。近隣地域はアパートも混在するが取引は自用目的が中心でありまた収益性よりも快適性が重視される住宅地域であるため収益価格は参考にとどめる。比準価格は規範性の高い事例を中心に把握されており、補修正や要因比較も適切になされたものと見られる。類似地域内の地価公示標準地との検討を踏まえた上で比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	
	標準地番号 那覇 - 23	[100.7]	100	100	[102.0]	180,000	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 補画地 +1.0 正行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 154,000 円/㎡	100	[101.0]	[87.2]	100		地 街路 0.0 域 交通 -2.0 要 環境 -11.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	
	-	[ ]	100	100	[ ]		標準 街路 交通 環境 補画地 正行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 179,000 円/㎡			価格変動形状形成要因	(一般的要因)	県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により低迷状況が続いている。当市の人口は微減傾向。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 那覇 - 4 公示価格 180,000 円/㎡				(地域要因)	コロナ禍において先行き不透明感があるが、首里地区の旧来からの住宅地域として底堅い需要がある		
	変動率	年間 +0.6%	半年間 0.0%	(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	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
那覇（県） - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗 印

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

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	215,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 4日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種類	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市真嘉比2丁目2番3「真嘉比2-22-5」				地積(㎡)	165	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,150)	
	1:1	住宅RC2	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	おもろまち660m	(その他)地区計画等	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 120m、南 50m、北 30m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 12.5m、規模 160㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	土地区画整理済みの住宅地域	街路	基準方位北 6m市道	交通施設	おもろまち 北東方660m	法令 1低専(50,150)地区計画等
	地域要因の将来予測	新型コロナウイルスの影響で先行きの不透明感から取引は停滞傾向であるが、区画整理事業により整備された住宅地域であり、良好な居住環境と利便性の高さから需要は底堅く、地価は高止まり傾向で推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	268,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	166,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏是那覇市内の住宅地域の存する圏域であり、特に真嘉比・古島地区等の区画整理が行われた住宅地域と代替競争関係が強い。典型的需要者としては市内もしくは周辺市町に居住する個人であり、自己使用目的の一次取得者が中心である。良好な居住環境が形成されており地価は上昇傾向にあったが、新型コロナウイルスの影響により上昇傾向は見られなくなった。取引の中心価格帯は、土地については165㎡前後で4000万円～4500万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替競争関係が認められる住宅地の取引事例を採用して試算したもので、取引市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方、収益価格は自己使用目的が中心であること、さらに建築費の高騰及びそれに対応する賃料水準の上昇が伴っていないことから低位に試算されたと思料する。以上より、市場性を反映した比準価格の妥当性を認め、これを標準とし、収益価格を参考として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標 街路 0.0 地 街路 +1.0
	那覇（県） - 11							準 交通 0.0 域 交通 -1.0
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	266,000	化 環境 0.0 要 環境 +13.0	
	301,000 円/㎡	100	[100.0]	[113.0]	100		補 画地 0.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 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 268,000 円/㎡			価格変動形成要因	(一般的要因)	新型コロナウイルスの影響で観光業、飲食業を中心に甚大な被害が出る中、経済対策、金融緩和により、通貨供給量が過去最高水準となっている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	コロナ禍においても良好な居住環境、生活利便性に対する需要は底堅く、需要の減退は見られていない。		
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。	

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

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	215,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市牧志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 RC 3	一般住宅、共同住宅、店舗兼共同住宅等が混在する住宅地域	南西5.3 m 市道	水道、ガス、下水	美栄橋400 m	(その他) 地区計画等 (60,212)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 70 m、南 40 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 13 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 5 . 3 m 市道	交通施設	美栄橋駅 南西方400 m	法令 1 住居 (60,212) 地区計画等 規制
	地域要因の将来予測	那覇中心部の住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測。地価は利便性が高いことから、現在の水準を保つたまま推移するものと予測するが、コロナ禍の影響等今後の動向に注視する必要がある。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	271,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	74,100 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、那覇市中心部の住宅地域を中心とした那覇市内の住宅地域と判断した。需要者は、市内の居住者が中心であるが、他の市町村からの転入者も見られる。コロナ禍により以前に比べて取引は停滞しているが、市内では、区画整然とした住環境が良好な住宅地域や市中心部の利便性が高い住宅地域の需要は高い。土地は150㎡程度で総額3000万円程度、新築戸建住宅は取引は少ないが総額4000~4500万円程度の取引が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域であるが、需要者は自己使用を目的として、収益性よりも快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行っているものと想料される。収益性に着目した収益価格はこれを反映し、比準価格よりもかなり低位に求められたものと判断される。以上より、本件では市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考程度に止め、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	那覇(県) - 11	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [112.1]	[101.0] 100	271,000		
(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 271,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染症による景況変化が市内の不動産市況にも影響を及ぼしている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	地域要因に格別の変動はない。		
	変動率	年間	0.0 %	半年間	(個別的要因)	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	一般財団法人日本不動産研究所
那覇(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 関根 俊雄 印

鑑定評価額	20,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	152,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率	120,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 2 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	那覇市寄宮 1 丁目 2 4 0 番「寄宮 1 - 2 9 - 1 7」				地積 ( m <sup>2</sup> )	( 135 )	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200)  ( その他 )  (60,180)	
(2) 近隣地域	1 : 1	住宅 R C 2	一般住宅のほか共同住宅等も見られる既成住宅地域	南東 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	真和志支所前停 300 m			
	範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 13 m、			規模 150 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記 特になし		街路 基準方位北 4.5 m 市道	交通 真和志支所前停北西方 300 m	法令 1 中専 (60,180)	規制		
地域要因の将来予測	戸建住宅が中心の住宅地域。地域要因に変動はなく、当面は現状維持と予測する。新型コロナウイルス感染症の流行下でも値頃感のある住宅地の取引は比較的堅調であり、地価は若干の上昇で推移と予測する。								
(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		152,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格		72,100 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格		/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格		/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏是那覇市内の住宅地域一円であり、需要者は居住経験者等の地縁的選好性を有する個人が中心だが、転入者もみられる。新型コロナウイルス感染症の流行で景気は後退しているが、那覇市中心に比較的近く、比較的良好な住環境を有した立地に対して、価格には値頃感があるため、近隣地域及びその周辺における土地需要は比較的堅調である。取引の中心価格帯は、基準地と同程度の規模で 2 0 0 0 ~ 2 5 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は住宅地域であり、一般住宅の敷地等、土地の取引は自用目的が多く、収益性に着目した取引は少ない。遊休不動産の活用や節税目的で土地所有者が賃貸住宅等を建築するケースはあるが、投資採算性が低いいため賃貸住宅の建築を前に土地取引が行われるのは稀である。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、収益価格は参考に留め、近時の市場動向等にも留意して、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 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路	地 街路
	標準地番号							標準 交通	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路	地 街路
	前年指定基準地の価格							標準 交通	
(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 151,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	要 因	県内景気の拡大に伴い不動産市況も堅調に推移してきたが、令和 2 年以後は感染症流行の影響もあって県内景気は後退している。			
	- 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 - 20 公示価格 151,000 円 / m <sup>2</sup>					要 因	那覇市内の既成住宅地域で成熟しており、地域要因に大きな変動はない。感染症流行の影響による地価下落は近隣地域では確認できない。		
変動率		年間 +0.7 %	半年間 +0.7 %	要 因					

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

鑑定評価額	28,000,000 円	1㎡当たりの価格	171,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年1月]	135,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市宇大道上大道原36番1				地積(㎡)	164	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200)	
	1:2	住宅RC2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	安里500m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 50m、南 40m、北 80m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 18m、		規模 160㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北6m市道	交通施設	沖縄都市モノレール線 安里 北東方 500m	法令 1中専(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	一般住宅や共同住宅等が混在する地域であり、今後も現在の地域特性を維持するものと予測する。コロナ禍による景気減退で不動産市況は混迷を極めており、今後徐々に下落傾向で推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	171,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	85,000 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	同一需給圏は真和志地区を中心とする中心市街地外縁の既成住宅地域である。需要者の中心は40代前後の市内居住者が中心であるが転入者も比較的多い。中心市街地及び人気の高い新都心地区や真嘉比地区にも比較的近接しアクセスも良いため、コロナ禍においても需要は比較的多い。市場取引の中心価格帯は、200㎡程度の土地で3000万円前後、新築物件はほとんどなく中古住宅で3500~5000万円程度が取引の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格形成要因の類似性の高い事例を採用しており求め得た査定価格の規範性は高い。収益価格は画地規模がやや小さく収益用不動産を想定するにはやや難があり、高騰する建築費に元本価格に見合うだけの賃料水準が追いついておらず低位に試算された。よって本件では規範性の高い比準価格を採用し、収益価格は参考程度に留め、指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	那覇(県) - 7	[100.7]	100	100	[100.0]	170,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 151,000 円/㎡	100	[102.0]	[ 87.5]	100		0.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 170,000 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕	県内景気はコロナ禍の影響で停滞しているが、不動産市況への影響は比較的小さく地価は横這いもしくは若干の上昇傾向で推移している。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	地域要因に変動は見られないが、周辺地域の区画整理や街路整備の進捗状況等、需要は根強い。	
	変動率	年間 +0.6%	半年間 %	〔個別的要因〕	特段、変動している要因は見当たらず、標準的の競争力を維持していると思料する。			



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセツ・コンサルティング株式会社
那覇（県） - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一 印

鑑定評価額	47,500,000 円	1㎡当たりの価格	257,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 3年1月]	200,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市壺川1丁目4番6				地積 (㎡)	185	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)	
	1:1.5	住宅 RC 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東6m 市道	水道、ガス、下水	壺川400m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40m、西 50m、南 50m、北 20m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 17m、規模 185㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	標準方位 北 6m 市道	交通施設	壺川駅北東方400m	法令 1住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅や共同住宅が多い区画整然とした地域で、特段の変動要因はないことから、今後も現状を維持すると予測する。新型コロナの影響次第では需要が減退する可能性を有している。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	257,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	177,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏是那覇市における比較的環境条件が良好で交通利便性が高い住宅地域である。中心市街地への接近性が良好であり、利便性は高いが、那覇市の中では高価格帯となることから、需要はある程度限られる。コロナ禍の影響により取引動向は慎重さもみられ、地価水準は若干の上昇にとどまっている。地価水準は戸建住宅地で4000万円から6000万円程度、中古の戸建住宅では建物の築年数にもよるが6000万円以上の水準となる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は那覇市内の類似した住宅地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。収益価格は昨今の建築費高騰の影響を受けて、低位に求められた。対象不動産は、快適性が重視される住宅地域に存することから規範性の高い比準価格を重視して、収益性を反映した収益価格を参酌し、指定基準地からの検討を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 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） - 11	[100.0] 100	[100.0] 100	[118.8] 100	[100.0] 100	253,000	0.0 地 街路 -1.0 交通 -4.0 要 環境 +25.0 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 255,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	新型コロナウイルス感染症の影響によって、先行き不透明感が高まっており、土地取引や不動産市況に大きな影響を与えている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				個別的要因	地域に格別の変動要因はなく、また、需要と供給にも大きな変動はないが、先行き不透明感から今後の地価動向には留意が必要である。		
	変動率	年間 +0.8 % 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。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
那覇（県） - 10	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅 印

鑑定評価額	25,100,000 円	1㎡当たりの価格	134,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年1月]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市首里石嶺町4丁目201番4				地積(㎡)	187	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,100)	
	1:1.2	住宅RC2	一般住宅のほか空地も見られる住宅地域	北西4.4m道路、北東側道	水道、下水	厚生園入口停200m	(その他) (60,100)	
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 70m、南 30m、北 40m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 20m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位 北 4m道路	交通 厚生園入口停 南西方 200m	法令 1低専(50,100)	規制	
	地域要因の将来予測	モノレール延伸開業の効果は薄れつつある。新型コロナの影響で先行き不透明感が強まり、需要者と供給者の価格の認識に差が生じている。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位角地 0.0 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	134,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、那覇市東部の住宅地域で、特に首里地区の住宅地と強い価格牽連性が認められる。需要者は市内居住者を中心に、周辺市町からの転入も認められる。モノレール延伸や関連の街路整備に伴う交通利便性の向上に対する期待感から引き合いは強まる傾向にあったが、コロナ禍の影響で先行き不透明感が強まった。市場の中心となる価格帯は土地が総額2千万～3千万円程度、新築戸建住宅は5千万円程度の取引が中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性の高い取引事例を採用しており、信頼性は高いと判断する。近隣地域内は戸建住宅が多く、遊休土地活用目的のアパートが散見されるが、元本価格に見合う賃料水準は形成されていないため、収益価格は試算しなかった。需要者も自己使用目的がほとんどで、取引価格の水準を指標に取引が成立している。従って比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100	100	[ ] 100		地 街路 0.0 域 交通 +10.0 要 環境 +20.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	
	那覇（県） - 4 前年指定基準地の価格 179,000 円/㎡	[100.6] 100	100	100	[102.0] 100	136,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 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 133,000 円/㎡			価格変動形状要因の	(一般的要因)	新型コロナの影響で観光産業が停滞しており、先行き不透明感がある。市内人口は微減傾向、世帯分離で世帯数は増加傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	周辺のモノレール延伸や街路整備工事の進捗等より、利便性は徐々に向上した。		
	変動率	年間 +0.8 %	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	那覇不動産鑑定株式会社
那覇（県） - 11	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀 印

鑑定評価額	59,600,000 円	1㎡当たりの価格	301,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 3年1月]	240,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 7月 1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14番3				地積 (㎡)	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)	
	1:1.5	住宅 RC 3	中規模住宅が多い区画整然とした住宅地域	北5m 市道	水道、ガス、下水	県庁前750m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 200m、南 150m、北 80m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 18m、規模 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	標準方位 北5m 市道	交通施設	県庁前駅南東方750m	法令 2住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。新型コロナウイルスの影響により宅地需要に陰りは見られるものの、市内中心に位置し宅地需要は比較的根強く残り、当面は高価格帯の水準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	301,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	130,000 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住宅地域を中心に、隣接市町村の住宅地域も含まれる。対象基準地が高価格帯で推移していることから、主な需要者は快適性及び利便性を重視する比較的裕福な給与所得者が中心である。新型コロナ発生前は需給動向は強みであったが、コロナ禍による停滞感が長引き、不動産取引に慎重姿勢が増し、需給動向は弱みに移りつつある。土地は総額6000万円程度、新築戸建住宅は総額9000万円を超える高価格帯の取引が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主な需要者は収益価格よりも快適性・利便性を重視して取引の意思決定を行う傾向にある。収益価格は画地規模による駐車場確保の困難性や行政的条件、建築費高騰の影響もあり、投下資本に見合う賃料設定がやや困難であることから、低位に求められた。比準価格は市場の実勢を踏まえ、コロナ禍による影響を反映した説得力のある価格と判断する。本件では比準価格を採用し、収益価格を参考に止め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 301,000 円/㎡			価格変動形状要因	変動要因	新型コロナにより経済活動の停滞感が増しており、不動産取引にも慎重姿勢が続いている。今後の動向に注視する必要がある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 那覇 - 1 公示価格 301,000 円/㎡							
	変動率	年間 0.0%	半年間 0.0%			画地規模や道路との接面状況等は地域内の標準的な画地と同程度である。個別的要因に変化はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 平良不動産鑑定事務所
那覇(県) - 12	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修 印

鑑定評価額	27,200,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	169,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率	130,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市曙 2 丁目 1 3 番 1 1 「曙 2 - 1 3 - 1 4」				地積 ( m <sup>2</sup> )	161	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	1 : 1.5	住宅 R C 2	一般住宅、アパート等が混在する区画整然とした住宅地域	東 6 m 市道	水道、ガス、下水	沖縄シャープ前停 160 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 16 m、			規模	160 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位北 6 m 市道	交通施設	沖縄シャープ前停 南西方 160 m	法令 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	那覇新港に近い区画整然とした住宅地域であり、周辺地域の主要道路の整備が計画されており将来的に利便性の向上が期待でき地価水準は上昇傾向で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	169,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏是那覇市内の低層住宅地域が中心である。需要者は市内居住者が中心であるが、隣接市町村からの転入も見られる。区画整然とした住宅地域で供給が少なく新築物件は少ない。周辺の土地は 2,500 万から 3,000 万程度、中古建物付の場合は 3,500 万から 4,000 万程度である。新型コロナウイルスによる県内景気縮小の影響は小さく地価は上昇傾向で推移している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は那覇市内の類似地域に存する住宅地の事例を採用し試算しており、市場性を反映した客観的かつ実証的な価格であり規範性は高い。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、指定基準地との検討を考慮のうえ鑑定評価額を上記のように決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(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 / m <sup>2</sup> )	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	301,000 円 / m <sup>2</sup>	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [182.0]	[101.0] 100	167,000	0.0 地 街路 -1.0 0.0 域 交通 +1.0 0.0 要 環境 +82.0 0.0 因 行政 0.0 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 165,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況要因の		(一般的要因)	那覇市の人口は減少傾向にある。新型コロナウイルスによる景気縮小の影響はあるが市内の住宅地需要は底堅く地価上昇基調を維持している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				(地域要因)	新型コロナウイルスの影響の小さい地域で幹線道路の開通による波及的效果により利便性が向上、割安感から地価水準は上昇傾向で推移している。		
	変動率	年間 +2.4 %	半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

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

鑑定評価額	23,900,000 円	1㎡当たりの価格	208,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 3日	(6)路線価	[令和 3年1月]	160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 10日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市若狭2丁目12番4「若狭2-12-7」				地積(㎡)	115	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	1:1.5	住宅RC3	中規模一般住宅、アパート等が混在する区画整然とした住宅地域	北西5m市道	水道、ガス、下水	若狭停240m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 60m、南 20m、北 20m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 13m、規模 120㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	若狭公民館近くの混在住宅地域	街路	基準方位北、5m市道	交通施設	若狭停 北西方240m	法令 1住居(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	若狭大通り北西背後の混在住宅地域である。コロナ禍の影響により、民泊系敷地等としての需要は見られなくなったが、安値取引は見られず需要は底堅く推移。						
(3)最有効使用の判定	中・低層住宅の敷地					(4)対象基準地の個別的要因	方位	0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	208,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	110,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、中心市街地に近い混在住宅地域である。需要者の中心は市内居住者に限らず圏外からの転入者も多く見られる。街路配置等は整然としており幅員も概ね一定である。コロナ禍の影響により民泊系敷地としての需要は見られなくなっているため、先行き不透明感も漂うが、市場では安値取引も見られない状態であり、需要は底堅い。対象基準地の画地規模においては、土地で2,500万円前後、中古建物込みで4,000万円前後が取引の中心となる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域の画地規模、標準的使用、最有効使用等を考慮して、賃貸建物の建築想定における授受可能な賃料水準は低く、収益価格は低位に求められた。住宅地域としての居住性等の環境条件は普通程度である。過去の取引価格の底堅い推移、近時のコロナ禍の影響による取引件数の減少等を考慮しても底堅く推移している。よって、比準価格を標準に収益価格を参考とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100	100	[ ] 100		標準 交通 0.0 域 交通 +8.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準 交通 0.0 域 交通 +8.0
	那覇(県) - 11	[100.0] 100	100	100	[100.0] 100	208,000		標準 交通 0.0 域 交通 +8.0
	前年指定基準地の価格 301,000 円/㎡	[100.0] 100	[100.0] 100	[144.7] 100			標準 交通 0.0 域 交通 +8.0	
(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 202,000 円/㎡			価格変動形状要因	市内人口は微減傾向。コロナ禍の影響は、宅地の需給動向に影響を及ぼす可能性がある。			標準 交通 0.0 域 交通 +8.0
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 %		個別的要因	規模、形状ともに地域の標準的なものと判断され、個別的要因に変動はない。		標準 交通 0.0 域 交通 +8.0

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

鑑定評価額	37,200,000 円	1㎡当たりの価格	169,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 3年1月]	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市鏡原町15番7「鏡原町15-15」				地積 (㎡)	220	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専 (60,200)		
	1:1.5	住宅兼共同住宅 RC 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 ㎡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	利便性が高いことから地価上昇が顕著であったが、コロナ禍以降は県内の景気が低迷し以前の上昇は見られない。県内景気が低迷している中、周辺宅地との比較において若干割安感が残り地価は微上昇となった。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	169,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	57,000 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、那覇市内の小祿地区内の既成住宅地域等である。主たる需要者は、低層の住宅を取得する目的の個人が中心となる。当該地域はモノレール駅に近く交通利便性が優れる地域で市場性が高い。コロナ禍前は上昇率は高かったがその後は上昇率が縮小傾向にある。直近の半年間は横ばいである。主たる価格帯は、169,000円/㎡前後、総額では3,700万円前後、面積は230㎡前後となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、小祿地区の事情補正のない価格帯が中位の住宅地域の取引価格に適切な補正を行ったものであり、取引実態を反映し規範性が高いと判断する。収益価格は、建築費が高止まりしていることや元本価格の上昇に賃料の動きが連動せず低位に求められた。本件においては比準価格を妥当と判断し、収益価格は参考止め、一般的要因の検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]			地域 交通 環境 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]			地域 交通 環境 行政 その他
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 167,000 円/㎡			価格変動形状形成要因の	変動状況	要因	新型コロナウイルス感染症の広がりに伴い、現在緊急事態宣言が発出されている。那覇市の人口は減少している。		
	- 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 - 10 公示価格 169,000 円/㎡						要因	モノレール駅に近く利便性が認められる住宅地であるが、地域特性に特に変化はない。	
	変動率	年間 +1.2 %	半年間 0.0 %			要因	価格に影響を与える個別格差は特にない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社沖縄不動産総合鑑定所
那覇(県) - 17	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 島袋 寛盛 印

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

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 6月 30日	(6)路線価	[令和 3年1月]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 5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	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市松川2丁目113番15「松川2-9-13」				地積(㎡)	168	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200)  (その他)				
(2)近隣地域	1:2	住宅RC1	一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域	東6.5m市道	水道、ガス、下水	松川医院前停190m					
	範囲	東 130m、西 130m、南 110m、北 80m		標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 18m、規模 180㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北6.5m市道	交通施設	松川医院前停北東方190m	法令規制 1中専(60,200)			
地域要因の将来予測	今後現在の居住環境を維持していくと予想。コロナ発生以降は上昇していたが、取引に慎重さが見られ最近時点では、地価は0%で推移すると予測する。										
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	135,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	50,800 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏是那覇市内の住宅地域を中心に隣接市町村の住宅地域も含まれる。需要者は市内の居住者が中心であるが、他の市町村からの転入者も見られる。コロナ発生後、最近時点では不動産取引に慎重さが見られ、需給動向は0%で推移している。土地は総額2000万~2500万円程度、新築戸建住宅は総額4000万~5000万円程度の取引が中心である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主な需要者は自ら居住することを目的に、快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うと史料する。画地規模や行政的条件等の影響もあり、投下資本に見合う賃料設定が困難であり、収益価格は低位に求められた。比準価格は最近事点を基に求めているが、各種補修は適切になされ、十分な説得力のある価格と判断する。本件では比準価格を採用し、収益価格を参考に止め、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	那覇(県) - 7	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	151,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [102.0]	100 [111.9]	[101.0] 100	135,000				
(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 135,000 円/㎡		価格変動形状要因		〔一般的要因〕		県内経済はコロナウイルスの影響で、消費・雇用・観光関連とも動きが下落しており、最近時点では不動産市場は0%で推移している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格変動形状要因		〔地域要因〕		コロナウイルスによる先行き不透明感はあるが、住環境に影響はなく、地域要因に大きな変動は認められない。				
変動率 年間 0.0% 半年間 %		価格変動形状要因		〔個別的要因〕		画地規模や道路との接面状況等は地域内の標準的な画地と同程度である。個別的要因に変化はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)仲本不動産鑑定研究所
那覇(県) - 19	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹 印

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ]	110,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市長田 2 丁目 8 0 3 番 5 「長田 2 - 3 0 - 3 4」				地積 ( m <sup>2</sup> )	208	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
1 : 1	住宅 R C 2	中規模一般住宅のほかマンション等も見られる住宅地域	北西 6 m 市道	水道、ガス、下水	長田二丁目停 350 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 100 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 14 m、規模 210 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	長田二丁目停 南東方 350 m	法令 1 中専 (60,200) 規制
地域要因の将来予測	戸建住宅や共同住宅等が見られる旧来からの住宅地で、地域にかかる変動要因もない。地価は、コロナ禍による、不動産市況に影響を受けつつも、地域的特性等を反映し、現状水準前後で推移すると予測される。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地としての使用					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	140,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	45,500 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、地価水準との関連等も含めて、那覇市内における、旧来からの住宅地域一円と考えられる。主な需要者は、地縁性が強い地域ではあるが、県都那覇市という地域性から、県内広域に亘るものと考えられる。また、近隣地域内の宅地供給量は、意外と少なく、コロナ禍の影響により、不動産市況も煽りを受けつつも、需要の強さも、極めだつて目立つほどのものでもない。地価については、更地価格で、3 0 0 0 万前後の物件が需要の中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映する価格として精度高く求められたものと考えられる。一方、収益価格は、直接法により求められているが、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場の熟成度を考慮すると、収益価格からのアプローチは、合理的な意味合いが、小さくなっている為、参考程度に留めた。従って、本件では、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	那覇(県) - 7	[100.7]	100	100	[100.0]	139,000		
(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 140,000 円 / m <sup>2</sup>		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	那覇市の地価は、コロナ禍の影響を受け不動産市況は停滞気味で、商業地は、弱含みで下落しており、今後の需給動向に注視が必要。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				〔 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 0.0 % 半年間 %		〔 個 別 的 要 因 〕	地域的需の属性との関連から、単価と総額との兼ね合いが大きな意味を持つ。					



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
那覇（県） - 20	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 印

鑑定評価額	51,600,000 円	1㎡当たりの価格	214,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 1日	(6) 路線価	[令和 3年1月]	170,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市田原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 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6m 市道	水道、ガス、下水	小祿600m	(その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲	東 190m、西 70m、南 140m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 20m、規模 240㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 6m 市道	交通施設	小祿駅 北方600m	法令 1低専 (50,150) 地区計画等
	地域要因の将来予測	層住宅が多い区画整然とした住宅地域で、地域要因の変動は見られない。新型コロナウイルス感染症の影響から市況の停滞感はあるが、接近性や住環境から需要は底堅く価格水準は上昇基調で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	214,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	77,900 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、那覇市南西部を中心とする住宅地域の存する圏域で、特に小祿地区及びその周辺地域の区画整然とした住宅地域との代替性が強い。主たる需要者は那覇市内の居住者を中心とする自己使用目的の個人で、一部周辺市町からの転入も見られる。コロナ禍においても住環境の良好な住宅地域の需要は底堅く、供給は限られていることから、一部地価水準を上回る取引も見られる。土地は200㎡程度で4000万円前後が需要の中心と判断される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は小祿地区の類似性を有する取引事例に基づき試算したもので市場の実態を反映し実証的である。一方、共同住宅の賃貸を想定し収益価格を試算したが投下資本に見合う賃料水準が形成されておらず低位となった。近隣地域は自己使用目的の需要が中心となる地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が主導的役割を果たすと判断される。よって比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定基準地との均衡も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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	[ ]	100	[ ]	100			
	円/㎡	100	[ ]	[ ]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	那覇（県） - 16		100	100	[100.0]			
	前年指定基準地の価格	[101.2]	100	[78.8]	100	214,000		
	167,000 円/㎡	100	[100.0]	[ ]				
(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			価格変動形成要因	〔一般的要因〕	市内の人口は微減、世帯数は微増傾向。新型コロナウイルス感染症の影響による不動産市況の不透明感が継続している。		
	継続 新規	前年標準価格 211,000 円/㎡				〔地域要因〕	地域要因に特段の変動はない。区画整然とした良好な住環境の地域の需給は底堅さを維持している。	
- 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				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			
代表標準地 標準地	標準地							
標準地番号	標準地							
公示価格	円/㎡							
変動率	年間	+1.4 %	半年間	%				

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

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率	175,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市壺川 2 丁目 1 1 番 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	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 R C 7	マンションや共同住宅等が多く見られる住宅地域	北東 6 m 市道、北西側道	水道、ガス、下水	壺川 580 m	( その他 ) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 60 m、北 50 m		標準的使用	中高層共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 34 m、奥行 約 33 m、規模 1,200 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m 市道	交通施設	沖縄都市モノレール線 壺川駅南東方 580 m	法令 2 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	当面は現況の地域環境を維持するものと予測され、地価水準は概ね横這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	中高層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	231,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	229,000 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏是那覇市を中心としたマンション素地となる規模の大きな画地が存する地域である。主たる需要者は、取引総額が高いためマンション開発を手掛ける開発業者及び法人が中心であり、総額は 2 億から 3 億円前後と判断される。新型コロナによる先行きが不透明な景気動向を反映して需要は概ね横這い傾向で推移している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性に着目したマンション素地となりうる可能性の存する事例を基に求めたものである。市内において、マンション素地取引事例は少なく地域要因格差の大きい事例も採用しており、規範性はやや劣る。開発法による価格は、典型的な需要者であるマンション開発業者が重視する投資採算性に着目した手法であり規範性は高い。本件では開発法による価格を採用し、比準価格を参考程度として、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 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 <sup>2</sup> )	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 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 229,000 円 / m <sup>2</sup>		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	( 一 般 的 )	金融機関の融資引き締めや新型コロナの影響もあり、マンション需要にやや陰りがみられ、市内のマンション取引市場に停滞感がある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			( 地 域 )	モノレール駅に近く利便性が高い地域であり、地域要因に特段の変化は認められない、地価水準は概ね横這い傾向で推移している。			
	変動率	年間 0.0 %	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	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
那覇(県) - 22	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗 印

鑑定評価額	53,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	228,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市首里石嶺町 2 丁目 9 0 番 7				地積 ( m <sup>2</sup> )	236	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 住居 ( 60,200 )	
	台形 1 : 2	共同住宅 R C 5	一般住宅、共同住宅、店舗兼共同住宅等が混在する住宅地域	北西 25 m 市道	水道、ガス、下水	石嶺近接	( その他 ) ( 70,200 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 100 m、北 70 m		標準的使用	店舗付共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 22 m、		規模	242 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位北 2 5 m 市道	交通施設	石嶺近接 法令 2 住居 ( 70,200 ) 規制	
地域要因の将来予測	モノレール延伸事業が完了し、利便性の高さから住宅地域としての熟成度は高まっており、新型コロナウイルスの影響で駅周辺の商業的熟成の進展はやや停滞しているが、長期的には商業的性格を高めていくものと予想する。							
(3) 最有効使用の判定	店舗付共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	228,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	145,000 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、那覇市内モノレール駅周辺及び幹線道路沿いの住商混在地域の存在する圏域である。典型的需要者は県内法人等が中心となる。モノレール延伸事業が完了し、利便性の高さから住宅地域としての熟成度は高まっている一方、新型コロナウイルスの影響で駅周辺の商業的熟成の進展はやや停滞している。取引の中心価格帯は、2 4 0 m <sup>2</sup> 程度の土地については、5 3 0 0 万円 ~ 5 8 0 0 万円程度が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は新型コロナウイルス発生後の状況を反映した取引事例を重視して試算したもので、取引市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方、収益価格は収益性の観点から説得力を有する価格であるが、建築費の高騰及びそれに対応する賃料水準の上昇が伴っていないことから低位に試算されたと思料する。以上より、市場性を反映した比準価格の妥当性を認め、これを標準とし、収益価格を参考として、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 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 <sup>2</sup>	[ ] 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 228,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	( 一般的 )	新型コロナウイルスの影響で観光業、飲食業を中心に甚大な被害が出る中、経済対策、金融緩和により、通貨供給量が過去最高水準となっている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				( 地域 )	利便性の高さから住宅地域としての熟成度は高まっている一方、新型コロナウイルスの影響で駅周辺の商業的熟成の進展はやや停滞している。		
	変動率	年間	0.0 %	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	所属分科会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
那覇(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正 印

鑑定評価額	765,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,250,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 3日	(6)路線価	[令和 3年1月]	960,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	那覇市松山1丁目1番4「松山1-1-14」				地積(㎡)	612	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,600)防火(その他)(100,600)	
(2)近隣地域	1:2	事務所SRC9	高層の事務所ビルが建ち並ぶ国道沿いの商業地域	南東36m国道、背面道	水道、ガス、下水	県庁前280m		
	範囲	東 30m、西 60m、南 50m、北 20m		標準的使用	高層の事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 36m、規模 600㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	県内外企業の本支店が集積するオフィス街	街路	3.6m国道	交通施設	県庁前 北方280m	法令規制 商業(100,600)防火
地域要因の将来予測	コロナ禍の影響により、ホテル需要を背景とした土地需要は見られなくなった。オフィス向け等については、限定的と判断される。							
(3)最有効使用の判定	高層の事務所地					(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +3.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,330,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	1,050,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、県内の主要なオフィス系建物が集積する商業地域である。需要者は県内外の法人、投資法人や不動産業者等と判断される。周辺においては、ホテル系用地としての需要の競合、下支えもあり高騰を続けてきたが、近時のコロナ禍の影響により、ホテル系敷地の取引が見られなくなる等の不動産需給について先行き不透明感が漂う。規模と総額との関連で主たる価格帯の把握は困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	オフィス系用途建物が集積する商業地域である。比準価格は、類似地域で生じた各事例の特徴を吟味し適切に試算した。収益価格は、最有効使用を考慮して試算したが、地域のオフィス賃料の水準を吟味しつつも建物建築費の高騰等が影響しやや低位に試算された。本件においては、これらの両試算価格の特徴を再度吟味した結果、より市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、コロナ禍の影響も考慮して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,270,000 円/㎡		価格変動状況要因	一般的な要因	人口は微減傾向であり、高齢化率も緩やかに上昇している。コロナ禍の影響は、様々な分野で県内経済を直撃している状態にある。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地域的な要因	コロナ禍の影響前後でホテル系敷地への需要の多寡が大きく異なる。事務所系敷地の需要も間接的ではあるが影響しつつある。		
変動率 年間 -1.6% 半年間 %				個別的な要因		規模、形状ともに地域の標準的なものと判断され、個別的な要因に変動はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	B A N鑑定所
那覇（県） 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	35,600,000 円	1㎡当たりの価格	201,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市曙2丁目23番4「曙2-23-9」				地積(㎡)	177	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)  (その他) (90,400)	
(2)近隣地域	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		
	範囲	東 15 m、西 45 m、南 60 m、北 40 m		標準的使用	中層の店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11.5 m、奥行 約 15.5 m、規模 180 m程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	那覇新港に近接する商業地域	街路	18 m道路	交通施設	倉庫前停南西方210 m	法令規制 商業(90,400)
地域要因の将来予測	当該地域は幹線沿い商業地域として概ね熟成しており、今後も現在の環境を維持するものと予測する。港湾部に隣接し都心にも近接する商業地域であり堅調な需要がある。							
(3)最有効使用の判定	中層の店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	201,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	65,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、概ね那覇市内の商業地域と判定した。特に都心部に近接する商業地域との関連性が高い。需要者は法人事業者が中心だが小規模物件等では個人事業者も見られる。那覇市内の都心近郊商業地の需要には底堅いものがあるが、新型コロナウイルスの影響により一部に弱さも見られる状況である。同一需給圏内の取引では価格帯がまちまちであるため需要の中心となる価格帯は見出せなかった。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は収益性に基づいて価格形成されるような純化した商業地域ではないため、収益価格の説得力は劣るものである。一方、比準価格は同一需給圏の類似地域等に所在する規範性の高い事例を中心に把握されており、補修正や要因比較も適切になされたものと思料する。従って比準価格を標準とし収益価格は参考として、また指定基準地並びに類似地域内の地価公示標準地との検討をも踏まえたうえで鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 1.0 行政 0.0 補正 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 那覇 5 - 1	[100.0]	100	100	[100.0]	200,000	地 街路 +1.0 域 交通 +2.5 要 環境 +16.0 因 行政 -6.0 其他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 補正 0.0 其他 0.0	
	那覇（県） 5 - 5	[97.9]	100	100	[100.0]	201,000	地 街路 +1.0 域 交通 +4.0 要 環境 +57.0 因 行政 -2.0 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 199,000 円/㎡		価格変動形状要因の	変動状況	要因	要因	要因	要因
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率 年間 +1.0 % 半年間 %		県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により低迷状況が続いている。当市の人口は微減傾向。 隣接する港湾部の需要増の影響を受けている。 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	大城不動産鑑定事務所
那覇(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 印

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

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 1日	(6)路線価	[令和 3年1月]	265,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市真嘉比2丁目4番9「真嘉比2-4-8」				地積(㎡)	462	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準住居(60,200)		
	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(70,200)		
(2)近隣地域	範囲	東 15m、西 0m、南 50m、北 30m 標準的使用 中層店舗兼共同住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 19m、奥行 約 25m、規模 470㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	北西30m国道	交通施設	古島 南西方500m 法令 準住居(70,200)地区計画等 規制		
	地域要因の将来予測	国道沿線の商業地域として熟成しており、地域特性の変動はない。新型コロナウイルス感染症の影響による市況の停滞感があるものの、希少性から地価水準は底堅さを維持し当面は横ばい傾向で推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	335,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	106,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、那覇市内全域及び周辺市町の主要街路沿い並びにこれに準ずる街路沿いの商業地域の存する圏域。主たる需要者は自己の業務目的、投資目的の県内外法人等である。高度利用が可能な場合はマンション開発業者等も見られる。新都心周辺の商業地需要は供給が限られ、希少性から値崩れは見られない。取引規模等で価格帯はまちまちだが土地は500㎡程度で1億5千万円から2億円程度が取引の中心となる価格帯と考えられる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場の実態を反映し実証的であり、商業地として規範性を有する取引事例は、収益性等も考慮した上で成約に至ったものと見られ当該価格には収益性が反映されていると思慮される。収益価格は賃貸用店舗兼共同住宅を想定し試算したが、投下資本に見合う賃料水準に至っていないことから低位となった。以上より、取引の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考として、指定基準地との検討を踏まえ上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(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 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 交通 補正 行政 画地 環境 其他		
	那覇(県) 5 - 5	[ 97.9 ]	100	100	[100.0]	331,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 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 335,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	市内の人口は微減、世帯数は微増傾向。新型コロナウイルス感染症の影響による不動産市況の不透明感が継続している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地域要因	地域要因に特段の変動はないが、新型コロナウイルス感染症の影響による市況の不透明感から取引に様子見傾向が継続している。			
変動率		年間	0.0 %	半年間		%	個別的要因		個別的要因に変動はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 国土鑑定センター
那覇(県) 5 - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹 印

鑑定評価額	82,000,000 円	1㎡当たりの価格	400,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 6月 29日	(6)路線価	[令和 3年1月]	310,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 22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
(1)基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防	
	1.2:1	店舗兼共同住宅RC4	店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	北18m市道、東側道	水道、ガス、下水	県庁前630m	(その他) (100,300)	
(2)近隣地域	範囲	東 110m、西 50m、南 20m、北 40m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 14m、規模 220㎡程度、形状 長方形			交通施設	県庁前駅南東方630m	法令規制	
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路	18m市道		近商(90,300)準防	
	地域要因の将来予測	各種店舗、事務所ビル等の建ち並ぶ普通商業地域としての現状を維持するものと見込まれる。新型コロナ禍による収益性の低迷から、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	中層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地	+3.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	412,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	241,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、市内中心部に配置された幹線道路沿いの普通商業地域の圏域である。需要者の中心は、県内外で小売業やサ・ビス業を営む個人及び法人事業者である。新型コロナの影響により飲食店を中心に収益性は低迷している。一方で、新型コロナ後を見据えた事業用物件の投資需要も見られる。市場の中心価格帯は、規模がまちまちで供給も少ないことから取引が競合するなど、取引事情が異なるため見出し難い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、周辺類似地域の信頼性の高い事例より求めたものである。一方、各種店舗兼共同住宅が多く見られる商業地域であることや昨今の建築費高騰から収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視して、収益価格を参酌して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公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	
	標準地番号	-	100	100	[ ]		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	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	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正 街路交通環境 画地行政 その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 400,000 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕	県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により観光関連、個人消費、雇用情勢は後退しており、人口は減少傾向にある。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 那覇 5 - 9 公示価格 400,000 円/㎡					〔地域要因〕	飲食店中心の地域で、新型コロナ禍により収益性は低迷しており地価は横ばい傾向で推移。	
変動率 年間 0.0% 半年間 0.0%				〔個別的要因〕	角地により利便性の効用が認められるため、市場競争力はやや優る。個別的要因に変動はない。			

# 鑑定評価書（令和 3 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） 5 - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹	印

鑑定評価額	110,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	334,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[ 令和 3 年1月 ]	260,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市壺屋2丁目210番14 「壺屋2-6-6」				地積 (m <sup>2</sup> )	409 (80)	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 防火	
	台形 1:1.2	店舗兼共同住宅 RC 6	中規模の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ既成商業地域	北西20 m 国道、北側道	水道、ガス、下水	安里350 m	(その他) (100,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 130 m、北 110 m			標準的使用	中高層店舗・事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、			規模	300 m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	20 m国道	交通施設	安里駅 南西方 350 m 法令 近商 (100,300) 防火 規制	
地域要因の将来予測	国道沿いに、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域で、地域にかかる変動要因もない。地価は、昨今のコロナ禍による、不動産市況に影響を受けつつ、当分の間、緩やかな下落傾向で推移するものと思料される。							
(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	334,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	136,000 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、那覇市内の幹線道路沿いの商業地であるが、主な需要者は、企業又は、資本金のある個人等であり、県内外を含み、かなり広域にわたる。那覇市内の商業地の需給動向は、コロナ禍の影響により、不動産市況の煽りを受けつつも、基準地の存する地域は、モノレール駅が近接しており、商業地として、潜在的ポテンシャルを有しており、今後の県経済の情勢において十分留意する必要がある。市場性という点では、更地で約1億円前後が需要の中心。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映する価格として精度高く求められた。収益価格は、近隣地域の特性等より、長期持続的な純収益の把握が難しく、大きな判断的要素が介在し、信頼性の点で問題が残ること、また、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場を考慮すると、合理的な意味合いが、徐々に小さくなっていることから、参考程度に留めた。従って、本件では、比準価格を採用し、更に現価の経済情勢をも勘案し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 341,000 円 / m <sup>2</sup>			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	那覇市の地価は、コロナ禍の影響を受け不動産市況は停滞気味で、商業地は、弱含みで下落しており、今後の需給動向に注視が必要。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 那覇 5 - 2 公示価格 339,000 円 / m <sup>2</sup>					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。 車社会の沖縄県の中で、十分な駐車場の確保が出来ない事は、競争力に劣ることは否めない。		
変動率		年間	-2.1 %	半年間	-1.5 %			



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

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6) 路線価	[令和 3年1月]	290,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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18m 県道、背面道	水道、ガス、下水	美栄橋680m		
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 130m、南 140m、北 120m			標準的使用	中層店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 30m、規模 600㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	崇元寺通りに位置し、船舶旅客ターミナル「とまりん」に程近い。	街路	18m県道	交通施設	沖縄都市モノレール線 美栄橋駅北西方 680m	法令 商業 (100,400) 防火 駐車付置義務
	地域要因の将来予測	崇元寺通り沿いの商業地域で、空地はなく成熟度は高い。人気の泊小学校区に位置していることから、近年マンション新築が認められる。地域は今後、住居系の混在度を高めつつ推移して行くものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ中層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	370,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	157,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏是那覇市内に亘る既成の商業地域。特に泊、前島、安里の準幹線沿いの商業地域との代替競争関係が強い。需要者は小売、サービス業等を営む自用目的の県内事業者が主で、マンション業者も見られる。市内中心部の崇元寺通りに位置し、需要は市内では相対的に底堅い。ただし近時は市内の全域的な商業需要減退の影響を受けつつある。土地は600㎡程度で2~2.5億円前後が需要の中心。引き続きコロナ禍による今後の影響には留意を要する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺では、賃貸市場が成立するも土地価格に見合った賃料は形成されていない。結果、収益価格は低位に試算され、説得力が劣る。一方、比準価格は典型的な需要者の観点より、代替競争関係が認められる取引事例を収集・選択の上、適切な補修性、要因比較が行われ、説得力が高い。よって本件では、収益価格を参考程度に止め、市場性を反映する比準価格をもって、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	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 補画地 +3.0 正行政 0.0 その他 0.0	
	那覇(県) 5 - 5	[ 97.9 ]	100 [103.0]	100 [ 89.3 ]	[102.0] 100	370,000	地 街路 0.0 交通 0.0 環境 -5.0 要因 行政 -1.0 その他 -5.0	
(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 370,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	コロナ禍の影響を受け、県内個人消費は厳しい状況が続く。市内不動産取引も昨年減少したが、今年の3月にやや回復傾向が見られる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 公示価格 円/㎡				地域要因	人気の泊エリアで需要は強かったが、コロナ禍以降、商業系取引は滞る傾向にある。これに伴い、地価水準も沈静化傾向にある。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				個別的要因		二方路で選好性への影響はやや認められるも競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。		

鑑定評価書（令和 3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) 5 - 7, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 58,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 345,000 円/㎡

1 基本的事項

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 3年1月], 275,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 商業(80,400)防火, (その他)(100,400). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 中層店舗兼事務所地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 346,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 258,000 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏是那覇市南部の幹線道路沿線等の商業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 自動車利用客や、都市中心部のテナント等を対象とした収益性を重視して取引が行われる地域であり、自己使用物件も比較的多く、類似性の高い第三者賃貸事例は概して少ない. (8) 公規価示準格価と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 那覇(県) 5 - 4, 前年指定基準地の価格, 400,000 円/㎡, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 344,000, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 1 対象基準地の検討, 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 変動率, 年間 0.0%, 半年間 %.



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

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率	470,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市松山1丁目14番11外「松山1-14-19」				地積 ( m <sup>2</sup> )	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 90 m、南 0 m、北 0 m			標準的使用	中層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 16.5 m、			規模	330 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	1.1 m 市道	交通施設	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。新型コロナウイルス感染症が拡大する以前は観光収益や県内景気等を反映して好調に推移してきたが、現在は休業要請や営業自粛によりテナント収益が悪化し、地価は弱含んでいる。							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	605,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	363,000 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏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、ホテル等が建ち並ぶ地域であり、例年であれば県外や海外から観光客も多くみられるが、新型コロナウイルスの影響により、テナント収益や家賃収入が減少し、先行き不透明な状況にある。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1億9千万程度とみられる。							
(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信頼性が高く、市場性を反映した価格が求められた。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内在しており、相対的に信頼性が劣る。また、高騰している建築費や将来予測の不確実性を反映したことから低位に求められた。以上より、信頼性の高い比準価格を標準とし、収益価格を斟酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	那覇(県) 5 - 4	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [ 66.8 ]	[100.0] 100	581,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基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 589,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的要因〕		緊急事態宣言の断続的な発出により、観光関連産業や飲食業が多くあつまる地域を中心に厳しい経済状況が続いている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			〔地域要因〕		新型コロナウイルスの感染拡大による外出自粛、緊急事態宣言による営業自粛や観光客の減少から、地域の繁華性は著しく低下している。		
	変動率	年間 -1.4 %	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 3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, 株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社. Row 1: 那覇(県) 5 - 10, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 半場 吉朗 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 41,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 361,000 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 3年1月], 290,000 円/㎡, 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 商業(80,400), (その他). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 低層の店舗用地, (4) 対象基準地の個別的要因. (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繁華性の高い商業地域の存する圏域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 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, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 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, 対象基準地の比準価格, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年対象標準地格の等前か, 対象基準地の検討, 継続新規前年標準価格, 代表標準地標準地番号, 公示価格, 変動率, 年間, 半年間, 変動形成要因の



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 平良不動産鑑定事務所
那覇（県） 5 - 12	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修 印

鑑定評価額	16,100,000 円	1㎡当たりの価格	139,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6) 路線価 [令和 3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市高良1丁目9番5 「高良1-11-5」				地積 (㎡)	116	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200)	
1:1	店舗兼住宅 RC 3	小売店舗、事務所のほか一般住宅等が介在する近隣商業地域	南東13m 市道	水道、ガス、下水	高良市場前停近接	(その他)	(90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40m、西 100m、南 30m、北 10m			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 10m、奥行 約 10m、			規模	120㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	1.3m市道	交通施設	高良市場前停北東方近接	法令規制
地域要因の将来予測	当面は現況の地域環境を維持するものと予測され、繁華性が低く新型コロナによる影響は小さい地域であるため、地価水準は概ね横這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	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	139,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	42,700 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏是那覇市及び隣接する各市町内の幹線道路沿いの商業地域が中心である。需要者は県内中小法人、個人事業者が中心。近隣地域は繁華性が低く新型コロナによる影響は比較的小さい地域である。市場の中心となる価格帯は土地が坪当たり40万円から50万円程度、取引総額については画地規模や個別的要因の条件により価格帯がまちまちである。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域に存する事例を採用し試算しており、市場性を反映した客観的かつ実証的な価格であり規範性は高い。収益価格は投資額に見合った賃料水準を反映することができず、また還元利回りをはじめとして推定項目が多いため信頼性は比準価格が優ると考えられる。従って、比準価格を採用し、収益価格を参考程度とし、他の沖縄県地価調査価格との均衡にも十分に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 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 139,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	新型コロナによる外出の自粛、店舗利用者数減少等による先行き不透明感は依然として高く、市内の商業地の取引市場に停滞感がある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	繁華性の低い既成商業地域であり、新型コロナによる店舗利用者数減少の影響は小さく、地価水準は概ね横這い傾向で推移している。	
変動率		年間 0.0 %	半年間 %	〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			

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

鑑定評価額	83,400,000 円	1㎡当たりの価格	310,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	240,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市前島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RC3	店舗、事務所のほか共同住宅等が混在する商業地域	南東7m市道	水道、ガス、下水	美栄橋390m		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 110m、南 180m、北 40m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 16m、規模 260㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	国道58号の背後に形成された商業地	街路	7m市道	交通施設	美栄橋駅 北西方390m 法令 商業(80,400) 規制	
	地域要因の将来予測	繁華性の高い商業地というより裏通りの商業地といった性格を持ち、とまりんに近いといった利便性から民泊需要も見込める地域であるがコロナ禍の影響でインバウンドが消え地価が上昇する勢いは見られない。						
(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	310,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	111,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、那覇市内の商業地の内、概ね価格帯が中位の地域である。主たる需要者は、店舗兼共同住宅等を建築する目的の県内外の中小法人等と目される。当該地域は、交通接近条件が優れているためコロナ禍以前はかなり上昇していたが、新型コロナウイルス感染症の影響から市場性が低下し直近1年は概ね横ばいとなっている。中心となる価格帯は、310,000円/㎡前後、総額では8000万円前後と判断される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市内の商業地域の取引事例に、適切に補修正や比較を行って得たもので、市場における取引実態を反映した規範性が認められる価格が得られた。収益価格は高止まりした建築費や賃料水準の低さから、低位に求められた。本件では、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)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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 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 0.0 地 街路 +4.0	
	那覇(県) 5 - 5	[ 97.9 ]	100	100	[100.0]	309,000	標準 交通 0.0 域 交通 +1.0 補正 画地 0.0 要 環境 +5.0 行政 0.0 行政 -5.0 其他 0.0 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 310,000 円/㎡		価格変動形成要因	〔一般的要因〕	新型コロナウイルス感染症の広がりに伴い、現在緊急事態宣言が発出されている。那覇市の人口は減少している。			
	- 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〕	交通接近条件に優れた国道背後の商業地であり繁華性は那覇市内で中位の商業地である。地域要因に特に変化はない。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	〔個別的要因〕		価格に影響を与える個別格差は特にない。		



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 - 14	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹 印

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

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 6月 29日	(6)路線価	[令和 3年1月]	270,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市安里1丁目468番37外「安里1-1-46」				地積(㎡)	494	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)	
	1:2	店舗兼共同住宅RC10	各種小売店舗のほか事務所等が介在する普通商業地域	北東8m市道	水道、ガス、下水	牧志200m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 110m、南 90m、北 40m			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 15m、奥行 約 30m、			規模	450㎡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200m	法令規制	商業(80,400)	
(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	340,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	146,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、市内中心部に配置された幹線道路沿いの普通商業地域の圏域である。需要者の中心は、県内外で小売業やサ・ビス業を営む個人及び法人事業者である。新型コロナウイルスの影響により飲食店を中心に収益性は低迷している。一方で、コロナ後を見据えた事業用物件の投資需要も見られる。市場の中心価格帯は、規模がまちまちで供給も少ないことから取引が競合するなど、取引事情が異なるため見出し難い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、周辺類似地域の信頼性の高い事例より求めたものである。一方、各種店舗兼共同住宅が多く見られる商業地域であることや昨今の建築費高騰から収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視して、収益価格を参考程度に止め、指定基準地との秤量の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路交通環境画地行政その他	
	標準地番号	[ ]	100	100	[ ]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路交通環境画地行政その他	
	那覇(県) 5 - 4	[ ]	100	100	[100.0]	339,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]		0.0 0.0 0.0 -2.0 +17.0 -3.0 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、新型コロナウイルス感染症の影響により観光関連、個人消費、雇用情勢は後退しており、人口は減少傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				〔地域要因〕	各種店舗の見られる地域で、新型コロナウイルスの影響による経済活動の制限により収益性は低迷しており、地価は横ばい傾向で推移。		
	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同程度である。個別的要因に変動はない。	
継続 新規	前年標準価格	340,000 円/㎡						
代表標準地 標準地	標準地番号	-						
公示価格	円/㎡	-						
変動率	年間	0.0 %	半年間	%				



鑑定評価書（令和 3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, B A N鑑定所. Row 1: 那覇(県) 5 - 16, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 伴 清敬 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 433,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 340,000 円/㎡

1 基本的事項

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 3年1月] 270,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 近商(80,200), (その他)(83,200). (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: 中低層店舗兼事務所地. (4) 対象基準地の個別的要因: 高低差, 二方路. (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: 同一需給圏は、概ね那覇市内の商業地域と判定した. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域では店舗等の新規出店は少なく. (8) 公規価示準格価と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 内訳. (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, 内訳. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続, 新規, 前年標準価格, 2基準地が共通地点, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間, 半年間.

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 - 17	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行 印

鑑定評価額	215,000,000 円	1㎡当たりの価格	502,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年1月]	390,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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18番13「天久2-18-11」				地積(㎡)	429	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)防火					
	長方形 1:2.5	店舗兼共同住宅 RC 5	店舗兼共同住宅、飲食店等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	北西36m 国道、背面道	水道、ガス、下水	天久停130m	(その他) 地区計画等 駐車付置義務 (100,300)					
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 30m、南 180m、北 160m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅						
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 34m、規模 450㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.6m国道	交通施設	天久停南西方130m	法令 近商(80,300)防火 規制 地区計画等				
	地域要因の将来予測	ほとんどの土地が利用され、熟成度は高いといえる。需要が堅調な地域であるため、特別な経済活動の制約が生じない限りは地価水準は横ばいから強含みで推移していくものと予測される。										
(3)最有効使用の判定	低層店舗				(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	530,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	238,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏内は那覇市の求心力が及ぶ中南部都市圏に及ぶ。モータリゼーションに対応可能なサービス業を中心とする一定規模の土地の需要は堅調であるが、供給は少なく、マンション用地需要も競合する。小規模である場合はやや地縁選好性が強くなる。このように利用形態は純化されておらず多様であり、需要者は多業種が競合し、事業内容により必要とされる画地規模も投資額も異なるため、中心価格帯は明確に存在していない。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一定の賃貸需要はあるが、地域的に元本果実の相関性が希薄で収益性が低く、収益価格は取引指標にならない。自用目的が価格形成を支配する地域性で、比準価格の妥当性が優るが、比準価格は信頼性有る事例資料を採用しているものの類似性の高い事例が多数得られないこともあり、収益性も斟酌すべきと認められる。以上より、比準価格を重視し、収益価格を斟酌して、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公価表示価格と格しをた	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]						
			100	[ ]	[ ]	100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	那覇（県） 5 - 5	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	341,000 円/㎡	[ 97.9 ]	100	100	[102.0]	527,000					
			100	[103.0]	[ 62.7 ]	100						
(10)対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 502,000 円/㎡				価格変動状況要因	(一般的要因)	コロナ禍のなか、値頃感ある住宅地を中心とした需要と低金利を背景に取引が堅調に推移したが、商業地では停滞感が漂う。					
	- 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)	土地の利用度の進んだ既成商業地で、現状では特別の変動はない。					
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	(個別的要因)	効用が二方路で優る点に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城岳不動産鑑定所
那覇（県） 5 - 18	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操 印

鑑定評価額	90,900,000 円	1㎡当たりの価格	561,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	420,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市天久2丁目1番1「天久2-1-1」				地積(㎡)	162	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防	
	1:1.5	店舗兼共同住宅RC6	事務所や店舗兼共同住宅等が混在する商業地域	南37m市道、東側道	水道、ガス、下水	上之屋停300m	(その他)地区計画等(100,300)	
(2)近隣地域	範囲	東 0m、西 160m、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 10m、奥行 約 16m、			規模	160㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路 3.7m市道	交通 上之屋停 東方300m	法令 近商(100,300)準防	地区計画等	
	地域要因の将来予測	新都心地区内の商業地域で、今後も現状を維持するものと予測。地価は良好な商環境を反映し、現在の水準を保ったまま推移するものと予測するが、コロナ禍の影響等今後の動向に注視する必要がある。						
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +5.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	578,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	247,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、那覇市内の幹線道路沿いの商業地域を中心とした商業地域と判断した。需要者は、市内外の資本力を有する法人が中心である。コロナ禍により以前に比べて取引は停滞しているが、市内では、市の中心部や新都心地区等の立地条件の良い地域の需要は高い。同一需給圏内の取引では、立地条件や画地規模により価格帯がまちまちで、取引の中心となる価格帯は見出しづらいが、土地は総額1~2億円の取引が中心であると思われる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い事例を中心に試算しており、市場の実勢を反映した実証的な価格が求められたものと思料される。収益価格は直接法により試算したが、想定要素が多く、流動的側面があり、比準価格と比較すると説得力は劣るものと判断される。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8)公規価示準格	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	地 街路
価と格しをた	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		標準 交通	地 街路
	公示価格	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100		化 環境	域 交通
								補 画地	要 環境
								正 行政	因 行政
								その他	その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	那覇（県） 5 - 5	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	地 街路
	前年指定基準地の価格	341,000 円/㎡	[ 97.9 ]	100	100	[105.0]	557,000	標準 交通	地 街路
			100	[103.0]	[ 61.1 ]	100		化 環境	域 交通
								補 画地	要 環境
								正 行政	因 行政
								その他	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		561,000 円/㎡	価格変動形状要因	
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地		標準地		-	〔一般的要因〕	
	標準地番号		-		公示価格		円/㎡	〔地域要因〕	
	変動率		年間 0.0%		半年間		%	〔個別的要因〕	
	新型コロナウイルス感染症による景況変化が市内の不動産市況にも影響を及ぼしている。								
	地域要因に格別の変動はない。								
	個別的要因に変動はない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 国土鑑定センター
那覇（県） 5 - 19	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹 印

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

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 6月 29日	(6)路線価	[令和 3年1月]	200,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市具志1丁目14番5外「具志1-14-18」				地積 (㎡)	1,849	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)	
	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	範囲	東 40 m、西 0 m、南 370 m、北 290 m			標準的使用	沿道型施設地		
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 25 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 3 0 m国道	交通 具志営業所停北東方820 m	法令 準工 (70,200)	規制	
	地域要因の将来予測	ロードサイド型店舗等の建ち並ぶ路線商業地域として現状を維持するものと見込まれる。需要の強いエリアであるが観光業関連店舗も多く新型コロナ禍により商況は低迷しており地価は横ばいで推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	沿道型施設地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 高低差 +3.0 -2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	250,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	44,000 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、当市及び近隣市町村の路線商業地域。需要者の中心は、県内外で小売業やサ - ビス業を営む法人事業者である。宅地供給の少ない地域で需要は強いが、レンタカー店舗や全国全県的なロードサイド型店舗を核とした土地利用形態であり、新型コロナウイルス感染症の影響による観光客の減少により収益性は低迷している。市場の中心価格帯は、供給が少なく取引規模がまちまちで見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、取引件数が少なく、周辺類似地域の信頼性の高い事例より求めたものである。一方、自用の建物が多く賃貸物件の少ない地域の現状と昨今の建築費の高騰から適正な賃料水準を見出し難く、収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を採用して、収益価格を参考程度に止め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 250,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 要 因 の	(一般的 要因)	県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により観光関連、個人消費、雇用情勢は後退しており、人口は減少傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域 要因)	レンタカー店など観光客向けの店舗が多いことから、新型コロナ禍により商況は低迷している。			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(個別的 要因)	三方路により利便性が優るが、高低差により土地利用効率が劣ることから、市場競争力は総じてやや優る。個別的要因に変動はない。			