

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	B A N鑑定所
沖縄（県） - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	14,700,000 円	1㎡当たりの価格	38,800 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]	31,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 23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470番外「池原1-9-10」				地積(㎡)	378	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200)	
	1.5:1	住宅RC2	中規模一般住宅及び農家住宅が混在する住宅地域	南東5m市道	水道、下水	池原停350m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 100m、北 35m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 24m、奥行 約 15m、			規模	360㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	沖繩市市街地のほぼ北端に位置する既成住宅地域	街路	標準方位北5m市道	交通施設	池原停南東方350m 法令(都)(70,200)規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅のほか農家住宅や畑等も混在する既成集落地域であるが、沖縄市内の堅調な住宅需要に伴い徐々に土地利用度が高まっていくものと予測する。						
(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	38,800 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、概ね沖縄市北部及び隣接するうるま市志川地区の住宅地域と判定した。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。民間による中・小・ミニ宅地分譲が見られる一方で住宅地需要も高かったが、コロナ禍によってやや弱さも見られる状況。土地は200~300㎡で900~1300万円程度が需要の中心となるがばらつきが大きい。新築戸建物件の取引は極めて少ないがおよそ3500万円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	近隣地域内にはアパート等の収益物件は少なく、取引も自用目的がほとんどであり賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は求め得なかった。比準価格は、比較可能な事例が少数であったが適切に試算されたものと判断する。そこで、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比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +4.0 化 環境 0.0 要 環境 +27.0 補 画地 +1.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	うるま	- 4	[100.0]	100	100	[102.0]	38,800	
	公示価格		100	[101.0]	[132.1]	100		
	50,800 円/㎡							
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 -8.0 化 環境 0.0 要 環境 -22.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	うるま(県)	- 11	[100.0]	100	100	[102.0]	38,500	
	前年指定基準地の価格		[100.0]	100	[100.0]	[71.0]	100	
	26,800 円/㎡							
(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 38,800 円/㎡			価格変動形状要因	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	0.0 %	半年間	%			

〔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。当市の人口は微増傾向。

〔地域要因〕 割安感もあるが、利便性の劣る既成集落地域の需要はやや弱い。

〔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)鑑定ソリューション沖縄
沖縄(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄 印

鑑定評価額	22,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	116,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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] 路線価又は倍率	91,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 24 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 特になし 事項		街 基準方位北 6 m 市道	交通 施設	宮里中学校前停 南東方 330 m	法令 規制	(都) 1 低専 (50,100)
	地域要因の将来予測	近隣地域は、低層住宅地としての使用が標準的使用で、今後も現状維持で推移していくものと思料される。コロナ禍による市場の混沌はあるものの人気がある地域で、地価水準は、安定的に推移していくと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	116,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	37,900 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、沖縄市を中心として、隣接する市町村も圏域とする。需要者は地縁者を主とするが、本島のほぼ中間に位置することから広範囲に通勤圏をカバーしており、このため市外からの転入者もある。全般的に環境面の良好な地域では地価は底堅い。しかし、コロナ禍による購入意欲の減退が懸念されており、業者の仕入れ値も慎重を期している。中心となる価格帯は、規模にもよるが土地は 2, 0 0 0 万円前後の物件が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃料相場が土地建物価格に呼応して形成されていないため収益価格は低位に試算された。居住の快適性を求める住宅地域にあって、標準的画地規模であれば自己使用目的の取引が支配的であり、収益性は取引に当たって指標とならないので、収益価格は参考に止めた。よって、代替性等を吟味して求められた市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		標準 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 / m ²)	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	[]	100	100	[]	[]		標準 交通 環境 画地 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 113,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的 要 因)	コロナ感染症の終息への期待があるものの、雇用・所得情勢の悪化等の不安な材料も抱え不動産市場は混沌としている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				(地 域 要 因)	住宅購入者の動きの鈍化が懸念され、上昇幅は縮小。		
	変動率	年間 +2.7 %	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	B A N鑑定所
沖縄(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	14,900,000 円	1㎡当たりの価格	50,800 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]	39,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 23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	沖縄市比屋根 6丁目149番「比屋根6-7-30」				地積(㎡)	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RC2	中規模一般住宅のほか畑地も見られる既存住宅地域	北東4m市道	水道、下水	比屋根停300m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 35m、西 50m、南 40m、北 60m			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 18m、			規模	250㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	沖縄市市街地のほぼ南東端に位置する既存住宅地域	街路	標準方位北4m市道	交通施設	比屋根停北西方300m	法令(都)(70,200)規制
	地域要因の将来予測	当該地域は畑や未利用地も見られる住宅地域であるが、沖縄市内の堅調な住宅需要に伴い土地利用度が高まっていくものと予測する。						
(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	50,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	11,100 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、概ね沖縄市内の住宅地域と判定した。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。民間による中・小・ミニ宅地分譲が見られる一方で住宅地需要も高かったが、コロナ禍にあってやや弱さも見られる状況にある。土地は180㎡前後で1300万円程度、新築戸建物件の取引は少ないがおよそ3600万円程度が需要の中心となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	建築費高騰の中、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。近隣地域内の取引は自用目的が中心で、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、補正や要因比較も適切になされたと思料する。そこで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踏まえた上で比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公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 0.0 地 街路 +2.0
	沖繩	- 5					50,600	準 交通 0.0 域 交通 +4.0 化 環境 0.0 要 環境 +42.0 補 画地 +2.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 +1.0	
	沖繩(県) - 5					50,700	準 交通 0.0 域 交通 +5.0 化 環境 0.0 要 環境 +57.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
(10)対年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 48,600 円/㎡			価格変動形状要因	一般的な要因	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。当市の人口は微増傾向。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					地域的な要因	街路条件や居住環境がやや劣る既存住宅地域だが、割安感があり需要は高まっている。	
変動率		年間 +4.5 %	半年間 %	個別的要因	個別的要因に変化はない。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社沖縄不動産総合鑑定所
沖縄(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 島袋 寛盛 印

鑑定評価額	26,200,000 円	1㎡当たりの価格	120,000 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]	95,000 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	沖縄市南桃原3丁目33番7「南桃原3-33-12」				地積(㎡)	218	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1低専(50,100)			
	1:1.5	住宅RC2	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6m市道	水道、下水	山内中学校前停270m	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 18m、規模 216㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位北6m市道	交通施設	山内中学校前停北西方270m	法令(都) 1低専(50,100)規制		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅地としての使用が標準的使用で、今後も現状維持で推移していくものと思量される。地価水準は、新型コロナウイルスの影響により0%で推移していくと予想される。								
(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	120,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、沖縄市を中心として、隣接する市町村も圏域とする。需要者は地縁者を主とするが、本島のほぼ中間に位置することから広範囲に通勤圏をカバーしており、このため市外からの転入者もある。全般的に地価は令和3年2月まで0%で推移しており、以降は新型コロナウイルスの影響により、0%で推移している。中心となる価格帯は、規模にもよるが土地は2,800万円前後の物件が需要の中心である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	間口等の好条件に限定してアパートの収益物件も見られるが、殆どが保有資産の活用で合理的な賃貸市場は成立していない。居住の快適性を求める低層の住宅地域にあって、標準的画地規模であれば自己使用目的の取引が支配的であり、収益性は取引に当たって指標とならないので、収益価格は試算しなかった。よって、代替性を吟味して求められた市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他		
(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		価格変動状況要因	変動要因	地価は令和3年2月まで0%で推移しており、以降は新型コロナウイルスの影響により0%で推移している。	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年標準価格		120,000 円/㎡							
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地							
	標準地番号		-							
	公示価格		円/㎡							
	変動率	年間	0.0 %	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） - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志 印

鑑定評価額	17,200,000 円	1㎡当たりの価格	84,500 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]	65,000 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	沖縄市宮里3丁目305番2「宮里3-14-12」				地積(㎡)	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)			
	1:1	住宅RC2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北西5m道路	水道、下水	照屋入口停350m	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 110m、南 100m、北 30m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、規模 195㎡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、5m道路	交通施設	照屋入口停北東方350m	法令(都) 1住居(60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	用途変更・敷地集約化は見られない。空地もほぼ見られず、比較的区画整然とした住宅地域として概ね熟成している。近時の敷地小口化の影響を受けつつも、地域は今後も概ね現況を維持し推移すると予測する。								
(3)最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位	0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	84,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は市内中部に亘る住宅地域。特に宮里、東、美里内の比較的区画整然とした住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は自用目的の市内居住者が中心で、圏外からの転入者、業者仕入も一部見られる。市内で人気の美里区画整理区域に隣接し、同地域からの代替需要も依然強く、需要は堅調。需要の中心価格帯は土地200㎡程度で1,700万円前後。なおコロナ禍下でも小口化等の影響で、地域の水準を上回る取引も一部見られる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸需要は一定量認められるが、建築費が依然高止まり、かつ規模の面からも経済合理性を有する賃貸住宅経営が不可能と判断されるため、収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は典型的な需要者が重視する居住の快適性、利便性に留意し、適切に事例選択、補修正及び要因比較を行った上で試算されており、市場特性との適合性及び説得力は高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	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	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 81,400 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	市内不動産取引は、昨年面積で微減の一方、件数は過去3年で最大に。今年も概ね昨年と同水準だが、やや小口化傾向が見られつつある。				
	- 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)	この一年間で、一部経年建物は取り壊し後に概ね同規模の戸建住宅に建替えられた他、空地への新築が見られ、地域の熟成度が高まった。				
	変動率	年間	+3.8 %		半年間	%	(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。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	B A N鑑定所
沖縄(県) - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	15,900,000 円	1㎡当たりの価格	66,700 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]	52,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 23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	沖縄市越來3丁目731番1「越來3-15-10」				地積(㎡)	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RC2	一般住宅のほかアパート等も見られる既存住宅地域	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	210㎡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	基準方位北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	当該近隣地域は、旧来からの一般住宅地域として今後とも特に大きな変化はなく、現在の住環境を維持するものと予測する。住宅需要には堅調なものがあり地価は上昇傾向にある。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位	0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	15,200 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、概ね沖縄市内の住宅地域と判定した。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。民間による中・小・ミニ宅地分譲が見られる一方で住宅地需要も高かったが、コロナ禍にあってやや弱さも見られる状況にある。土地は180㎡前後で1300万円程度、新築戸建物件の取引は少ないがおよそ3600万円程度が需要の中心となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	建築費高騰の中、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。近隣地域内の取引は自用目的が中心で、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、補正や要因比較も適切になされたと思料する。そこで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踏まえた上で比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公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 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 -2.0 要 環境 -9.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	公示価格 61,300 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [90.1]	[100.0] 100	66,700		
(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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +27.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格 81,400 円/㎡	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [127.0]	[100.0] 100	66,500		
(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 64,200 円/㎡			価格変動形状要因の	〔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低迷状況が続いている。当市の人口は微増傾向。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	街路条件や居住環境がやや劣る既存住宅地域だが、割安感があり需要は高まっている。	
	変動率	年間 +3.9%	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変化はない。	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社沖縄不動産総合鑑定所
沖縄（県） - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 島袋 寛盛 印

鑑定評価額	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	45,100 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] 路線価又は倍率 倍率種別	36,000 円 / ㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 5 月 7 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	沖縄市古謝1丁目3番 「古謝1-11-18」			地積 (㎡)	317	法令上の規制等	(都) (70,200)	(その他)
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況			
	台形 1.2:1	住宅 RC 2	中規模一般住宅及び農家住宅が混在する既存住宅地域	東3.5 m 市道	水道、下水	古謝停150 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 210 m、西 110 m、南 30 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 19 m、奥行 約 17 m、			規模 320 ㎡程度、形状 台形				
	地域的特性	特記 特になし		街 標準方位 東 3.5 m 市道	交通 古謝停北東方 150 m	法令 (都) (70,200)			
	地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅地としての使用が標準的使用で、今後も現状維持で推移していくものと思料される。住宅需要があり地価水準は令和 3 年 2 月以前は上昇基調で、以降は 2 % 上昇で推移している。							
(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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,100 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、沖縄市を中心として、隣接する市町村も圏域とする。需要者は地縁者を主とするが、本島のほぼ中間に位置することから広範囲に通勤圏をカバーしており、このため市外からの転入者もある。全般的に地価は令和 3 年 2 月までは上昇基調にあり、以降は 2 % 上昇で推移している。中心となる価格帯は、規模にもよるが土地は 1, 8 4 0 万円前後の物件が必要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	間口等の好条件に限定してアパートの収益物件も見られるが、殆どが保有資産の活用で合理的な賃貸市場は成立していない。居住の快適性を求める低層の住宅地域にあって、標準的画地規模であれば自己使用目的の取引が支配的であり、収益性は取引に当たって指標とならないので、収益価格は試算しなかった。よって、代替性を吟味して求められた市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価標準地	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
	円 / ㎡	100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	+5.0
	沖縄（県） - 5								+5.0
	前年指定基準地の価格	[103.8]	100	100	[101.0]				+71.5
	81,400 円 / ㎡	100	[100.0]	[189.1]	100	45,100			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 44,200 円 / ㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	周辺住宅地の地価が上昇しており、地価は令和 3 年 2 月までは上昇傾向が続いており、以降は 2 % 上昇で推移している。			
	- 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				(地域要因)	区画整理住宅地で需要増加から地価は令和 3 年 2 月までは上昇傾向が続いており、以降は 2 % 上昇で推移している。			
	代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				(個別的要因)	特になし。			
	変動率	年間 +2.0 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社沖縄不動産総合鑑定所
沖縄（県） - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 島袋 寛盛 印

鑑定評価額	24,800,000 円	1㎡当たりの価格	67,900 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]	55,000 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	沖縄市松本4丁目253番2「松本4-17-16」				地積 (㎡)	365	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1中専 (60,200)	
	1:1	住宅 RC 2	一般住宅のほか未利用地等が介在する住宅地域	南西4.8m 市道	水道、下水	松本第二団地入口停 100m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40m、西 110m、南 80m、北 60m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 19m、奥行 約 19m、			規模 360㎡程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位北 4.8m市道	交通施設	松本第二団地入口停 北西方 100m	法令 (都) 1中専 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	沖縄市の住宅地は、昨年度は全体的に上昇傾向が顕著であったため、当該地域の地価も同様に上昇していたが、今年に入り新型コロナウイルス感染症の影響から地価は0%で推移している。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市内の既存住宅地等。主たる需要者は、住宅の購入を目的とする中間所得者層と判断した。近隣地域は、昨年までは地価の割安感から顕著な上昇を見せていたものの、今年に入り新型コロナウイルス感染症の影響から取引は低調になり地価は0%で推移している。価格帯は、68,000円/㎡前後が需給の中心であり、総額では2,000万円前後、面積は300㎡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、沖縄市内の事情補正のない既成住宅地の取引価格に適切な補修性を行ったものであり、市場事態を反映し実証的で規範性が高いと判断する。建築費が高いため収益価格が低位に留まり価格判定の指標足り得ないと判断されるため収益還元法の適用は断念した。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 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		地 街路 0.0 域 交通 +0.5 要 環境 +25.0 因 行政 0.0 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 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	沖縄（県） - 5 前年指定基準地の価格 81,400 円/㎡	[103.8] 100	[100.0] 100	[125.6] 100	[101.0] 100	67,900	標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 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 67,900 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	沖縄市の人口は増加しており潜在的な宅地需要が強い。新型コロナによる不安感が不動産市場に影響を与え、地価は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/㎡				(地域要因)	バス停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 0.0 %	半年間 %	(個別的要因)	価格に影響する個別的要因は、方位(南西)であり、日当たりの関係で市場性が若干向上する。			

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	株式会社	あい総合研究所
沖縄(県) - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	竹内 優志 印

鑑定評価額	22,100,000 円	1㎡当たりの価格	64,500 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] 路線価又は倍率 倍率種別	52,000 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		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 (㎡)	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)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 90 m、南 80 m、北 90 m			標準的使用	戸建住宅地		
地域的特性	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 20 m、規模 320 ㎡程度、形状 ほぼ整形					法令 (都) 1 中専 (60,200)	規制
	地域的要因の将来予測	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北、4.3 m 市道	交通施設		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	64,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内中南部に亘る住宅地域。特に照屋、安慶田、大里等の既存住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は圏内に居住する一次取得者が主だが、近時では地縁の選好性がやや薄れ、圏外転入者も見られる。需要は、市中心部に程近い立地でありながら、割安感があり、コロナ禍下でも依然として堅調。需要の中心価格帯は土地 350 ㎡程度で 2,300 万円前後。なお、経年建物の取り壊しが散見され始め、今後の利用形態については留意を要する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸需要は認められるが、市場成熟度は低位で、かつ建築費は高止まり、経済合理性を有する賃貸住宅経営が不可能と判断されるため、収益還元法は適用しなかった。比準価格については、規模等、事例選択に留意しつつ、適切に補修正及び要因比較を行い試算しており、市場特性との適合性及び説得力は高い。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 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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	[103.8]	100	100	[100.0]	64,800		
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 63,400 円/㎡		価格変動要因	状況	要因	市内不動産取引は、昨年面積で微減の一方、件数は過去 3 年で最大に。今年も概ね昨年と同水準だが、やや小口化傾向が見られつつある。	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
	- 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 +1.7 %	半年間 %					

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)鑑定ソリューション沖縄
沖縄（県） - 11	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄 印

鑑定評価額	9,830,000 円	1㎡当たりの価格	63,000 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]	50,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 24 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	沖縄市泡瀬5丁目1577番8「泡瀬5-10-30」				地積(㎡)	156	法令上の規制等	(都) 1低専(50,100)
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)	
	1.5:1	住宅RC2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東5m市道	水道、下水	泡瀬三区入口停230m			
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 90m、南 180m、北 170m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 10m、			規模 150㎡程度、形状 ほぼ整形				
	地域的特性	特記 特になし		街路	交通	泡瀬三区入口停南東方230m	法令 (都) 1低専(50,100)		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅地としての使用が標準的使用で、今後も現状維持で推移していくものと思料される。東部地区の需給動向は堅調で、地価水準は、上昇基調で推移していくと予測される。							
(3)最有効使用の判定	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	63,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、沖縄市を中心として、隣接する市町村も圏域とする。需要者は地縁者を主とするが、本島のほぼ中間に位置することから広範囲に通勤圏をカバーしており、このため市外からの転入者もある。全般的に環境面の良好な地域では地価は底堅い。しかし、コロナ禍による購入意欲の減退が懸念されており、業者の仕入れ値も慎重を期している。中心となる価格帯は、規模にもよるが土地は1,000万円前後の物件が需要の中心である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用の戸建住宅で占められた低層の戸建住宅地域にあって、収益物件は皆無に近く賃貸市場は成立していないため、収益価格は試算しなかった。よって、指定基準地との検討を踏まえて、代替性等を吟味して求めた市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	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
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100		行政	その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	沖縄(県) - 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	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	81,400 円/㎡	[103.8]	100	100	[100.0]	60,700	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
			100	[100.0]	[139.2]	100		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 59,900 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	コロナ感染症の終息への期待があるものの、雇用・所得情勢の悪化等の不安な材料も抱え不動産市場は混沌としている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				(地域要因)	全般的に住宅購入者の動きの鈍化が懸念されるものの、東部地区は商業施設の拡充、割安感により上昇基調。			
	変動率	年間 +5.2 %	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）

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) 3 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成 印

鑑定評価額	20,700,000 円	1㎡当たりの価格	19,300 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 倍率種別	[令和 3年1月]	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
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番	沖縄市八重島3丁目1135番				地積(㎡)	1,070	法令上の規制等
	形状	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1低専(50,100)	
	不整形 2:1	畑	既成住宅地域に近接し、畑や墓地も多く見られる熟成度中位の地域		-	美里小学校前停1.2 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 180 m、西 150 m、南 50 m、北 200 m			標準的使用	畑		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 40 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 不整形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	道 接面道路なし	交通施設	美里小学校前停 南西方 1.2 km	法令 規制 (都) 1低専(50,100)	
	地域要因の将来予測	周辺は畑、原野のほかに墓地も多くみられる宅地見込地であるが、徐々に市街化が進みつつある。沖縄市における新型コロナウイルス感染症による地価への影響は表面上は大きく現れていないため価格は微上昇である。						
(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	18,900 円/㎡					
	控除法	控除後価格	20,600 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、沖縄市内の熟成度が中位の宅地見込地と判断した。主たる需要者は、県内外の開発業者であると思われる。沖縄市の宅地及び宅地見込地共に新型コロナウイルス感染症の土地取引の価格への影響は大きく表出していない。宅地見込地の取引価格はばらつきが大きく10,000円/㎡台から30,000円/㎡台まで様々であり需給の中心は見出しにくい。							
(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、沖縄市及び周辺市町村で生じた宅地見込地の事例を基に求めたものであり、市場性を反映し実証的な価格である。控除法による価格は、開発業者の投資採算性に着目した価格である。現在のようなコロナ禍にある場合、開発リスクが大きくなるため投下資本収益率の判定が困難で、誤差が生じやすいと判断する。本件では、比準価格を重視し、開発法による価格を比較考量するとともに一般的要因の動向も考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公示価格を規準	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 画地 行政 その他	
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	[] / 100	[] / 100		
(9)対象基準地からの検討	対象基準地の検討			価格状況 要因の変	(一般的要因)	沖縄市の人口は直近1年はほぼ横ばいである。新型コロナウイルス感染症による影響は土地取引市場には大きく現れていない。		
	前年基準地	新規			(地域要因)	周辺において、徐々に宅地開発が進みつつあるが、墓地が多いことで開発を妨げている面がみられる。		
	前年標準価格	19,100 円/㎡			(個別的要因)	価格に影響を与える個別格差は特にない。		
	変動率							
	年間	+1.0 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	B A N鑑定所
沖縄（県） 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	76,500 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]	61,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 23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	沖縄市美里1丁目332番5 「美里1-6-6」				地積 (㎡)	156	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)	
	1:1.5	事務所兼住宅 RC 2	国道沿いに飲食店、美容室等の小規模小売店舗が建ち並ぶ商業地域	南西18m 国道	水道、下水	越来郵便局前停80m		
(2)近隣地域	範囲	東 35m、西 65m、南 90m、北 110m			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 11m、奥行 約 14m、			規模	150㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	国道329号沿道の旧来からの商業地域	街路	18m国道	交通施設	越来郵便局前停南東方80m 法令 (都) 商業 (100,400) 防火 規制	
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、当面は現在の環境を維持するものと予測する。小規模な建物が多く旧態依然としているが、幹線道路沿道の宅地需要には堅調なものがある。						
(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	76,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	41,400 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、概ね沖縄市内の商業地域と判定した。特に幹線道路沿道商業地域との関連性が強い。需要者は法人事業者が中心だが小規模物件では個人事業者も見られる。市内商業用地の需要は高まっていたが、新型コロナウイルスの影響によりやや弱さも見られる状況となっている。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	近隣地域には賃貸用建物は少なく店舗等の新規出店も乏しい。また賃貸契約の個別性による賃料の幅が大きいため適正な賃料水準が見出し難い。そのため収益価格の信頼性は劣る。比準価格は、比較可能な事例が少数であったが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指定基準地並びに類似地域内標準地との検討をも踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 -0.5 化 環境 0.0 要 環境 +21.0 補 画地 +2.0 因 行政 -2.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	沖繩 5 - 4	[101.2] 100	100	100	[100.0] 100	76,300		
	公示価格 90,700 円/㎡		[102.0]	[118.0]				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 +57.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	沖繩（県） 5 - 2	[103.4] 100	100	100	[100.0] 100	76,400		
	前年指定基準地の価格 116,000 円/㎡		[100.0]	[157.0]				
(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 75,800 円/㎡		価格変動形状要因の	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低迷状況が続いている。当市の人口は微増傾向。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地域要因	繁華性の劣る地域だが主要幹線沿いの土地には希少性が認められる。		
	変動率	年間 +0.9 %	半年間 %	個別的要因		個別的要因に変化はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社沖縄不動産総合鑑定所
沖縄（県） 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 島袋 寛盛 印

鑑定評価額	55,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	120,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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] 路線価又は倍率	93,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 5 月 7 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	沖縄市字美里平田原 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) (90,300)	
	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		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 120 m、北 60 m			標準的使用	低中層店舗・事務所兼共同住宅地		
	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	低層店舗が増加しつつある商業地	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 (90,300) 準防 規制
	地域要因の将来予測	うるま市との境界付近に位置する商業地域であり、建物の形態が店舗兼共同住宅から低層の飲食店舗に移行しつつある。昨年後半は一般的要因の影響から顕著な伸びを見せ、今年は 3 . 4 % 上昇で推移している。						
(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	120,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	32,900 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、市内の商業地内、概ね価格帯が中位の地域である。主たる需要者は、店舗等を建築する目的の県内外の法人等と目される。当該地域は、路線商業地に多い低層店舗が増加し市場性が高まり、昨年まで価格はかなり上昇していた。今年は年間では 3 . 4 % 上昇で推移している。中心となる価格帯は、1 2 0 , 0 0 0 円 / m ² 前後、総額では 5 , 5 0 0 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、市内の路線商業地域及び普通商業地域等の取引事例に、適切に補修正や比較を行って得たものである。重視した事例は、幅員約 1.8 m の国道沿いに存する更地の取引であり規範性が高い価格が得られた。収益還元法は、近年の建築費上昇により元本と果実の乖離が生じ、低位に止まったため参考し止めた。本件においては、比準価格を採用し、一般的要因の分析を踏ま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	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		標準 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	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	[]	100	100	[]	[]		標準 交通 環境 画地 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格		116,000 円 / m ²		価格変動形状要因の	〔 一般的要因 〕	沖縄市の人口は増加しており潜在的な宅地需要が強い。地価は令和 3 年 2 月までは上昇が続いており以降は 3 . 4 % 上昇で推移している。	
	- 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				〔 地域要因 〕	建物の利用状況が、店舗兼共同住宅を主体とする地域であったが、低層店舗 (飲食系) が徐々に多くなりつつある。
	公示価格		円 / m ²		〔 個別的要因 〕	価格に影響を与える個別格差は特はない。		
	変動率	年間	+3.4 %	半年間		%		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 国土鑑定センター
沖縄（県） 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹 印

鑑定評価額	15,500,000 円	1㎡当たりの価格	97,000 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]	76,000 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	沖縄市上地2丁目1190番2「上地2-21-19」				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 (その他) (100,400)	
(2)近隣地域	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11m市道、北西側道	水道、下水	園田停100m		
	範囲	東 30m、西 100m、南 30m、北 70m		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 11m、奥行 約 15m、規模 165㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	11m市道	交通施設	園田停西方100m	法令(都) 商業(80,400) 防火 規制
地域要因の将来予測	低層の店舗、事務所兼住宅等の見られる商業地域としての現状を維持するものと見込まれる。高層ホテルの新築工事や改装工事等、新型コロナ後を見据えた動きも見られ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	97,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	38,100 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、市内中心部に配置された幹線道路沿いの商業地域。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。相対的値頃感から、中心市街地の商業地需要は回復しつつあったが新型コロナの影響により客足の減少や先行き不透明感などにより商業投資は足踏み状態から、新型コロナ後を見据えた高値取引やホテル等の新築工事も見られる。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だし難い。							
(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、敷地規模が小さく経済合理的な賃貸物件の想定制約及び昨今の建築費高騰からは、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ものである。従って、比準価格を採用して、収益価格を参考程度に止め、指定基準地との秤量的検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	沖縄(県) 5 - 2	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [126.4]	[103.0] 100	97,700	0.0 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 96,000 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 公示価格 円/㎡				地域要因	ホテルの新築工事や改装工事のほか法人による高値取引など、新型コロナ後を見据えた動きが見られ地価水準は強含みにある。		
変動率 年間 +1.0 % 半年間 %				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。		

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 - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成 印

鑑定評価額	56,900,000 円	1㎡当たりの価格	130,000 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]	100,000 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
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	沖縄市南桃原4丁目20番3「南桃原4-20-11」				地積 (㎡)	438	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 近商 (80,200) 準防 (その他) (100,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 60m、南 120m、北 200m			標準的使用	低層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 24m、奥行 約 18.5m、			規模	440㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	1.6m市道	交通施設	桃山停北西方近接 法令 (都) 近商 (90,200) 準防 規制		
	地域要因の将来予測	沖縄市において発展傾向が強く人気も高いエリアであり、コロナ禍前は地価上昇が顕著であったが、昨年は上昇が小さくなり、今年は微上昇と新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に現れている。							
(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	130,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、沖縄市内の商業地の内、価格帯が概ね上位の地域である。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法人及び個人と目される。当該地域は、市場性が高い地域でありコロナ禍前は価格が年率10%以上の上昇を見せたがコロナ禍後は昨年、今年と上昇率は連続して縮小している。中心となる価格帯は、130,000円/㎡前後、総額では5,700万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、市内の事情補正のない近隣商業地域及び普通商業地域等の取引事例に、適切に補修正や比較を行って得たものである。重視した事例は、取引時点が新しいものであり規範性が高い価格が得られた。収益還元法は、建築費が高止まりしており元本と果実の乖離が生じ、価格判定の指標足りえないと判断し適用を断念した。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/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		標準 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	沖縄（県） 5 - 2	[103.4]	100	100	[103.0]	130,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[103.4]	100	100	[103.0]	130,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	116,000 円/㎡	100	[100.0]	[95.3]	100			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 128,000 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	沖縄市の人口は直近1年はほぼ横ばいである。新型コロナウイルス感染症による影響は土地取引市場には大きく現れていない。			
	- 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)	従来から人気のある「ももやま通り」沿いの商業地であるが、地域要因に特に変化は見られない。			
	変動率	年間	+1.6%	半年間	%	(個別的要因)	価格に影響する個別的要因は、角地がある。		

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

鑑定評価額	12,800,000 円	1㎡当たりの価格	76,000 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]	63,000 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	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	
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	アーケード付商業地	街路	18市道	交通施設	胡屋停北東方270m	法令 (都) 商業 (80,400) 防火 規制
	地域要因の将来予測	アーケード付の普通商業地域として熟成しており、当面は現状を維持するものと見込まれる。新規出店店舗が散見され繁華性は高まりつつあり、地価水準は強含みで推移していくものと予測される。						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 セットバック	+3.0	
	収益還元法	収益価格	27,600 円/㎡				-3.0	
	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。相対的値頃感から、中心市街地の商業地需要は回復しつつあったが新型コロナウイルスの影響により客足の減少や先行き不透明感などにより商業投資は足踏み状態から、コロナ後を見据えた高値取引やホテル等の新築工事も見られる。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だし難い。							
(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、敷地規模がやや小さく経済合理的な賃貸物件の想定制約及び昨今の建築費高騰からは、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ものである。従って、比準価格を採用して、収益価格を参考程度に止め、指定基準地との秤量的検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	沖縄（県） 5 - 2	[103.4]	100	100	[99.9]	78,100		
(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 75,200 円/㎡		価格変動形状要因の	〔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〕	専門店舗等の新規出店が散見され、繁華性は回復しつつあり地価水準は強含みにある。		
変動率 年間 +1.1 % 半年間 %		〔個別的要因〕	三方路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。					