

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)仲本不動産鑑定研究所
那覇（県） - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	29,900,000 円	1㎡当たりの価格	260,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6)路線価 [令和 5年1月]	205,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市松尾1丁目245番9「松尾1-15-11」				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	住宅RC3	一般住宅、共同住宅、併用住宅等が見られる住宅地域	北東5m市道	水道、ガス、下水	那覇高校前停320m	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 60m、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 10m、奥行 約 12m、規模 120㎡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 5m市道	交通施設	那覇高校前停北方320m 法令 1住居(60,200) 規制	
地域要因の将来予測	中心市街地に存し、戸建住宅が多く見られる住宅地で、とりたてて、地域にかかる変動要因はない。地価については、昨今の経済情勢や地域的特性等を反映して、緩やかな上昇傾向で推移するものと見られる。							
(3)最有効使用の判定	低層住宅地としての使用				(4)対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	260,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	102,000 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、地価水準との関連等も含めて、那覇市内における、住宅地域一円と考えられる。主な需要者は、地縁性が強い地域ではあるが、県都那覇市という地域性から、県内広域に亘るものと考えられる。また、近隣地域内の宅地供給量は意外と少なく、その希少性から、売手市場の色合いが見られるものの、不動産市場も回復基調にあるが、需要の強さも極めて目立つほどのものでもない。地価については、更地価格で、3000万前後の物件が需要の中心。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映する価格として精度高く求められたものと考えられる。一方、収益価格は、直接法により求められているが、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場の成熟度を考慮すると、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/㎡)	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/㎡)	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） - 11	[106.3]	100	100	[100.0]	259,000		
(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 255,000 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的 要因〕	那覇市の地価は、全用途で上昇幅が復調しつつも、立地条件により異なるが、不動産市場にかつての勢いは無く、今後の需給動向に注視。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔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 +2.0 % 半年間 %		〔個別的 要因〕	規模的には、ほぼ標準となっているが、昨年、総額との関連で50坪以下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	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

鑑定評価額	57,900,000 円	1㎡当たりの価格	333,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	260,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 20 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	那覇市天久2丁目11番9「天久2-11-16」				地積 (㎡)	174	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,150) (その他) 地区計画等	
	1:2	住宅 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6 m 市道	水道、ガス、下水	天久一丁目停350 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 180 m、南 60 m、北 200 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 20 m、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 6 m 市道	交通施設	天久一丁目停南西方350 m	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 6 2 年の全面返還後に造成・再開発された高所得者層が多く居住する住宅地域であり、今後も居住環境が良好な低層戸建住宅を中心とした住宅地域として、熟成度を高めつつ安定的に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	333,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	178,000 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あり、特に天久、安謝、銘苅、おもろまち等の区画整理地内の住宅地域と強い代替競争関係が認められる。主たる需要者は自己使用目的の県内の富裕、高所得者層で、県外からの転入者もみられる。人気の新都心地区に位置し、安定して高い需要が認められ、地価水準は高止まりしている。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、高い説得力を有している。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、本件では説得力の高い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) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		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	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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	301,000 円/㎡	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [97.8]	[102.0] 100	334,000	0.0 街路 0.0 交通 0.0 要 環境 0.0 行政 0.0 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 330,000 円/㎡		価格変動形状要因の	物価高による先行きに対する不安感はあるものの、底堅い需要やコロナ禍の影響が薄れたことにより、不動産市場は強含んでいる。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			県内外の高所得者層からの引合いが多い地域であり、高い地価水準と底堅い住宅需要により、安定した需給バランスが保たれている。				
変動率		年間 +0.9 %	半年間 %	個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社おおい不動産研究所
那覇（県） - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	52,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	284,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	220,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 10 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	那覇市安謝 1 丁目 8 番 1 8 「安謝 1 - 8 - 2 1」				地積 (m ²)	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 R C 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 ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	那覇国際高校北側の区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	安謝 1 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	戸建住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域であり、新都心地区内に存し、市内でも高価格帯を維持する住宅地域である。取引価格も堅調に推移しており価格は上昇傾向で推移してい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	0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	284,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	139,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、土地区画整理事業地区内である那覇新都心地区内及び市内の比較的優良な住宅地域である。需要者の中心は市内居住者であり、圏外からの転入者も多く見られる。区画整然とした住宅地域であり、新都心地区、真嘉比古島地区内の類似土地の取引価格は底堅く推移している。新型コロナウイルスの影響も収まりつつあり、需要は底堅いものがある。土地で 5,000 万円前後、中古建物込みで 7,000 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いと判断されるため、収益価格は試算しなかった。那覇新都心地区内の土地区画整理事業地区内に存し、住宅地域としての居住性等の環境条件は優るものと判断される。類似地域等の取引価格の底堅い推移、近時のコロナウィルス感染症の影響も収まりつつある。よって、比準価格を標準に指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	那覇（県） - 11							
	前年指定基準地の価格	[106.3]	100	100	[100.0]	282,000		
	301,000 円 / m ²	100	[100.0]	[113.4]	100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 276,000 円 / m ²			価格変動状況要因の	変動的	要因	市内人口は微増減、世帯数は微増傾向、コロナウィルス感染症終息後の観光関連産業等回復への期待感が高まりつつある。	
	- 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 / m ²						
	変動率	年間 +2.9 %	半年間 %					

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城岳不動産鑑定所
那覇(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額	25,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	187,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	145,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 27 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	那覇市首里大中町 1 丁目 2 6 番 1 5				地積 (m ²)	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 : 1.5	住宅 R C 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南東 4 m 私道	水道、下水	儀保 650 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、			規模	150 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位 北 4 m 私道	交通 儀保駅 南西方 650 m	法令	1 低専 (50,100)	
	地域要因の将来予測	既成住宅地域として成熟しており、今後もほぼ現状を維持するものと予測する。地価は需要が堅調で、供給が少ないことから、上昇傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	187,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	57,300 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、首里地区の住宅地域を中心とした那覇市東部の住宅地域と判断した。需要者は、市内の居住者が中心であるが、他の市町村からの転入者も見られる。近隣地域は、閑静な住環境を有し、かつ、教育環境の面でも比較的人気があり、需要は堅調であるが、供給が少ない。土地は総額 2 0 0 0 ~ 3 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 4 0 0 0 ~ 5 0 0 0 万円程度の取引が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が多い既成住宅地域であるが、需要者は自己使用を目的として、収益性よりも快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行っているものと想料される。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、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 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年象標の基準検査価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 181,000 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	県内経済はコロナ禍の影響による景気の落ち込みから回復基調にあり、市内の不動産市況も回復基調にある。		
	- 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 基準地番号 那覇 - 4 公示価格 184,000 円 / m ²					地域要因に格別の変動はない。		
変動率		年間 +3.3 %	半年間 +1.6 %	個別的要因に変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイザルタックスラボ(株)
那覇(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

鑑定評価額	45,400,000 円	1㎡当たりの価格	275,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 1日	(6)路線価	[令和 5年1月]	215,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 16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び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	土地区画整理事業済の住宅地域	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	新都心地区やおもろまち駅にも近接する居住環境の良好な住宅地域で選好性も高く、コロナ渦においても需要は底固く推移しておりアフターコロナにおいては地価は上昇傾向で推移するものと思料する。							
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	275,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	149,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は真嘉比古島区画整理地域を中心とする那覇新都心地区に近接する住宅地域である。需要者の中心は30~40代の市内居住者が中心で市外からの転入者も見受けられる。人気の高い新都心地区にも近接し中心市街地へのアクセスも良いため、コロナ渦においても需要は底固く、アフターコロナにおいても地価は上昇傾向にあるものと判断される。市場取引の中心価格帯は、160㎡程度の土地で4500万円前後が取引の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、那覇市真嘉比古島及び那覇新都心区画整理地の類似性の高い事例を採用しており規範性は高いものと思料する。一方、当該地域は収益性よりも居住快適性を重視する地域で、また近年高騰する建築費に見合うだけの賃料水準が追いついておらず収益価格はやや低位に試算された。よって本件では、規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を参酌して、さらに指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	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							
(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
那覇(県) - 11								
前年指定基準地の価格	[106.3]	100	100	[100.0]		275,000		街路 -1.0 交通 +2.0 環境 +13.0 行政 +2.0 その他 0.0
301,000 円/㎡	100	[100.0]	[116.4]	100				
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 268,000 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	アフターコロナで県内景気は回復傾向にあり、那覇市の不動産市況においても地価は横這いから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				(地域要因)	新都心地区にも近く選好性の高い地域で需要も底固く推移している。		
代表標準地 標準地	標準地番号			(個別的要因)	個別的要因の変動はない。			
公示価格	円/㎡							
変動率	年間	+2.6%	半年間	%				

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

鑑定評価額	31,000,000 円	1㎡当たりの価格	284,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市牧志1丁目942番12「牧志1-10-6」				地積(㎡)	109	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,300)	
	1:1.5	住宅RC3	一般住宅、共同住宅、店舗兼共同住宅等が混在する住宅地域	南西5.3m市道	水道、ガス、下水	美栄橋400m	(その他)地区計画等(60,212)	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 70m、南 40m、北 40m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8m、奥行 約 13m、規模 100㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北 5.3m市道	交通施設	美栄橋駅南西方400m	法令 1住居(60,212)地区計画等
	地域要因の将来予測	地域内に格別の変動要因はないため、現状を維持していくと予測する。建築費高騰による新築・中古賃貸住宅の家賃上昇、中古住宅の需要増加などを背景に地価は上昇している。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位	+1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	284,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	78,400 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	同一需給圏是那覇市における比較的環境条件が良好で交通利便性が高い住宅地域である。中心市街地への接近性が良好で、利便性が高いことから需要は高く、その一方で供給は少ないことから地価の上昇は顕著である。地価水準は100㎡程度の土地で3000万円から3500万円程度、中古の戸建住宅では建物の築年数にもよるが6000万円以上の水準となる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は那覇市内の類似した住宅地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。収益還元法による収益価格は、家賃の上昇などにより改善傾向にはあるが建築費高騰などの要因から収益性は低く、その妥当性を見出しにくい。そこで本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、収益価格を参考とし、指定基準地からの検討を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0
	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準 交通 0.0 域 交通 -4.0	
(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 -4.0
	那覇(県) - 11	[106.3]	100	100	[101.0]	282,000	標準 環境 0.0 要 環境 +22.0	
	前年指定基準地の価格 301,000 円/㎡	100	[100.0]	[114.8]	100		補 画地 0.0 因 行政 -2.0	
(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 271,000 円/㎡			価格変動形状要因	要 因	観光業の回復や県内不動産投資環境が改善していることから土地需要の増加が認められ、その影響は離島などでも顕著である。	内訳	標準 交通 0.0 域 交通 -4.0
	- 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 +4.8%	半年間 %					

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

鑑定評価額	21,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	161,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 5 年1月]	125,000 円 / m ²	
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 19 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	那覇市寄宮 1 丁目 2 4 0 番「寄宮 1 - 2 9 - 1 7」				地積 (m ²)	135	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	1 : 1	住宅 R C 2	一般住宅のほか共同住宅等も見られる既存住宅地域	南東 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	真和志支所前停 300 m	(その他) (60,180)	
(2)近隣地域	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 ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	真和志支所近くの既存住宅地域	街路	標準方位北 4.5 m 市道	交通施設	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	旧来からの一般住宅地域として今後とも特に大きな変化はなく、現在の住環境を維持すると予測する。那覇市内の住宅地需要は堅調に推移しており地価は上昇傾向にある。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位	+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	161,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	70,200 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	同一需給圏は概ね那覇市内の住宅地域と判定。特に都心部に近接する住宅地域との関連が強い。需要者の中心は同市居住者のほか隣接市町村からの転入者も見られる。那覇市は持家比率が相当に低く潜在的な宅地需要は堅調であるが、新規供給は乏しいため、市外で持家を求める者が増加している。土地は 1 5 0 m ² 前後で 2 2 0 0 万円程度、新築戸建物件の取引は少ないがおよそ 4 6 0 0 万円程度が需要の中心。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	建築費高騰の中、画地条件等から合理的な賃貸住宅の想定は難しく収益価格は低廉に求められた。近隣地域にはアパートも見られるが取引は自用目的が中心であり、また収益性よりも快適性が重視される住宅地域であるため収益価格は参考にとどめる。比準価格は規範性の高い事例を中心に把握されており、補修正や要因比較も適切になされ信頼度は高いと思考する。現下の経済情勢等をも踏まえた上で比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	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 154,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	県内景気は回復傾向にあり、不動産需要も概ね高まってきている。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 - 20 公示価格 155,000 円 / m ²					〔 地 域 要 因 〕	都心部近郊の住宅地域として割安感があり需要が高まっている。	
	変動率	年間 +4.5 %	半年間 +3.9 %		〔 個 別 的 要 因 〕		個別的要因に変化はない。	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
那覇(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	29,400,000 円	1㎡当たりの価格	179,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6) 路線価 [令和 5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	140,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 23日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市字大道上大道原36番1				地積 (㎡)	164	法令上の規制等
(2) 近隣地域	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 RC 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北西6 m 市道	水道、ガス、下水	安里500 m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 40 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 18 m、			規模 160 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街路 基準方位北 6 m市道	交通 安里 北東方500 m	法令 1 中専 (60,200)	規制	
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	近隣地域は、バス停に近くモノレール駅も徒歩圏にある利便性の高い既成住宅地である。市場性が高く地価上昇率が昨年よりも拡大した。						
(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 179,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 89,300 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、那覇市内の価格帯が中位に位置する既成住宅地域である。主たる需要者は、低層住宅を取得する目的の個人が中心となる。交通利便性の高い住宅地域であるため市場競争力は比較的高い。主たる価格帯は180,000円/㎡前後であり、総額では3,000万円前後、面積は170㎡前後となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、那覇市内の既成住宅地の取引価格に適切な補修正を行ったものであり、市場実態を反映し実証的で精度が高いと判断する。近年建物建築費が高止まりしていることもあり収益価格はかなり低く求められた。本件においては比準価格を採用し、収益価格は検証に止め、指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8) 公規価示準格価と格しをた	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 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
	標準地番号	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	那覇(県) - 7	[]	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格	[104.5]	100	100	[100.0]	178,000		
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動形状要因	要因			
	前年標準価格	174,000 円/㎡						
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 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		要因	要因			
	標準地番号	-						
(10) 対年象標の基準地格の等前か	公示価格	円/㎡		要因	要因			
	変動率	年間 +2.9 %	半年間 %					

(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		価格変動形状要因	要因			
	前年標準価格	174,000 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		要因	要因			
標準地番号	-							
(10) 対年象標の基準地格の等前か	公示価格	円/㎡		要因	要因			
	変動率	年間 +2.9 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社	あい総合研究所
那覇（県） - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	竹内 優志

鑑定評価額	48,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	263,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	205,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 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	那覇市壺川1丁目4番6				地積 (m ²)	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6 m 市道	水道、ガス、下水	壺川400 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 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 11 m、奥行 約 17 m、			規模 190 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位 北 6.0 m 市道	交通施設	壺川駅北東方400 m 法令 1 住居 (60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	閑静な住宅地域で空地は無く概ね成熟。比較的新しいエリアの為、一部経年建物で修繕が依然見られる程度で、建替や敷地集約化、用途変更は認められない。地域は今後も現況の住環境を維持しつつ、推移するものと予測。							
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	263,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	181,000 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏是那覇市内に亘る住宅地域。特に壺川、古波蔵等の比較的区画整然とした住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は圏内の一次取得者が主で、隣接市町村からも認められる。市中心部に位置し、居住環境、モノレール等利便施設へのアクセスも良好で、アフターコロナ下において需要は堅調。一方供給は低位。土地のみ200m ² 程度で5300万円前後が需要の中心。なお市内で比較的高価格帯エリアの為、高値感が出つつある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場において建築単価の高騰等に伴い賃料は上昇傾向にあるが、元本と果実の相関関係は依然低位。その他、近時のアパート向け融資引き締め傾向等を考慮し、収益価格の説得力は相対的に劣る。一方、比準価格は典型的な需要者の観点より、適切に要因比較等が行われ、実証的で説得力が高い。よって本件では、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、収益価格を参考程度に止め、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公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 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	那覇（県） - 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 ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	301,000 円 / m ²	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [120.0]	[100.0] 100	267,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 +1.0 +20.0 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 258,000 円 / m ²		価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的要因〕		減少傾向だった市内土地取引面積は底打ちし、2022年に反転した。R5でも住宅地取引の復調等により、増加傾向が継続。			
	- 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〕		一時期認められた周辺での建売三分譲は現在見られない。中心部での土地供給は、経年建物の取壊時等、個別的・限定的になっている。			
変動率 年間 +1.9 % 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	株式会社まるい鑑定所
那覇(県) - 10	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	26,000,000 円	1㎡当たりの価格	139,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6)路線価 倍率種別	[令和 5年1月]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 23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	空地	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 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4.4m道路	交通施設	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	新型コロナウイルス感染症の影響が低下し、入域観光客数も増加し、県内景気も回復傾向が顕著であることから地価上昇率も昨年よりも伸びている。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位角地 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	139,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、首里地区に存する価格帯が概ね中位の既成住宅地域等。需要者の中心は主として戸建住宅を購入する目的の個人と判断した。新型コロナウイルス感染症の影響が低下し、入域観光客数も増加し、県内景気も回復傾向が顕著であることから地価上昇率も昨年よりも伸びている。主たる価格帯は、140,000円/㎡前後であり、総額では2,500万円前後、面積は180㎡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、首里地区等の既成住宅地の取引価格に適切な補修正を行ったものであり、市場実態を反映し実証的で精度が高いと判断する。当該地域は第一種低層住居専用地域で戸建住宅地域であるため収益価格の適用は断念した。本件において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/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			
	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	標準交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	那覇(県) - 4	[103.3]	100	100	[102.0]	138,000		標準交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	181,000 円/㎡	100	[102.0]	[135.0]	100		0.0 +1.5 +33.0 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 136,000 円/㎡			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	那覇市は、直近1年の人口は減少しているが、回復した観光に支えられて市内の景気は堅調である。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	戸建住宅地域であり、地域要因に特に変化はない。		
	変動率	年間 +2.2%	半年間 %		〔個別的要因〕		変動はないが、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	アプリールス株式会社
那覇(県) - 11	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	63,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	320,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価 [令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	245,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市泉崎 2 丁目 1 4 番 3				地積 (m ²)	198	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 住居 (60,200) (その他)	
	1 : 1.5	住宅 R C 3	中規模住宅が多い区画整然とした住宅地域	北 5 m 市道	水道、ガス、下水	県庁前 750 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 200 m、南 150 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 18 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位 北 5 m 市道	交通施設	県庁前駅南東方 750 m	法令 2 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	市内の商業中心に隣接した、旧来からの閑静な住宅地である。周辺地域ではマンション建設も見られる。市内の地価上昇の影響を受け、特に中心立地で稀少性が高い地域では地価は今後も強含みで変化すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	320,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	101,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、那覇市モノレール駅周辺に立地する、商業地域背後の住宅地域一円と考えられる。主な需要者は、沖縄県内外の富裕層や企業及び個人あるいは法人の投資家であり、昨今は利回りが低下しているが、融資と組み合わせ、相続や代替わり等で売りにする稀少物件を取得している。物件の稀少性から、価格は上昇基調にあり、坪 1 0 0 万から 2 0 0 万円程度の取引もみられる							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、地域要因が類似し、市場の特性を反映する事例から適切に比準を行って求めており規範性が高い。周辺地域は共同住宅も存するが、当該地域は収益性よりも居住の快適性に着目して取引が行われる地域であるため、収益還元法は比準価格に比して低位に求められたので、参考に留めた。従って本件では、比準価格を採用し、昨今の不動産市場や経済情勢を念頭におき、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準地と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 其他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 其他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 301,000 円 / m ² - 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 307,000 円 / m ²			価格変動形成要因	(一般的) 昨今の旺盛な住宅需要、住宅着工数の増加、金融機関の柔軟な融資姿勢をうけて地価は強含みで推移。 (地域) 近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。 (個別的) 特に大きな変化は認められない。			
	変動率	年間 +6.3 %	半年間 +4.2 %					

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
那覇(県) - 12	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	28,300,000 円	1㎡当たりの価格	176,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 5 年1月]	140,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 10 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	那覇市曙2丁目13番11「曙2-13-14」				地積(㎡)	161	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	1:1.5	住宅RC2	一般住宅、アパート等が混在する区画整然とした住宅地域	東6m市道	水道、ガス、下水	沖縄シャープ前停160m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 80m、南 50m、北 30m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 16m、規模 160㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	曙小学校の東側に隣接する区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北6m市道	交通施設	沖縄シャープ前停 南方 150m	法令 1住居(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域である。新都心地区に比較的近距离に位置し、従来の価格水準も値頃感があることから、取引価格も堅調に推移しており価格は緩やかな上昇傾向で推移している。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	176,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、街区整然とした地域である曙地区を中心として、市内の類似の街区整然とした住宅地域である。需要者の中心は市内居住者であり、圏外からの転入者も見られる。街区整然とした住宅地域であり、新都心地区にも比較的近いことから、類似土地の取引価格は底堅く推移している。新型コロナウイルス感染症の影響も収まりつつあり、需要は堅調である。土地で3,000万円前後、中古建物込みで4,500万円前後が取引の中心となる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域の画地規模、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いと判断されるため、収益価格は試算しなかった。曙小学校近くの街区整然とした住宅地域に存し、住宅地域としての居住性等の環境条件は比較的優るものと判断される。類似地域等の取引価格の底堅い推移、やや値頃感のある価格であるため需要も比較的多い。よって、比準価格を標準に指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	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 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	那覇(県) - 11	[106.3]	100	100 [183.6]	[101.0]	176,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 301,000 円/㎡	100	[100.0]		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 173,000 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	市内人口は微増減、世帯数は微増傾向、コロナウイルス感染症終息後の観光関連産業等回復への期待感が高まりつつある。		
	- 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				(地域要因)	地域特性に大きな変動はない。		
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(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		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	変動率 年間 +1.7 % 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） - 15	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	25,200,000 円	1㎡当たりの価格	219,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 5 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	170,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 5 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	那覇市若狭 2 丁目 1 2 番 4 「若狭 2 - 1 2 - 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 : 1.5	住宅 R C 3	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 5 m 市道	水道、ガス、下水	若狭停 240 m		1 住居 (60,200) (その他) 特別用途地区	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 20 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 13 m、			規模	120 ㎡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 m 市道	交通施設	若狭停 北西方 240 m	法令 1 住居 (60,200) 特別用途地区	
地域要因の将来予測	若狭小学校校舎及びプールの改築工事が完成し、現在は屋内運動場の改築工事中で快適性は向上傾向にある、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	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	219,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	112,000 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、那覇市内の中心市街地に近い住宅地域が中心であると判断した。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。区画整然とした住宅地域で供給が少なく需給動向は強含み傾向にある。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。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	典型的な需要者は自ら居住することを目的に、快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うものと判断する。比準価格は、類似性の高い取引事例を採用しており、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、基準地の画地規模が小さく、建築費高騰の影響もあり低位に求められた。従って、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考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準地と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 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 街路 標準 交通 補正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他	
	那覇（県） - 11	[106.3]	100	100	[100.0]	214,000			
(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 210,000 円 / ㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	市内の観光関連事業の好調は住宅地の需要の停滞感を和らげ、不動産価格水準を上昇させている。				
	- 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	周辺地域の道路整備や若狭小学校内の施設改築工事が進捗中で地域の快適性や利便性は向上傾向、地価水準は上昇傾向で推移している。			
変動率 年間 +4.3 % 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	アプレイズおきなわ
那覇(県) - 16	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	40,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	182,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市鏡原町 1 5 番 7 「鏡原町 1 5 - 1 5」				地積 (m ²)	220	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	1 : 1.5	住宅兼共同住宅 R C 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	西5.5 m 市道	水道、ガス、下水	奥武山公園250 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 250 m、北 120 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 18 m、規模 230 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北、5 . 5 m市道	交通施設	奥武山公園駅 南東方 250 m	法令 1 中専 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	既成住宅地であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価水準は、値頃感があり、需要に対応する供給が少ないことから、特別な社会的経済的制約が生じない限りはやや強含みで推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	182,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	60,400 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏是那覇市に求心力が高い中南部都市圏に及ぶが、需要者は地域に地縁の選好性を有する者が中心となる傾向がある。中心市街内では交通利便性が優先され取引価格水準も高位となるが、供給が少ないため中心部外縁へ需要が流れ地価上昇が波及している。需要の中心価格帯は、土地で 2 0 0 0 万円程度であるため、単価の高い地域では 3 0 坪程度に細分化される傾向がある一方で、面積の大きい需要もあり、総額は多様化している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸用不動産を前提とする収益性は、建設費が高水準にあり低位である。このため、取引される土地は、自用や節税目的が多く、取引価格水準が取引市場を支配し、比準価格を妥当と認めざるを得ない。採用した事例資料の信頼性は認められるので、同一需給圏内の他の基準地との秤量的検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 174,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 那覇 - 10 公示価格 178,000 円 / m ²			価格変動形状要因	(一般的) 回復している県内景気を背景に不動産取引も堅調であるが、建築費上昇が重荷となっている。 (地域) 土地の利用度の進んだ既成住宅地で、特別の変動はない。 (個別的) 標準的である点に変動はない。			
	変動率 年間 +4.6 % 半年間 +2.2 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社	あい総合研究所
那覇(県) - 17	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	竹内 優志

鑑定評価額	23,400,000 円	1㎡当たりの価格	139,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	105,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市松川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)	
	1:2	住宅 RC 1	一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域	東6.5 m 市道	水道、ガス、下水	松川医院前停190 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 10 m、南 50 m、北 10 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 17 m、規模 170 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	標準方位 北 6.5 m市道	交通施設	松川医院前停北東方190 m	法令 1 中専 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	旧来からの住宅地域で空地は無く概ね成熟。経年建物も多く、纏った規模の場合、近時では分譲戸建住宅や共同住宅への建替が見られる。地域は今後、住居形態の混在を伴いつつ、現況の住環境を維持するものと予測。						
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	139,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	39,100 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	同一需給圏是那覇市内に亘る住宅地域。特に価格水準の類似性より松川、大道、三原等の既存エリアとの代替競争関係が強い。需要者は圏内の一次取得者が主で、近時は隣接市町村からも一定量認められる。居住環境がやや劣る為、人気は劣るも、値頃な水準であり、需要は堅調。土地のみ150㎡程度で2000万円超が需要の中心。なお今後の金利上昇懸念が取引市場や地価に与える長期的影響について留意を要する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場で供給は一部見られるが、近時は既所有土地の利用が主で、更に近時の建築費高騰により元本と果実の相關関係が希薄に。結果、収益価格は低位に試算され、説得力は相対的に劣るものと判断する。比準価格は実証的資料に基づき、典型的需要者の観点で補修正等が行われており説得力は高い。よって本件では、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、収益価格を参考程度に止め、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公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 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 -2.0	
	円/㎡	100	[]	[]	100		域 交通 +5.0	
(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 交通 環境 画地 行政 その他	
	那覇(県) - 7							
	前年指定基準地の価格	[104.5]	100	100	[101.0]	141,000	標 街路 0.0 地 街路 -2.0	
	154,000 円/㎡	100	[102.0]	[113.2]	100		準 交通 0.0 域 交通 +5.0	
							化 環境 0.0 要 環境 +10.0	
							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	
(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/㎡			価格変動状況要因	要因	減少傾向だった市内土地取引面積は底打ちし、2022年に反転した。R5でも住宅地取引の復調等により、増加傾向が継続。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					要因	市内では割安な水準である為、周辺で建売ミニ分譲が近時に見られた。その他、建築費高騰により中古価格水準の上昇も認められる。	
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 %		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
那覇(県) - 19	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬

鑑定評価額	30,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	146,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 5 年1月]	115,000 円 / m ²	
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 19 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 ²)	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 ² 程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記 閑静な既成住宅地域		街 基準方位北 6 m 市道	交通 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	旧来からの一般住宅地域として今後とも特に大きな変化はなく、現在の住環境を維持すると予測する。那覇市内の住宅地需要は堅調に推移しており地価は緩やかな上昇傾向にある。						
(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	146,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	43,100 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6)市場の特性	同一需給圏は概ね那覇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。那覇市は持家比率が相当に低く潜在的な宅地需要は堅調であるが、新規供給は乏しいため、市外で持家を求める者が増加している。土地は 1 5 0 m ² 前後で 2 2 0 0 万円程度、新築戸建物件の取引は少ないがおよそ 4 6 0 0 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。近隣地域の取引は自用目的が中心であり、また収益性よりも快適性が重視される住宅地域であるため収益価格は参考にとどめる。比準価格は規範性の高い事例を中心に把握されており、補修正や要因比較も適切になされ信頼度は高いと思量する。そこで指定基準地及び類似地域内の地価公示地との検討をも踏まえた上で比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を決定した。							
(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 ²)	内 街路 0.0 地 街路 0.0	
	標準地番号 那覇 - 8						準 交通 0.0 域 交通 +1.0	
	公示価格 166,000 円 / m ²	[100.9] 100	100	100	[100.0] 100	146,000	化 環境 0.0 要 環境 +11.0	
		100 [102.0]	[112.1]				補 画地 +2.0 因 行政 0.0	
							正 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 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 -1.5	
	那覇(県) - 7						準 交通 0.0 域 交通 +3.0	
	前年指定基準地の価格 154,000 円 / m ²	[104.5] 100	100	100	[100.0] 100	145,000	化 環境 0.0 要 環境 +7.0	
		100 [102.0]	[108.6]				補 画地 +2.0 因 行政 0.0	
							正 行政 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 142,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	県内景気は回復傾向にあり、不動産需要も概ね高まってきている。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					〔地域要因〕	那覇市郊外部の閑静な住宅地域として堅調な需要がある。	
	代表標準地 標準地			〔個別的要因〕	個別的要因に変化はない。			
	標準地番号 公示価格 円 / m ²							
	変動率 年間 +2.8 % 半年間 %							

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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

鑑定評価額	53,700,000 円	1㎡当たりの価格	223,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 1日	(6)路線価	[令和 5年1月]	175,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 20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) (その他)地区計画等	
	1:1.5	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6m市道	水道、ガス、下水	小祿600m		
(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 規制	
	地域要因の将来予測	低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。不動産市況回復感の強まる中、接近性や住環境から需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	223,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	85,800 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及び周辺市町の居住者を中心とする一次取得者層である。新型コロナウイルス感染症の5類感染症移行等による市況回復感が継続し、住環境の良好な住宅地域の需要は堅調であるが新規の供給は少ない。土地は200㎡程度で4000万円から5000万円程度が取引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、収益価格は参考にとり、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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	那覇(県) - 16							
	前年指定基準地の価格	[104.6]	100	100	[100.0]	225,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	174,000 円/㎡	100	[100.0]	[80.9]	100		0.0 +3.0 -23.0 +2.0 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 218,000 円/㎡			価格変動形成要因	〔一般的要因〕	那覇市の人口は微減、世帯数は微増傾向が継続。コロナ禍からの市況回復感の強まりから土地需要は堅調である。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔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宅地需給は堅調に推移している。	
	変動率	年間	+2.3 %	半年間	%			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
那覇（県） - 21	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	307,000,000 円	1㎡当たりの価格	253,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	195,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 1 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	那覇市壺川2丁目1番1				地積 (㎡)	1,213	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 住居 (60,200)	
	1:1	共同住宅 RC 7	マンションや共同住宅等が多く見られる住宅地域	北東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 ㎡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	新型コロナウイルスの行動規制の解除で、マンション業界も活気を取り戻しつつあり、素地需要は概ね堅調である。地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	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	256,000 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	253,000 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、マンション素地としての利用が可能な画地が存する那覇市内の地域一円である。主たる需要者は、マンション開発を手掛ける県内外の法人が中心で、供給者は、築年数の古い店舗ビルや共同住宅を売却する個人や法人等、幅広い。コロナ禍に伴う行動規制が解除されたこともあって、マンション業界は活気づいており、素地への需要は概ね堅調である。駅距離や容積率等によってバラつきは大きい。総額2億円以上の取引が中心となっている。							
(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、那覇市内の比較的規模の大きな画地の取引事例を採用して求めたが、マンション開発以外での利用を目的とした事例も混在しており、規範性はやや劣る。開発法による価格は、マンション開発業者の投資採算性に着目した手法であり、市場参加者の価格決定過程を反映しているため、規範性は高い。よって、開発法による価格を採用し、比準価格を参考として、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 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	対象基準地の標準価格 (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 242,000 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の行動規制が撤廃され、マンション販売もいづらか活気を取り戻したが、物価高の影響等が懸念材料となっている。		
	- 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〕	モノレール駅やスーパーに比較的近く、街路も整然としているため、マンション素地としての相対的な地位は高まっている。	
	変動率	年間 +4.5 %	半年間 %		〔個別的 要因〕		個別的要因に変動はない。	

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)仲本不動産鑑定研究所
那覇(県) - 22	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	57,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	242,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	185,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市首里石嶺町 2 丁目 9 0 番 7				地積 (m ²)	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	中低層店舗・事務所兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 22 m、			規模	240 m ² 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	幹線道路沿いに、店舗兼共同住宅等が混在する地域で、沖縄都市モノレールの開通に伴い、利便性が大きく向上している。地価は、駅周辺の商業成熟度を高めつつ、上昇傾向で推移していくものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗・事務所兼共同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	242,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	99,400 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、那覇市内で比較的商業的要素が強い、幹線道路沿い等を含む住商混在地と考えられ、主な需要者は、法人又は、資本力を有する個人等である。周辺地域では、社会的インフラ整備及び、都市モノレールの開通により、利便性が向上し、需要の増加が見込まれるものの、近隣地域等では、競合する郊外型店舗の影響を受けていることもあって、積極的に市場に参入する需要者は比較的少ない。地価は、更地価格 6 千万円前後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。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に加え、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び地域的賃貸市場を考慮すると、合理的な意味合いが、薄れていることから、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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 228,000 円 / m ²		価格変動形状要因		〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	那覇市の地価は、全用途で上昇幅が復調しつつも、立地条件により異なるが、不動産市場にかつての勢いは無く、今後の需給動向に注視。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		変動形状要因			沖縄都市モノレール駅に近接していることから、利便性は向上している。			
変動率	年間	+6.1 %	半年間	%	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。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社国土鑑定センター
那覇（県） 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広

鑑定評価額	777,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,270,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 5年1月]	960,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 5年 6月 5日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市松山1丁目1番4「松山1-1-14」				②地積(㎡)	612	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業(80,600) 防火 (その他) (100,600)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 60m、南 50m、北 20m			②標準的使用	高層事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 36m、規模 600㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.6m国道	交通施設	県庁前 北方280m	法令 商業(100,600) 防火 規制
(3) 最有効使用の判定	高層事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,270,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	1,110,000 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	同一需給圏是那覇市中心部の商業地域である。主たる需要者は県内外の法人、機関投資家、不動産業者等が考えられる。ホテル需要とも競合する地域であるためコロナ禍で一時的に停滞していたと見られるが、地価は再び上昇傾向と判断される。取引される画地の規模等は様々で価格帯はまちまちであるが、基準地と同程度の規模を想定した場合には総額で8億円前後の水準になる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。また、収益価格は建築費高騰や地価上昇の影響により投下資本に見合う十分な賃料が得られないことから、やや低位に試算された。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、近時の市場動向等の検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦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	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,220,000 円/㎡		③ 価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 入域観光客数が増加し観光業関連産業は堅調に推移している。雇用情勢も持ち直しており、不動産市場も好調を維持している。				
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 那覇市中心部の商業地域で地域内に特段の変動要因はないが、好調な不動産投資市場を反映し、地価は再び上昇傾向となっている。				
②変動率		年間 +4.1%	半年間 %	〔個別的要因〕 個別的要因の変動はない。				

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

鑑定評価額	41,400,000 円	1㎡当たりの価格	234,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6)路線価	[令和 5年1月]	165,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍率種別
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市曙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)	
	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	(90,400)		
(2)近隣地域	範囲	東 15 m、西 45 m、南 60 m、北 40 m			標準的使用	中層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、			規模	180 m程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	1 8 m道路	交通施設	倉庫前停南西方210 m	法令 商業 (90,400)	
	地域要因の将来予測	当該地域は幹線道路沿いの商業地域で熟成しており、特段の変動要因がないため、当面の間、現状を維持すると予測する。街路の状況が良好であり、系統連続性が優る地域で相応の需要が認められる。							
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	234,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	75,400 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	同一需給圏是那覇市内の中心市街地や幹線道路沿いにおける商業地域であり、主たる需要者は県内の法人事業者が中心となるが、個人事業者なども需要になる。街路条件並びに立地条件の良さから需要はある程度認められる一方で、供給が少ないことから地価動向は上昇が顕著である。同一需給圏内での土地取引は面積規模などの条件によって幅があるため、土地価格の中心価格帯を把握するのは難しい。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は那覇市内の類似した商業地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。収益還元法による収益価格は、賃料の上昇などにより改善傾向にはあるが建築費高騰などの要因から収益性は低く、その妥当性を見出しにくい。そこで本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、収益価格を参考とし、指定基準地との検討を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	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 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	那覇（県） 5 - 5	[100.9]	100	100	[100.0]	233,000			
	前年指定基準地の価格 334,000 円/㎡	100	[103.0]	[140.6]	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 204,000 円/㎡			価格変動形成要因	〔一般的要因〕	観光業の回復や県内不動産投資環境が改善していることから土地需要の増加が認められ、その影響は離島などでも顕著である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	街路条件が良く、西洲などの流通業務地域や那覇市中心市街地へのアクセスも良好で港湾地域にも近いという地域性から需要は高い。		
	変動率	年間 +14.7 %	半年間 %		〔個別的要因〕		特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると思料する。		

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社 平良不動産鑑定事務所. Row 1: 那覇(県) 5 - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 平良 修

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 168,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 363,000 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 5年1月], 270,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)代表標準地, (9)指定標準地, (10)対年対象標準地格の等前か. Contains detailed text and numerical data regarding land valuation.

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 - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	83,800,000 円	1㎡当たりの価格	409,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 5 年1月]	310,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 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	那覇市泉崎2丁目2番1				地積(㎡)	205	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防 (その他) (100,300)	
(2)近隣地域	1.2:1	店舗兼共同住宅 R C 4	店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	北18 m 県道、東側道	水道、ガス、下水	県庁前630 m		
	範囲	東 110 m、西 50 m、南 20 m、北 40 m		標準的使用	中層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 13.5 m、		規模 200 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	1 8 m 県道	交通施設	県庁前 南東方630 m	法令規制 近商(100,300)準防
地域要因の将来予測	新型コロナウイルス感染症の影響が低下し、入域観光客数も増加し、県内景気も回復傾向が顕著であることから当該地域の地価は横ばいから上昇に転じている。							
(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	409,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	237,000 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、概ね価格帯が中上位の地域である。主たる需要者は、店舗・事務所兼共同住宅の建築や投資目的の法人であると判断される。繁華性は比較的高い地域である。新型コロナウイルス感染症の影響が低下し、入域観光客数も増加し、県内景気も回復傾向が顕著であることから当該地域の地価は横ばいから上昇に転じている。中心となる価格帯は、409,000円/㎡前後、総額では8,000万円～1億円と判断される。							
(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、市内の価格帯が概ね中上位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精度の高い価格が得られた。収益価格は高止まりした建築費の影響から低位に求められた。また、ウクライナ戦争に起因する先行きの不透明感が強い中で適切な還元利回りの把握も困難である。本件では比準価格を採用し、収益価格は参考とし、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	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
	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	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 400,000 円/㎡			価格変動形状形成要因の	〔一般的要因〕	那覇市は、直近1年の人口は減少しているが、回復した観光に支えられて市内の景気は堅調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 那覇 5 - 9 公示価格 405,000 円/㎡					〔地域要因〕	繁華性の比較的高い地域であり、地域要因に特に変化はない。	
変動率		年間 +2.3 %	半年間 +1.0 %	〔個別的要因〕	変動はないが、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)鑑定ソリューション沖縄
那覇(県) 5 - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄

鑑定評価額	113,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	337,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価 [令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	255,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市壺屋 2 丁目 2 1 0 番 1 4 「壺屋 2 - 6 - 5」				地積 (m ²)	409 (74)	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 防火 (その他) (100,300)		
(2) 近隣地域	台形 1 : 1.2	店舗兼共同住宅 R C 6	中規模の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ既成商業地域	北西 20 m 国道、北側道	水道、ガス、下水	安里 350 m			
	範囲	東 20 m、西 50 m、南 130 m、北 110 m		標準的使用	中高層店舗・事務所兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、		規模	300 m ² 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街路 2 0 m 国道	交通 施設	安里駅 南西方 350 m	法令 規制	近商 (90,300) 防火	
地域要因の将来予測	近隣地域は、店舗・事務所兼共同住宅地としての使用が標準的使用で、今後も現状の使用方法を維持していくものと思料される。地価水準は、コロナ禍終息に向けた観光産業の回復に左右されると思われる。								
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗・事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	337,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	154,000 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、那覇市及び隣接市を走行する幹線沿線等を圏域にする。需要者は、県内法人・個人の事業者を中心とする。圏内商業地は、コロナ禍終息に向けて観光産業の回復への機運が高まりつつあるが、原材料等の高騰など懸念材料もあり、市場マインドは慎重を期する。土地は規模にもよるが 1 億円前後、土地・建物総額は、物件の状態・業種等によりバラツキがあり中心価格帯は明確ではない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、類似地域の賃貸事例により試算したもので一定の規範性は認められるが、新築物件に係る賃料水準の把握に限界があり、また建築費高騰による賃料への転嫁の遅効性は否めず相対的に説得力が弱いと判断される。比準価格は、類似性のある事例を中心に求めており実証的である。よって、市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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	
	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 334,000 円 / m ²		価格変動状況 要因	〔 一般 的 要 因 〕	コロナ禍から経済社会活動再開に伴う需給動向活発化への期待がある半面、原材料等の価格上昇が需要者マインドへ及ぼす影響が懸念事項			〔 地 域 要 因 〕	価格形成要因に特段の変動要因はないが、2 2 年度駅乗降客数はプラスへ転じ、コロナ禍からの経済社会活動再開への期待。
	- 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 334,000 円 / m ²				〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。			
変動率		年間 +0.9 %	半年間 +0.9 %						

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 - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	232,000,000 円	1㎡当たりの価格	389,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市泊1丁目6番6				地積 (㎡)	597	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 防火 (その他) 駐車付置義務 (100,400)	
	1:2	店舗、事務所兼共同住宅 RC 8	店舗兼事務所、中高層マンションが混在する商業地域	南西18 m 県道、背面道	水道、ガス、下水	美栄橋680 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 130 m、南 140 m、北 120 m			標準的使用	店舗、事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、			規模	600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	泊又吉通り沿線の商業地域	街路 1.8 m 県道	交通施設	美栄橋駅 北西方680 m	法令 商業 (100,400) 防火 駐車付置義務	
	地域要因の将来予測	コロナウィルス感染症も収まりつつあり、景気回復への期待感も徐々に始めている。背後住宅地の需要及び取引価格の高騰の影響もあり、相対的な地価は上昇傾向にある。						
(3) 最有効使用の判定	中・高層の店舗、事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	389,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	159,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市内の主要な幹線道路沿線の商業地域を中心に、近隣商業地域等を含むものと判断される。需要者は県内外の法人や不動産業者等と判断される。幹線道路沿線の地価も、マンション素地的利用の下支えもあって徐々に高騰しつつある。特に背後住宅地域の取引価格の高騰が目立つようになり、その影響下にある当該地域の経済的地位も向上しつつある。総額で2億円程度が取引の中心となるものと判断される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	県道（又吉通り）沿線に店舗、事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。比準価格は、各事例の特徴を吟味し適切に試算した。収益価格は、最有効使用を考慮して試算したが、地域の賃料水準、建物建築費の高騰等が影響しかなり低位に試算された。本件においては、これらの両試算価格の特徴を再度吟味した結果、より市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を参考とし、更に指定基準地との比較検討を行って、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準地と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	那覇(県) 5 - 5	[100.9]	100	100	[102.0]	386,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 334,000 円/㎡	100	[103.0]	[86.5]	100		0.0 0.0 0.0 -9.0 -5.0 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 370,000 円/㎡			価格変動形状要因	市内人口は微増減、世帯数は微増傾向、コロナウィルス感染症終息後の観光関連産業等回復への期待感が高まりつつある。			
	- 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/㎡							
	変動率	年間 +5.1 %	半年間 %		県道沿線北東背後の住宅地域の価格高騰による価格圧力が徐々に始めている。			
					規模、形状ともに地域の標準的なものと判断される。			

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 59,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 352,000 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 5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)地区計画等(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 353,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 257,000 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西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, 対象基準地の比準価格(円/㎡), 352,000, 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, 公示価格, 変動率, 年間 +2.0 %, 半年間 %.

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社あおい不動産研究所. Row 1: 那覇(県) 5 - 8, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 宇久 信正

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 62,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 635,000 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 5年1月], 490,000 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), (その他)地区計画等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 低・中層の店舗、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 635,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 319,000 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、市内の飲食店舗等が建ち並ぶ商業地域を中心に、幹線道路沿線の商業地域及び近隣商業地域等を含むものと判断される。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 市街地中心部の飲食店舗等が集積する商業地域である。... (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, 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. (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 605,000 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 +5.0%, 半年間 %

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
那覇(県) 5 - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	199,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	602,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	460,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格			倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市松山1丁目14番11外「松山1-14-19」				地積 (m ²)	330	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 防火 (その他) 駐車付置義務 (100,400)	
	1 : 1	店舗 R C 4F 1B	中低層の飲食店、ホテル等が建ち並ぶ商業地域	南東11 m 市道	水道、ガス、下水	県庁前630 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 80 m、北 50 m			標準的使用	中層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 16.5 m、			規模	330 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	1.1 m 市道	交通施設	県庁前駅 北東方630 m 法令 商業 (100,400) 防火 規制 駐車付置義務	
地域要因の将来予測	沖縄随一の夜間繁華性を誇る商業地域であり、新型コロナウイルスの影響が緩和される中、著しい観光需要の回復等を背景に地価は上昇傾向にあり、今後も現況の繁華街として安定的に推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	629,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	415,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏是那覇市中心部の商業地域で、特に夜間繁華性が高い地域と代替競争関係が強い。主な需要者は県内外の法人、不動産業者、投資家等である。近隣地域は飲食店舗やホテル等が建ち並び、観光客も多くみられる地域である。観光客数の著しい回復の中で、テナント収益や家賃収入等は完全な回復とは言えないが、先行きに対する期待感は増している。地価は個別性により開差が認められるが、標準的な画地で総額1億9千万円から2億円程度とみられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例を適切に要因比較して試算していることから市場性を反映した信頼性の高い価格が求められた。一方、収益価格は投資採算性の観点から説得力を有する価格であるが、その試算過程には想定要素が介在しており、相対的に信頼性が劣る。また、将来予測の不確実性や高騰している建築費等を反映したことから低位に試算された。本件では、信頼性の高い比準価格を標準として、収益価格を斟酌し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	100	100	[]			
	公示価格	[]	[]	[]	100			
	円 / m ²	100	[]	[]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	那覇(県) 5 - 4		100	100	[100.0]		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[102.3]	100	100	[100.0]	604,000	0.0 0.0 0.0 0.0	
	400,000 円 / m ²	100	[103.0]	[65.8]	100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動形状要因の	変動形状要因の	要因	要因	要因	
	継続 新規							
	前年標準価格 581,000 円 / m ²							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							
代表標準地 標準地	標準地番号	-						
公示価格	円 / m ²							
変動率	年間 +3.6 %	半年間	%					

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 平良不動産鑑定事務所
那覇(県) 5 - 10	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	46,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	401,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	285,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 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 3 丁目 8 1 1 番 2 外 「牧志 3 - 2 - 4 7」				地積 (m ²)	(115)	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400)	(その他)						
	1.2 : 1	店舗兼事務所 R C 3	小規模な各種小売店舗、飲食店等が建ち並び、平和通り沿いの商業地域	南西 8 m 市道、北側道	水道、ガス、下水	牧志 550 m								
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層の店舗用地								
	標準的画地の形状等	間口 約 11.5 m、奥行 約 10 m、規模 115 m ² 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	8 m 市道	交通施設	牧志 南西方 550 m	法令規制	商業 (80,400)					
(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	二方路 セットバック		+2.0 -2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	405,000 円 / m ²											
	収益還元法	収益価格	340,000 円 / m ²											
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²											
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²											
(6) 市場の特性	同一需給圏是那覇市内の繁華性の高い商業地域が中心である。特に観光客が多く訪れる中心商業地との代替競争関係が強い。需要者の中心は、県内外の法人や個人事業者である。観光需要回復のに伴い商業地需要が高まっている。取引総額については画地規模や個別的要因の条件により価格帯がまちまちである。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場の実態を反映し実証的であり、商業地として規範性を有する取引事例は、収益性等も考慮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。収益価格は建築費高騰の影響もあり、やや低位に試算された。従って、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地からの検討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	100	地域要因の比較	100	個別的要因の比較	[]	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	[]	[]	100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	那覇(県) 5 - 4	時点修正		標準化補正	100	地域要因の比較	100	個別的要因の比較	[100.0]	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	398,000	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	400,000 円 / m ²	[102.3]	100	[103.0]	[99.8]	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 359,000 円 / m ²			価格変動形状要因		〔一般的要因〕 市内の観光関連事業の好調の影響を大きく受け、商業地全体の不動産価格水準を上昇させている。								
	- 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			価格変動形状要因		〔地域要因〕 観光客増加に伴う観光客向け店舗の賃貸需要の高まりに伴い繁華性は向上傾向にあり、地価水準は上昇傾向で推移している。								
変動率 年間 +11.7 % 半年間 %			価格変動形状要因		〔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)鑑定ソリューション沖縄
那覇(県) 5 - 11	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄

鑑定評価額	35,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	255,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	190,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市首里汀良町 3 丁目 3 5 番				地積 (m ²)	(140)	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)	
	2 : 1	店舗・倉庫兼住宅 RC 4	中小規模の各種小売店舗、飲食店等が見られる商業地域	南東 30 m 県道	水道、ガス、下水	首里近接	(その他) (90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 0 m		標準的使用	店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 8.5 m、規模 150 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 3 0 m 県道	交通 施設	首里駅 北東方近接	法令 近商 (90,200)	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、店舗・事務所兼共同住宅地としての使用が標準的使用で、今後も現状の使用方法を維持していくものと思料される。地価水準は、城下町としての観光産業回復の機運の高まりが好影響及ぼすと思われる。						
(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	255,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	106,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、那覇市を中心とした隣接市町を走行する幹線沿線等を圏域にする。需要者は、県内法人・個人の事業者を中心とする。新型コロナウイルス感染症終息への期待と不安が入り混じった混沌とした状況下にあるものの、近隣地域は供給が少なく売主優位にあり、また地価は底値に達している。土地は規模にもよるが 4 千万円前後、土地・建物総額は、物件の状態・業種等によりバラツキがあり中心価格帯は明確ではない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、類似地域の賃貸事例により試算したもので一定の規範性は認められるが、新築物件に係る賃料水準の把握に限界があり、また建築費高騰による賃料への転嫁の遅効性は否めず相対的に説得力が弱いと判断される。比準価格は、類似性のある事例を中心に求めており実証的である。よって、指定基準地との検討を踏まえて、市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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 / m ²)	内 街路 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	那覇(県) 5 - 5	[100.9]	100	100	[100.0]	247,000	0.0 地 街路 +5.0 0.0 域 交通 0.0 0.0 要 環境 +20.0 +3.0 因 行政 +5.0 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 240,000 円 / m ²		価格変動状況要因の	一般的要因	コロナ禍から経済社会活動再開に伴う需給動向活発化への期待がある半面、原材料等の価格上昇が需要者マインドへ及ぼす影響が懸念事項			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				変動率 年間 +6.3 % 半年間 %	地域要因	価格形成要因に特段の変動要因はないが、2 2 年度駅乗降客数はプラスへ転じ、コロナ禍からの経済社会活動再開への期待。	
			個別的要因	個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, ニライカナイ・アセツツ・コンサルティング株式会社. Row 1: 那覇（県） 5 - 12, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 高平 光一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 143,000 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 5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 110,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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, 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, 近商 (80,200), (その他) (90,200). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公規価示準格, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	85,800,000 円	1㎡当たりの価格	319,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	250,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 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	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 北方390m 法令 商業(80,400) 規制	
	地域要因の将来予測	新型コロナウイルスの影響が低下し、入域観光客数も増加し、県内景気も回復傾向が顕著であることから当該地域の地価は横ばいから上昇に転じている。						
(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	319,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	128,000 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。新型コロナウイルスの影響が低下し、入域観光客数も増加し、県内景気も回復傾向が顕著であることから当該地域の地価は横ばいから上昇に転じている。中心となる価格帯は、320,000円/㎡前後、総額では8,000万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、かなり低位に求められた。本件では精度の高い比準価格を採用し、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	
	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 環境 其他	
	那覇(県) 5 - 5 前年指定基準地の価格 334,000 円/㎡	[100.9] 100	100 [103.0]	100 [102.8]	[100.0] 100	318,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 310,000 円/㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	那覇市は、直近1年の人口は減少しているが、回復した観光に支えられて市内の景気は堅調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔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 +2.9 %	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。	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 国土鑑定センター
那覇(県) 5 - 14	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	168,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	341,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	270,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 12 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		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 (m ²)	494	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400)	
	1:2	店舗兼共同住宅 RC 10	各種小売店舗のほか事務所等が介在する普通商業地域	北東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	450m程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	国際通り背後の商業地域	街路	8m市道	交通施設	牧志駅北東方200m 法令 商業 (80,400) 規制	
	地域要因の将来予測	各種店舗、中層店舗兼共同住宅等の見られる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。新型コロナウイルスの行動制限の緩和により人流回復や観光客の増加等、地価水準は強含み傾向で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	341,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	128,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市内中心部の普通商業地域を類似地域とする圏域である。需要者の中心は、県内外で小売業やサ・ピ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行動制限の緩和により人流回復や観光客の増加等商況は回復している。また、全国旅行支援策等の需要喚起への期待等、新型コロナウイルス禍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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	那覇(県) 5 - 4	[102.3] 100	100 [103.0]	100 [116.0]	[100.0] 100	342,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 338,000 円 / m ²		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の影響が和らぎ、観光関連、個人消費、雇用情勢は回復の動きが強まっている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				変動率 年間 +0.9 % 半年間 %	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行動制限の緩和により、人流回復や観光客の増加等商況は回復傾向にある。	
			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。				

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
那覇(県) 5 - 15	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	102,000,000 円	1㎡当たりの価格	220,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市古波蔵4丁目403番4「古波蔵4-1-8」				地積(㎡)	463	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準住居(60,200)	
	1:1.5	店舗RC3	店舗、事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	北東20m国道、南東側道	水道、ガス、下水	古波蔵停160m	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 110m、南 140m、北 140m			標準的使用	低層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17.5m、奥行 約 25.5m、			規模	450㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	20m国道	交通施設	古波蔵停南東方160m 法令 準住居(70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	国道沿いの既存商業地域であり、今後も現状を維持して推移すると予測する。新型コロナウイルスの収束期待が高まり、国道沿線の商業店舗の客足も回復しつつある。地価は上昇傾向で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地				(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	220,000 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	同一需給圏は市内の幹線道路沿いの商業地域が中心で、隣接市町村の幹線道路沿いも一部包含される。主な需要者は、県内外の小売業を営む比較的資本力のある事業者が中心である。新型コロナウイルスの収束期待が高まり、客足も回復しており、宅地需要は強含み傾向となっている。画地条件等の個別的要因の違いにより価格帯はまちまちであるが、70万円/坪～80万円/坪程度が中心となる価格帯と判断される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。収益価格を土地残余法により求めたが、新型コロナウイルスの完全収束までには至っていないことや、建築費高騰の影響により投下資本に見合う賃料収入が得られないため収益価格は低位に求められたと見られる。本件では十分な説得力を有する比準価格を採用し、収益価格を参考に止め、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[] 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	那覇(県) 5 - 5	[100.9] 100	100 [103.0]	100 [155.9]	[103.0] 100	216,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 +2.0 +47.0 +4.0 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 214,000 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕		物価高や世界情勢の動向に不安が残るが、新型コロナウイルスの収束期待が進み観光・消費も持ち直しており、不動産市場は強含み傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		周辺では店舗の新規出店が見られ、日用品販売店舗の集積が高まっている。新型コロナ収束期待もあり、商環境は好転しつつある。		
	変動率	年間 +2.8 %	半年間 %	〔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。		

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, ニライカナイ・アセッツ・コンサルティング株式会社. Row 1: 那覇（県） 5 - 16, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 高平 光一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 450,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 353,000 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 5年1月], 270,000 円/㎡, 倍, 正常価格, 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 table with 10 rows (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公規価示標準格と格しをた, (9)指か定ら基の準検地討, (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Includes detailed descriptions of land characteristics, valuation methods, and market conditions.

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所. Row 1: 那覇(県) 5 - 17, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 井澤 康

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 220,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 513,000 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 5年1月], 400,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1-10) detailing land characteristics, usage, and price determination. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public reference prices.

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 - 18	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	92,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	572,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	430,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 21 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	那覇市天久2丁目1番1「天久2-1-1」				地積 (m ²)	(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 (その他) 地区計画等 (100,300)	
	1:1.5	店舗兼共同住宅 RC 6	事務所や店舗兼共同住宅等が混在する商業地域	南37 m 市道、東側道	水道、ガス、下水	上之屋停300 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 150 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 30 m、			規模	160 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	3 7 m市道	交通施設	上之屋停東方300 m 法令 近商 (100,300) 準防 地区計画等	
地域要因の将来予測	当該地域は、新都心中環状線沿いの、店舗兼マンション等が建ち並ぶ路線商業地域で、特に地域にかかる変動要因もない。地価水準については、地域の人気度を反映しつつ、全体的に上昇傾向で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地としての使用				(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	572,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	252,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、那覇市の幹線道路沿いの商業地であるが、主な需要者は、資本力のある個人・企業等であり、県内外を含み、かなり広域にわたるものと考えられる。那覇市内の商業地の需給動向は、コロナ禍からの回復の兆しも見られることや、近隣地域内における、土地供給量は少ないうえ、地域の人気度を反映して、売手市場の色合いが、かなり強い。地価は、潜在的ポテンシャルを有することも十分留意し、更地で1億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。収益価格は、近隣地域との特性等より、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に加え、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び地域的賃貸市場を考慮すると、合理的な意味合いが、薄れていることから、参考程度に留めた。従って、本件では、比準価格を採用し、また、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準地と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	那覇（県） 5 - 5	[]	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格	[100.9]	100	100	[105.0]	570,000	標準 街路 0.0 地 街路 -2.0 補 交通 0.0 域 交通 +6.0 正 環境 0.0 要 環境 -42.0 画 画地 +3.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準換準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 561,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	那覇市の地価は、全用途で上昇幅が復調しつつも、立地条件により異なるが、不動産市況にかつての勢いは無く、今後の需給動向に注視。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²					〔地域要因〕	近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。	
	変動率	年間 +2.0 %	半年間 %		〔個別的要因〕		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。	

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

鑑定評価額	481,000,000 円	1㎡当たりの価格	260,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	200,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		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 20 m、西 0 m、南 300 m、北 180 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 20 m、規模 800 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	那覇空港に程近い、片側商業地域。	街路	3 0 m 国道	交通施設	具志営業所停北東方820 m	法令 準工 (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	国道沿いの商業地域で空地はなく成熟度は高い。交通量も多く、地域は当面現況の商環境を維持しつつ推移すると予測。ただし那覇空港向けの高架道路が整備中で、供用後の前面道路への影響について留意を要する。						
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ沿道型施設地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路	+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	260,000 円/㎡			高低差	-2.0	
	収益還元法	収益価格	79,600 円/㎡			形状	-2.0	
	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	同一需給圏是那覇市及び隣接豊見城市に亘る幹線等沿線の商業地域。特に那覇市西部の国道沿いエリアとの代替競争関係が強い。需要者は小売、サービス業等を営む自用目的の県内事業者が主で、県外事業者も認められる。那覇空港に程近く、需要は堅調な一方、供給は低位に止まる。土地は対象不動産程度の規模で4～5億円程度が需要の中心。なおアフターコロナ下でのハイシーズンにおける観光客数の回復傾向が地価水準に及ぼす影響には長期的に留意を要する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近年の建築費高騰に伴い賃料も上昇しているが、依然土地価格に見合った水準とは言い難い。結果、収益価格は低位に試算され、説得力は相対的に劣るものと判断する。一方、比準価格は典型的需要者の観点より、代替競争関係が認められる取引事例を広域的に収集・選択の上、適切な補修性、要因比較を行っており、説得力が高い。よって本件では、収益価格を参考程度に止め、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公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 街路交通環境補正行政その他	地 街路交通環境行政その他
	標準地番号	-	100	100	[]			
	公示価格	[]	[]	[]	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 街路交通環境補正行政その他	地 街路交通環境行政その他
	-	100	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格	[]	[]	[]	100			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討			価格変動形状要因	変動状況	要因	R5年度に入っても昨年比で毎月+50%前後と増加傾向が顕著に。	
	継続 新規							
	前年標準価格 250,000 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	+4.0 %	半年間	%	市内ではアフターコロナ下において、観光関連業を中心に投資意欲が高まる兆しが見られ、地価水準への顕在化も認められつつある。			
						三方路、高低差等で選好性への影響はやや認められるも、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。		