

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)松永不動産鑑定事務所
那覇（県） - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也 印

鑑定評価額	20,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	179,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 路線価又は倍率	135,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市松尾1丁目245番9 松尾1-15-11				地積 (m ²)	115	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	ほぼ正方形 1:1	住宅 RC 3	一般住宅の中にアパート、ホテル等が見られる住宅地域	北東5 m 市道	水道、ガス、下水	那覇高校前停320 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 180 m、南 40 m、北 150 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 m ² 程度、形状 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	那覇高校前停 北方320 m	法令 1 住居 (60,200) 規制
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	188,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	89,800 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市街地周辺の住宅地域を圏域とする。需要者の中心は40代前後の市内居住者が中心であるが利便性が優ることから市外からの需要も多い。中心市街地背後の旧来からの既成住宅地域であるが、その利便性から需要は高く供給量との兼ね合いから地価は強含みで推移している。土地は100~140m ² 前後で1,800万円~2,300万円程度、中古戸建住宅では3,500~4,000万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	比準価格は、価格形成要因の類似性の高い事例を採用しており求め得た査定価格の規範性は高い。収益価格は、画地規模が小さく収益用不動産を想定するにはやや難があり、やや低位に算定された。よって快適性を重視する住宅地域であることから自己使用目的で取引される取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、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 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	那覇（県） - 11	[113.2]	100	100	[100.0]	178,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 162,000 円 / m ²		価格変動形状要因	変動状況	要因	好調な観光関連業を背景とした県内経済の動きに伴い不動産市況は活況を呈しており住宅地、商業地共に上昇傾向で推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							
変動率 年間 +10.5 % 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) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	竹内 優志 印

鑑定評価額	45,800,000 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	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 190,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市天久2丁目11番9 天久2-11-16				地積 (m ²)	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)	
(2) 近隣地域	1:2	住宅 LS 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			
	範囲	東 100 m、西 180 m、南 60 m、北 200 m			標準的使用	戸建住宅地			
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 20 m、規模 180 m程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	那覇新都心内の人気のエリア	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) 規制	
(4) 対象基準地の個別的要因	地域要因の将来予測	戸建住宅の新築が散見され空地は減少している。平成10年以降に使用収益開始された新しいエリアであり建替は見られない。地域特性は今後も戸建を主とする閑静な住宅地域として、熟成度を高めつつ推移すると予測。							
	(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			方位	+2.0	
収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏是那覇市内に亘る住宅地域。特に天久、安謝、銘苅、おもろまち等の区画整然とした住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は圏内の比較的富裕層に属する自用目的の一次取得者が主で、県外からの転入者も多く見られる。人気の新都心地区に位置し、利便施設へのアクセスは良好。購買力が高い県外者も含め需要は強い一方、供給は低位。土地のみ150 m ² 程度で4,000万円前後が需要の中心だが、近時では水準を上回る取引も散見される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域の指定容積率が低く、かつ対象地の画地規模では経済合理的な建物想定が困難であるため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は典型的な需要者の観点である居住の快適性、利便性に留意して適切に事例選択、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、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) 公称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 要 因 行政 其他	
	公示価格	[]	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 要 因 行政 其他	
	那覇(県) - 11	[113.2]	100	100	[102.0]	260,000			
(10) 対年象標の基準換地格の等前か	前年指定基準地の価格	[113.2]	100	100	[102.0]	260,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 0.0 -5.0 0.0 0.0	
	212,000 円 / m ²	100	[100.0]	[94.1]	100				
対年象標の基準換地格の等前か	- 1 対象基準地の検討	市内人口は減少に転じたが、世帯数は増加傾向。県内景気は好調で、低金利等の影響や県都への人気により、住宅需要は依然高水準。							
	- 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	人気の新都心内に位置し、購買力の高い県外からの需要も強い。一方供給は低位であり、地価水準は上昇傾向が顕著となっている。							
代表標準地 標準地	前年標準価格	226,000 円 / m ²		価格変動状況	要因	変動はない。			
公示価格	年間	+16.4 %	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリュート沖縄
那覇（県） - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄 印

鑑定評価額	42,500,000 円	1㎡当たりの価格	231,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	170,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 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	那覇市安謝1丁目8番18 安謝1-8-21				地積 (㎡)	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)	
	1:2	住宅 RC 3	中規模一般住宅、中層のアパート等が混在する区画整然とした住宅地域	北東6 m 市道	水道、ガス、下水	安謝一丁目停430 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 70 m、南 120 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	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	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。根強い人気があるものの供給は少なく、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	231,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、那覇新都心地区を中心とした那覇市内を圏域とする。需要者の中心は富裕層で、二次取得者や法人も見られ、移住目的の定年退職者にも人気がある。圏域内では、宅地開発の余地が少ないため、供給は既住者の移転等に伴う不規則かつ突発的・散発的なものである。一方、潜在的需要は高いため、地価は堅調。土地は4,000万円前後の物件が需要の中心で、新築建売物件は皆無である。							
(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、指定基準地との検討を踏まえ、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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 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 その他	
	那覇（県） - 11	[113.2] 100	100 [100.0]	100 [109.1]	100	220,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 199,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 県内景気は、観光を中心に全体として拡大しており、不動産市場の需給動向に好影響を及ぼしている。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 住環境・交通面で優れ人気は高いが、供給が少ない。				
	変動率	年間 +16.1 %	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
那覇（県） - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	19,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	141,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市首里大中町1丁目26番15				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 低専 (50,100)	
	1:1.5	住宅 R C 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南東4 m 私道	水道、下水	沖縄都市モノレール線 儀保 650 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、			規模	150 m程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	首里地区の旧来からの住宅地域	街路	基準方位北 4 m私道	交通施設	沖縄都市モノレール線 儀保駅南西方 650 m	法令 1 低専 (50,100) 規制
	地域要因の将来予測	旧来からの一般住宅地域として熟成しており、今後も現在の住環境を維持すると予測する。景気の拡大傾向が続くが首里地区内住宅地域の需要は高まっており、地価は上昇傾向にある。						
(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	141,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね那覇市内の住宅地域と判定する。特に首里地区との関連が強い。需要者の中心は同市居住者のほか隣接市町村からの転入者も見られる。那覇市及び隣接市町村では区画整理事業等により宅地の新規供給が続いているが、那覇市は持家比率が相当に低く潜在的な宅地需要は堅調。景気の拡大傾向もあって住宅地需要は高まってきている。土地は150 m ² 前後で1900万円程度、新築戸建物件の取引は少ないがおよそ4000万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	標準地は画地規模が小さく経済合理性のある賃貸用建物の想定は困難であり、また、取引は自用目的がほとんどで収益性よりも快適性が重視される住宅地域であることから、収益価格は求めなかった。比準価格は、規範性の高い事例を中心に把握されており、補修正や要因比較も適切になされたものと思料する。そこで、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	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 那覇 - 23	[106.0]	100	100	[102.0]	141,000		
	公示価格 121,000 円 / m ²	100	[101.0]	[92.1]	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	-	[]	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[]	[]	[]	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 130,000 円 / m ²			価格変動形状要因	要 因	景内経済は拡大傾向が継続。観光関連が好調に推移し、個人消費や建設関連も比較的堅調、雇用情勢も良好。当市の人口は横ばい傾向。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 那覇 - 4 公示価格 136,000 円 / m ²							要 因
	変動率	年間 +8.5 %	半年間 +3.7 %	要 因	個別的	個別的的要因に変化はない。		

鑑定評価書（平成 30 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, 村山不動産鑑定株式会社. Row 1: 那覇(県) - 5, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 村山 哲志 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 34,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 208,000 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, [平成30年1月] 路線価又は倍率, 155,000 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) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for valuation methods and comparison with standard land prices.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

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) - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	23,500,000 円	1㎡当たりの価格	216,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6)路線価	[平成30年1月]	160,000 円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 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	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	沖縄都市モノレール線美栄橋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	戸建住宅地		
	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	都心部に近接する利便性の高い住宅地域	街路	基準方位北5.3m市道	交通施設	沖縄都市モノレール線美栄橋駅南西方400m	法令規制
	地域要因の将来予測	都心部に近接する既存住宅地域として熟成しており、今後も現在の住環境を維持すると予測する。景気の拡大傾向が続くなか利便性の良い既存住宅地域の需要は高まっており、地価は上昇傾向にある。						
(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	216,000 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	同一需給圏は概ね那覇市都心部と新都心内及びその周辺住宅地域と判定する。需要者の中心は同市居住者のほか隣接市町村からの転入者も見られる。那覇市及び隣接市町村では区画整理事業等により宅地の新規供給が続いているが那覇市は持家比率が相対的に低く潜在的な宅地需要は堅調。景気の拡大傾向もあって住宅地需要は高まってきている。土地は150㎡前後で2800万円程度、新築戸建物件の取引は少ないがおよそ4800万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	標準地は画地規模が小さく経済合理性のある賃貸用建物の想定は困難であり、また、取引は自用目的がほとんどで収益性よりも快適性が重視される住宅地域であることから、収益価格は求めなかった。比準価格は、規範性の高い事例を中心に把握されており、補修正や要因比較も適切になされたものと見做す。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)公称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 0.0 地 街路 +1.0
	標準地番号	那覇 - 16						準 交通 0.0 域 交通 -3.0
	公示価格	180,000 円/㎡	[102.7]	100	100	[101.0]	214,000	化 環境 0.0 要 環境 -12.0
			100	[101.0]	[86.2]	100		補 画地 +1.0 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	那覇(県) - 11	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0
	前年指定基準地の価格	212,000 円/㎡	[113.2]	100	100	[101.0]	216,000	準 交通 0.0 域 交通 0.0
			100	[100.0]	[112.0]	100		化 環境 0.0 要 環境 +12.0
								補 画地 0.0 因 行政 0.0
								正 行政 0.0 その他 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			価格変動形状要因	要因	要因	要因	要因
	継続 新規 前年標準価格 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 %	半年間 %					
	県内経済は拡大傾向が継続。観光関連が好調に推移し、個人消費や建設関連も比較的堅調、雇用情勢も良好。当市の人口は横ばい傾向。 平成29年10月に地区計画が実施された。 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 国土鑑定センター
那覇（県） - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹 印

鑑定評価額	18,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	133,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 路線価又は倍率	105,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 18 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	那覇市寄宮1丁目240番 寄宮1-29-17				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 RC 2	一般住宅のほか共同住宅等も見られる既成住宅地域	南東4.5 m 市道	水道、ガス、下水	真和志支所前停300 m	(その他) (60,180)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 200 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程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 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	低層住宅地域として熟成しており、今後とも現状を維持するものと見込まれるが、中古住宅物件の需要も旺盛であり、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	133,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、那覇市内の既成住宅地域の圏域である。需要の中心は当市居住者や近隣市町村からの転入者が殆どを占める。市内では住宅供給が少ないため戸建住宅の密集する旧来の住宅地域においても需要は増しており、市場滞留期間は短い。市場の中心となる価格帯は、土地 150 m程度で2,000万円程度、新築物件は少なく、中古の戸建物件で3,000万円程度が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、周辺類似地域より自用目的で取引された信頼性の高い事例より求めたものである。一方、標準地の画地条件の制約や昨今の建築費高騰などから土地価格に見合う経済合理的な共同住宅の想定は困難であり、収益価格の試算を見送った。従って、居住快適性が重視される住宅地域であることに鑑み、市場性を反映した比準価格を採用して、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 画地 行政 其他	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 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 127,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	県内景気は、好調に推移し全体的に拡大基調にある。当市の人口も増加傾向にあり、不動産市場は上昇傾向で推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 那覇 - 20 公示価格 130,000 円 / m ²					〔地域要因〕	熟成した既成住宅地域であるが、市内中心部に近いため、需要は旺盛であり、高額物件の取引も多く地価は上昇傾向で推移している。	
	変動率	年間 +4.7 %	半年間 +2.3 %		〔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（平成 30 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） - 8, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 宇久 信正 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 152,000 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, [平成30年1月], 120,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

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: 那覇市宇大道上大道原36番1, 1:2, 住宅RC2, 中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域, 北西6m市道, 水道、ガス、下水, 沖縄都市モノレール線安里500m, 1中専(60,200). (2) 近隣地域: 東40m、西50m、南40m、北80m, 標準的使用 低層住宅地, 間口約9m、奥行約18m、規模160㎡程度、形状ほぼ長方形, 特記事項 県道29号線北側背後に存する既存住宅地域, 街路 基準方位北、6m市道, 交通 安里駅 北東方500m, 法令 1中専(60,200) 規制. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法 比準価格 152,000 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、中心市街地の既存住宅地域である。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。街路配置は自然であるが、幅員が一定でないため住宅密集感も残る。北方の真嘉比地区、おもしろまち周辺の比較的優良住宅地の取引価格の高騰の影響により、対象基準地の画地規模においては、値頃感も出てきている。土地で2、400万円前後、中古建物込みで3、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: 低層戸建住宅を主として共同住宅も見られる既存住宅地域である。画地規模、標準的使用、最有効使用等を考慮すると、自己所有地の遊休土地利用目的以外においては、賃貸建物の建築を目的とする不動産投資は現実的ではないと判断されるため収益価格は試算しなかった。住宅地としての居住性等の環境条件はやや劣るものの、取引価格は比較的上昇傾向で推移しており、本件では、比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 (8) 公規価示標準価格と格しをた: ①代表標準地 標準地番号 - ②時点修正 [] / 100 ③標準化補正 100 / [] ④地域要因の比較 100 / [] ⑤個別的要因の比較 [] / 100 ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡) ⑦内訳 標準 街路 0.0 地 街路 0.0 交通 0.0 域 交通 -3.5 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 (9) 指か定ら基の準検地討: ①指定基準地番号 那覇（県） - 7 ②時点修正 [104.7] / 100 ③標準化補正 100 / [102.0] ④地域要因の比較 100 / [86.9] ⑤個別的要因の比較 [100.0] / 100 ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) 150,000 ⑦内訳 標準 街路 0.0 地 街路 0.0 交通 0.0 域 交通 -3.5 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 (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 145,000 円/㎡ 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/㎡ ②変動率 年間 +4.8% 半年間 % ③価格変動形成要因 (一般的) 市内人口は微減、世帯数は微増傾向、継続的な低金利政策、観光関連産業等の支えもあって各種宅地需要は比較的旺盛。 (地域) 新都心地区、真嘉比地区内の宅地の取引価格が急激に上昇しており、その影響が割安感として徐々に出てきている。 (個別的) 規模、形状ともに地域の標準的なものと判断される。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)仲本不動産鑑定研究所
那覇(県) - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹 印

鑑定評価額	33,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	179,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 路線価又は倍率	135,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市壺川 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	沖縄都市モノレール線 壺川 400 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 50 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 11 m、奥行 約 17 m、規模 185 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	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	当該地域は、戸建住宅と共同住宅が混在する区画整然とした住宅地であるが、今のところ、地域にかかる変動要因もない。地価は、昨今の経済情勢や、地域的特性等を反映し、上昇傾向で推移するものと思料される。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地としての使用				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	179,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	価格の代替競争関係が成立し、相互に影響を及ぼす同一需給圏は、那覇市内の区画整然とした住宅地域等であり、主な需要者は、隣接する市町を含んで、かなり広域に亘るものと考えられる。また、当該地域は、県都那覇市の中心市街地に比較的近接するもの、近隣地域内の宅地供給量は、意外と少なく、需要の強さは増しつつある。地価は、更地価格で、3000万前後の物件が需要の中心となる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映する価格として精度高く求められたものと考えられる。一方、収益価格は、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場の熟成度を考慮すると、収益価格からのアプローチは困難となっている為、今回は、収益還元法の採用を見送った。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、更に現在の経済情勢・不動産市場をも勘案し、鑑定評価額を 33,100,000 円 / m ² 当たり 179,000 円と決定した。							
(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 / 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) - 11	[113.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [135.0]	[100.0] / 100	178,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 167,000 円 / m ²			価格変動形状要因	要因	那覇市の地価は、全用途において、上昇幅が堅調に推移しており、人気の高い地区においては、今後の不動産市況に更なる期待が高まる。		
	- 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 +7.2 %	半年間 %			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。		
						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	一般財団法人日本不動産研究所
那覇（県） - 11	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広 印

鑑定評価額	47,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	240,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 路線価又は倍率	180,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 14 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	那覇市泉崎2丁目14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)	
	1:1.5	住宅 RC 3	中規模住宅が多い区画整然とした住宅地域	北5m市道	水道、ガス、下水	沖縄都市モノレール線 県庁前 750 m	(その他)	
(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 198 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 5 m市道	交通 県庁前駅南東方750 m	法令 2 住居 (60,200)		
(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	245,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	164,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏是那覇市内の品等の高い優良住宅地域である。地価水準が高く、需要者は富裕層の個人が中心となる。那覇市中心部の優良住宅地は、潜在需要は高いが供給が少ないため、地価の上昇傾向が顕著である。市場の中心となる価格帯は土地 2 0 0 m ² 程度で 5 , 0 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替競争関係が認められる取引事例を選択して比準して求めたもので、取引市場の実態を反映した規範性の高い価格が求められた。収益価格については、投下資本に見合う賃料の収受が困難なためやや低位に試算された。自己使用目的の取引が多く、価格形成要因として居住の快適性が重視される住宅地域であることから、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公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 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 212,000 円 / m ²			価格変動状況要因	変動要因	観光業を中心に県内景気は好調に推移している。不動産市況も堅調であり、住宅地の地価は上昇傾向が続いている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 那覇 - 1 公示価格 226,000 円 / m ²							
変動率		年間 +13.2 %	半年間 +6.2 %					

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) - 12	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	高平 光一	印

鑑定評価額	22,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	138,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	105,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市曙 2 丁目 1 3 番 1 1 曙 2 - 1 3 - 1 4				地積 (m ²)	161	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	1 : 1.5	住宅 RC 2	一般住宅、アパート等が混在する区画整然とした住宅地域	東 6 m 市道	水道、ガス、下水	沖縄シャープ前停 160 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 16 m、規模 160 m 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 6 m 市道	交通施設	沖縄シャープ前停南西 160 m	法令 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は那覇新港に近い区画整然とした住宅地域であり、特段の変動要因がないことから今後も現在の状況を維持すると予測する。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	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	138,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏是那覇市内の戸建住宅地域である。需要者の中心はサラリーマン層などの一次取得者である。当該需要者は那覇市内居住者が多いが、隣接市町村からの転入も見られる。旧来の区画整然とした住宅地域で供給は少ないが、周辺の幹線道路整備など利便性が改善され、需要は高まっている。中古建物付の取引が多い地域であり、新築物件は少ない。土地は 2 0 0 0 万円から 2 8 0 0 万程度、中古建物付の場合は 3 0 0 0 万から 3 5 0 0 万程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は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。この地域は共同住宅が散見されるものの、投資目的での取引は少なく、昨今の建築費高騰により収益性が見いだせないことから収益還元法は適用しなかった。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、指定基準地との検討を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	那覇(県) - 11	[113.2] 100	100 [100.0]	100 [178.2]	[101.0] 100	136,000	地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 129,000 円 / m ²			価格変動形状要因	要因	景内景気は拡大しており、地価の回復傾向が鮮明になる一方で下落する地域もあり、二極化する傾向がみられる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							
	変動率	年間 +7.0 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社田村総合鑑定事務所
那覇(県) - 16	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操 印

鑑定評価額	32,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	149,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	115,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市鏡原町 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	沖縄都市モノレール線 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	戸建住宅地		
	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	特にない。	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	近隣地域は、一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域で、今後も現状の住環境を維持していくものと予測される。地価は、モノレール駅に近い利便性等を反映し、上昇傾向で推移し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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	149,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小祿地区の住宅地域を中心とした那覇市西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。景気は上昇基調にあり、市内の住宅地域において、区画整然とした住環境が良好な住宅地域を中心として宅地需要は高まっている。土地は総額 2 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 3 0 0 0 ~ 3 5 0 0 万円程度の取引が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域にはアパート等の賃貸住宅も見られるが、基準地は、画地規模がさほど大きくなく、経済合理的な賃貸経営が可能となる賃貸住宅の建築が困難と判断されるため、収益価格は試算しない。居住の快適性や生活の利便性を重視する住宅地域であることから、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	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 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 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 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 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 139,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	観光関連、建設関連、個人消費等が堅調に推移し、県内景況も拡大しており、市内の不動産市況にも期待が高まる。		
	- 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 - 10 公示価格 144,000 円 / m ²				(地域要因)	当該地域及び周辺地域において、地域要因に変動を及ぼす事業等はなく、特に大きな変化は見られない。		
変動率	年間	+7.2 %	半年間	+3.5 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

鑑定評価書 (平成 30 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, 那覇不動産鑑定株式会社. Row 1: 那覇(県) - 17, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲程 通秀 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 120,000 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, [平成30年1月] 91,000 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: 那覇市松川2丁目113番15, 地積 168㎡, 1中専 (60,200). (2) 近隣地域: 東 130m, 西 130m, 南 110m, 北 80m, 標準的使用 低層住宅地. (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 120,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は那覇市内の住宅地域を中心に隣接市町村の住宅地域も含まれる. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 主な需要者は自ら居住することを目的に... (8) 公規価示準格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格 (円/㎡), 内訳, 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) - 7, 前年指定基準地の価格 127,000 円/㎡, 時点修正 [104.7], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [101.0], 119,000, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境, 画地行政その他. (10) 対年象標の基準検準価討の等前か: 対年象標の基準検準価討の等前か, 継続 新規 前年標準価格 円/㎡, 変動形状要因, 一般的 要因, 地域 要因, 個別的 要因, 景内経済は消費・観光関連とも堅調に推移し、景気は拡大傾向にある。景況を反映し市内の宅地需要は根強く、地価は上昇傾向にある。地域要因に大きな変動は認められないが、景気動向を反映し、地価水準は上昇傾向で推移すると予測する。画地規模や道路との接面状況等は地域内の標準的な画地と同程度である。個別的要因に変化はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社田村総合鑑定事務所
那覇(県) - 20	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操 印

鑑定評価額	42,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	178,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	135,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 29 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	那覇市田原 1 丁目 5 番 9				地積 (m ²)	241	法令上の規制等
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,150)
	1 : 1.5	住宅 R C 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	沖縄都市モノレール線 小祿 600 m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 190 m、西 70 m、南 140 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない。		街 基準方位 北 6 m 市道	交通 小祿駅 北方 600 m	法令 1 低専 (50,150)	規制	
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	近隣地域は、区画整然とした住宅地域で、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。地価は、市内の他の区画整然とした地域と比較して、割安感が出ていることを反映し、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	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	178,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小祿地区の住宅地域を中心とした那覇市西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。景気は上昇基調にあり、市内の住宅地域において、区画整然とした住環境が良好な住宅地域を中心として宅地需要は高まっている。土地は総額 2 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 3 0 0 0 ~ 3 5 0 0 万円程度の取引が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地は、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、画地規模がさほど大きくなく、経済合理的な賃貸経営が可能となる賃貸住宅の建築が困難と判断されるため、収益価格は試算しない。居住の快適性や生活の利便性を重視する住宅地域であることから、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	那覇(県) - 16	[107.2]	100	100	[100.0]	172,000		
(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 163,000 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	《 一 般 的 要 因 》	観光関連、建設関連、個人消費等が堅調に推移し、県内景況も拡大しており、市内の不動産市況にも期待が高まる。			
	- 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 》	当該地域及び周辺地域において、地域要因に変動を及ぼす事業等はなく、特に大きな変化は見られない。		
変動率 年間 +9.2 % 半年間 %				《 個 別 的 要 因 》		個別的要因に変動はない。		

鑑定評価書（平成 30 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） - 21	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成 印

鑑定評価額	218,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	180,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 路線価又は倍率	130,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市壺川 2 丁目 1 1 番 1 壺川 2 - 1 1 - 1				地積 (m ²)	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	沖縄都市モノレール線 壺川 580 m	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	分譲マンション用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 34 m、奥行 約 33 m、			規模	1,200 m ² 程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記事項	中高層のマンションが多くみられる画地規模が大きい地域	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	モノレールが徒歩約 8 分、中規模スーパーも徒歩約 2 分と近く利便性が高い地域である。地域の画地規模が大きくマンションも多くみられ、マンション素地の希少性から地価は上昇が続くと思料する。						
(3) 最有効使用の判定	分譲マンション用地					(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	181,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	180,000 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、那覇市内の内、マンション素地となる規模が大きな画地であると判断した。主たる需要者は、マンション開発を手掛ける開発業者と判断される。那覇市内における利便性の高いマンション素地は、希少性が高く地価はかなり上昇している。主な価格帯は、1 8 0 , 0 0 0 円 / m ² 前後で総額は 2 億円前後であると判断される。							
(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、比較的規模の大きい画地の事例を基に求めたものである。買受人が開発業者である事例もあるが、全ての買受人は開発業者ではないためやや規範性に難が存する。開発法による価格は、投資採算性に着目したもので、県内でも多数のマンション開発を手掛けるマンション業者にヒアリングして求めたものである。本件では開発法による価格を重視し、比準価格を比較考量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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
	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 159,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	那覇市は、那覇空港のみならず船でも観光客が大量に訪れており、ホテルの稼働率は高く市内の景気は堅調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域要因)	当該地域は、空き地が無く今後新たなマンションの立地スペースの確保が困難である。		
	変動率	年間 +13.2 %	半年間 %		(個別的要因)	規模・形状はマンション素地として標準的であるが、角地であり、日照・通風及び出入りの利便性等の関係から市場選好性がやや高い。		

鑑定評価書（平成 30 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, 那覇不動産鑑定株式会社. Row 1: 那覇(県) - 22, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲程 通秀 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 42,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 180,000 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, [平成30年1月] 路線価又は倍率, 140,000 円/㎡, 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main 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. 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	大城不動産鑑定事務所
那覇(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 印

鑑定評価額	490,000,000 円	1㎡当たりの価格	801,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 5 日	(6)路線価	[平成30年1月]	580,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市松山 1 丁目 1 番 4 松山 1 - 1 - 1 4			地積 (㎡)	612	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,600) 防火 (その他) (100,600)		
	1:2	事務所 SRC 9	高層の事務所ビルが建ち並ぶ国道沿いの商業地域	南東36 m 国道、背面道	水道、ガス、下水	沖縄都市モノレール線 県庁前 280 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 50 m、北 20 m			標準的使用	高層の事務所ビルの敷地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 36 m、規模			600 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	沖繩都市モノレール県庁前 北方 280 m	法令規制	商業 (100,600) 防火		
	地域要因の将来予測	県内外の企業の本支店が多い県内有数の商業地域で希少性が高い。大きな変動要因は見られないが拡大が継続する県内景気を背景に需要は高く、地価は上昇傾向で推移していくと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	高層の事務所ビルの敷地				(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	798,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	819,000 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	同一需給圏は市内主要街路沿いの商業地域の存する圏域で、特に繁華性の高い中心市街地及び新都心地区の同様地域と代替性が強い。主たる需要者は県内外の法人及び投資法人等と判断される。市内の中心市街地や新都心地区等では、繁華性や各種利便性等から多様な用途に基づく需要が併存する中、好調な県経済や人口増加を背景に高い需要が続いている。取引総額は業種、業態により規模、投資額が異なり、中心となる価格帯は明確に把握できない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性が認められる事例に基づき試算したもので、実証的かつ説得力を有する価格である。収益価格は高層事務所ビルを想定し試算したもので、各手法において採用した資料の相対的信頼性を勘案すると一定の規範性は有するものと判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、実証的な比準価格を重視し、理論的であるが思想的要素を含む収益価格を比較考量して、類似する標準地との検討を踏まえ上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	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 街路 0.0 地 街路 0.0
	那覇	5 - 14					789,000	内訳	標準 交通 0.0 域 交通 +6.0
	公示価格	[105.6]	100	100	[103.0]			内訳	標準 環境 0.0 要 環境 +15.0
	1,010,000 円 / ㎡	100	[112.0]	[124.3]	100			内訳	補 画地 +12.0 因 行政 +2.0
								内訳	正 行政 0.0 その他 0.0
								内訳	補 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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
	-							内訳	標準 交通 0.0 域 交通 +6.0
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			内訳	標準 環境 0.0 要 環境 +15.0
	円 / ㎡	100	[]	[]	100			内訳	補 画地 +12.0 因 行政 +2.0
								内訳	正 行政 0.0 その他 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 698,000 円 / ㎡		価格変動状況	〔一般的要因〕		拡大が継続する県内景気や人口増加の中、低利資金流入により不動産市場は活況を呈し、需要は高水準を維持している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			〔地域要因〕		地域要因に大きな変動は見られないが希少性が高く、高水準の需要が続いている。			
	代表標準地 標準地	標準地		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。			
	標準地番号	-							
	公示価格	円 / ㎡							
	変動率	年間 +14.8 %	半年間 %						

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, B A N鑑定所. Row 1: 那覇(県) 5 - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 伴 清敬 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 28,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 158,000 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, [平成30年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include dates and prices like 平成 30 年 7 月 1 日, 120,000 円/㎡.

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, 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). (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: 中層の店舗兼事務所地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 158,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 79,700 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、概ね那覇市内の商業地域と判定した。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は収益性に基づいて価格形成されるような純化した商業地域ではないため... (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. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定標準地番号, 前年指定標準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 145,000 円/㎡, 変動率, 年間 +9.0%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社おおい不動産研究所
那覇（県） 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正 印

鑑定評価額	116,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	252,000 円/m ²
-------	---------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 路線価又は倍率	185,000 円/m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市真嘉比2丁目4番9					②地積 (m ²)	462	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準住居 (60, 200)	(その他)	
	1 : 1.5	店舗、住宅兼共同住宅 RC 5	店舗、共同住宅、事務所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	北西30 m 国道	水道、ガス、下水	沖縄都市モノレール線 古島 500 m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 0 m、南 50 m、北 30 m					②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 19 m、規模 420 m ² 程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	国道330号沿線、古島駅近くの路線商業地域	街路	北西30m国道	交通施設	古島駅 南西方500 m	法令規制	準住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	土地区画整理事業地区である新都心地区、真嘉比・古島地区の熟成度が増し、類似の幹線道路沿線の取引価格も高騰していることから、その影響下にある当該地域も上昇傾向と予測される。								
(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	260,000 円/m ²							
	収益還元法	収益価格	136,000 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、那覇市内の主要な幹線道路沿線の取引を中心に、普通商業地域等を含むものと判断される。需要者は県内の法人、個人や不動産業者等と判断される。新都心地区、真嘉比・古島地区の両土地区画整理事業地区内の熟成度がかなり増しつつあり、幹線道路沿線の地価も、マンション、ホテル等の素地的利用の下支えもあって高騰しており、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。規模と総額との関連で主たる価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	国道沿線に店舗、事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域である。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低位に試算された。本件においては、これらの両試算価格の特徴を再度吟味した結果、より市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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) 公規価示標準価格と格しをた	①代表標準地 標準地番号	□標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/m ²)	⑦内訳	標準 街路 0.0 地 街路 -1.0	
	公示価格	円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		準 交通 0.0 域 交通 +1.5		
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	那覇（県） 5 - 5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦内訳	化 環境 0.0 要 環境 -7.0	
	前年指定基準地の価格	221,000 円/m ²	[114.0] / 100	100 / [103.0]	100 / [98.1]	[100.0] / 100	249,000	補 画地 +3.0 因 行政 +5.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討	■継続 □新規	前年標準価格	219,000 円/m ²	③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	市内人口は微減、世帯数は微増傾向、継続的な低金利政策、観光関連産業等の支えもあって各種宅地需要は比較的旺盛。			
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	□代表標準地 □標準地	標準地番号	公示価格	円/m ²	(地域要因)	新都心地区、真嘉比・古島地区内の宅地の取引価格が急激に上昇。マンション、ホテル素地としての利用方法も存する。			
	②変動率	年間 +15.1 %	半年間 %		(個別的要因)	規模、形状ともに地域の標準的なものと判断される。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)仲本不動産鑑定研究所
那覇(県) 5 - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹 印

鑑定評価額	60,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	296,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 路線価又は倍率	215,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市泉崎 2 丁目 2 番 1				地積 (m ²)	205	法令上の規制等
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 準防	
	1.2 : 1	店舗兼共同住宅 RC 4	店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	北18 m 市道、東側道	水道、ガス、下水	沖縄都市モノレール線 県庁前 630 m	(その他) (90,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 50 m、南 20 m、北 40 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 13 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形			交通施設	県庁前駅南東方630 m	法令 近商 (80,300) 準防	
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	1.8 m 市道	交通施設	県庁前駅南東方630 m	
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	店舗、事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、地域にかかる直接的な大きな変動要因もない。ただ、東側に近接して、現在、県道 2 2 2 号線拡幅事業が進捗中であり、商環境の向上への、波及効果が期待される。						
(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 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	305,000 円 / m ²		(4) 対象基準地の個別的要因			
	収益還元法	収益価格	194,000 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、那覇市内の幹線道路沿いの商業地であるが、主な需要者は、企業又は、資本金のある個人等であり、県内外を含み、かなり広域にわたる。市内の商業地の宅地供給量は少なく、特に、都市部の需給バランスは、売手市場の色合いが強まっている。基準地の近隣地域では、県庁に近接する地域的特性等を反映し、潜在的ポテンシャルを有することも十分留意する必要がある。市場性という点では、更地で約 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、直接法により求められているが、基準地の存する近隣地域の特性との関連により、適正家賃等の設定が難しく、大きな判断的要素が介在して、信頼性の点で問題が残る。従って、本件では、比準価格を重視しつつ、収益価格も十分参考にして、鑑定評価額を 60,700,000 円・m ² 当たり 296,000 円と決定した。							
(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 画地 行政 補正 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 補正 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 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 補正 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 264,000 円 / m ²		価格変動形状形成要因の	変動形状形成要因の	要因	那覇市の地価は、全用途において、上昇幅が堅調に推移しており、人気の高い地区においては、今後の不動産市況に更なる期待が高まる。		
	- 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 279,000 円 / m ²							
変動率		年間 +12.1 %	半年間 +6.1 %					

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

鑑定評価額	82,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	252,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 175,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 14 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市壺屋 2 丁目 2 1 0 番 1 4 壺屋 2 - 6 - 6				地積 (m ²)	409 (80)	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 防火 (その他) (100,300)	
(2) 近隣地域	1:1.2	店舗兼共同住宅 RC 6	中規模の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ既成商業地域	北西 20 m 国道、北側道	水道、ガス、下水	沖縄都市モノレール線 安里 350 m		
	範囲	東 20 m、西 50 m、南 100 m、北 70 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 20 m、奥行 約 20 m、規模 400 m ² 程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	北西 20 m 国道 北側道	交通施設	安里駅南西方 350 m	法令規制
地域要因の将来予測	幹線道路沿いの商業地域である。モノレール駅からも近いことから利便性に優れ、マンション需要等も高い地域となっている。地価は上昇傾向であり、今後の同様の傾向で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	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	255,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	194,000 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商業地域である。需要者は法人事業者が中心となる。交通量は多いが商業繁華性はやや弱い面がある一方で、モノレール駅に近く交通利便性が高いことから、マンション・アパート等住居系の需要も強い。観光業を中心に県内景気も好調であり、市内商業地の地価は上昇傾向が続いている。取引価格は取引事情、規模等によりまちまちであり、中心となる価格帯は見出せない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替競争関係が認められる取引事例を選択して比準して求めたもので、取引市場の実態を反映した規範性の高い価格が求められた。一方、収益価格は、建築費の高騰等から投下資本に見合う賃料の収受が困難なためやや低位に試算された。したがって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地番号	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		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 221,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	観光業を中心とした好調な県内景気を背景に投資需要も旺盛であり、不動産市況は引き続き堅調に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 那覇 5 - 2 公示価格 232,000 円 / m ²					〔地域要因〕	地域内に特段の変動要因はないが、利便性の高い地域であり、好調な県内景気を背景に、地価は上昇傾向が続いている。	
変動率		年間 +14.0 %	半年間 +8.6 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
那覇（県） 5 - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成 印

鑑定評価額	143,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	240,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 180,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市泊 1 丁目 6 番 6				地積 (m ²)	597	法令上の規制等	
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 防火	
	1:2	店舗、事務所、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	沖縄都市モノレール線 美栄橋 680 m		(その他) (100,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 270 m、西 140 m、南 200 m、北 130 m			標準的使用	中高層事務所兼共同住宅地			
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 16.5 m、奥行 約 36 m、規模 600 m 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	1 8 m 県道	交通施設	美栄橋駅北東方 680 m	法令規制	商業 (80,400) 防火
	地域要因の将来予測	那覇市内の商業地の地価上昇は顕著である。当該地域は中心商業地ではないが、比較的繁華性が高く、地価も周辺商業地同様に上昇傾向が続いているものの、当該状況の持続性については注視する必要がある。							
(3) 最有効使用の判定	中高層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	244,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	160,000 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、那覇市内、価格水準が中位の商業地域と判断した。主たる需要者は、店舗兼共同住宅を建築する目的の法人と判断されるが、規模が大きい画地であればマンション開発目的の法人も参加する。地域の特性は変化はないが競争関係にある商業地の地価が顕著に上昇しており、当該地域の地価もかなり上昇している。主な価格帯は、240,000 円 / m ² 前後で総額は 1 億円 ~ 2 億円であると判断される。								
(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、価格帯が概ね中位の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、地域特性の類似性が高く実証的で信頼性の高い価格が得られた。収益還元法は、建築費高騰により元本価値との乖離が認められやや低位に求められたが、商業地は収益性を指標として価格形成が図られるため重要な価格である。本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	地 街路 区域 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	地 街路 区域 交通 要 環境 行政 其他	
	那覇（県） 5 - 5	[114.0]	100	100	[102.0]	240,000			
(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 213,000 円 / m ²		価格変動状況 要因	変動状況 要因	変動状況 要因	変動状況 要因	変動状況 要因	変動状況 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 公示価格 円 / m ²								
変動率		年間 +12.7 %	半年間 %	<p>(一般的要因) 那覇市は、那覇空港のみならず船でも観光客が大量に訪れており、ホテルの稼働率は高く市内の景気は堅調である。</p> <p>(地域要因) 地域要因に特に変動はないが、那覇市内の商業地の地価上昇が顕著であり、当該地域の地価も影響を受け上昇傾向が強い。</p> <p>(個別的要因) 対象基準地は、二方路であり利便性が高いため市場性に影響を与えている。</p>					

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 - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀 印

鑑定評価額	44,200,000 円	1㎡当たりの価格	260,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 185,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市壺川3丁目4番2				地積 (㎡)	170	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) (90,400)	
	1:2	店舗兼マンション R C 5	各種店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	北東18 m 国道	水道、ガス、下水	沖縄都市モノレール線 壺川 220 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 0 m、北 100 m			標準の使用	中層店舗・事務所敷地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 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 国道	交通施設	壺川駅北方220 m 法令 商業 (80,400) 防火 規制	
	地域要因の将来予測	商環境は熟成しており、今後も現状を維持して推移すると予測する。県内景気は拡大傾向にあり、市内の商業地に対する需要も旺盛である。地価水準は県内景気動向を反映し、上昇傾向で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗・事務所敷地				(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	261,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	219,000 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、高度商業地域を除く那覇市内に存する商業地域が中心である。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。近隣地域の背後地の人口の状態や顧客の購買力等は比較的強く、当該地域内の店舗等の集積の程度も良好である。敷地規模や個別的要因により価格帯はまちまちであるが、8.5万円/坪～9.5万円/坪程度が中心となる価格帯と判断する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域には各種店舗が建ち並んでいるが、賃料設定に規模や業種ごとの個別性が強く反映され、また建築費高騰の影響により投下資本に見合う賃料水準の設定が困難と考えられるため、収益価格は低位に求められたと思料する。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。本件では十分な説得力を有する比準価格を重視して、収益価格を参酌し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	那覇（県） 5 - 4	[121.1] 100	100 [103.0]	100 [120.3]	[100.0] 100	258,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 226,000 円/㎡		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕 県内経済は消費・観光関連とも堅調に推移し、景気は拡大傾向にある。景況を反映し市内の宅地需要は根強く、地価は上昇傾向にある。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 県内観光客流入が大幅に上昇しており、観光関連施設周辺の地域では顧客獲得も大きく見込まれ、需要は高まっている。				
	変動率	年間 +15.0 %	半年間 %	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（平成 30 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 国土鑑定センター. Row 1: 那覇(県) 5 - 8, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 徹 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 42,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 424,000 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, [平成30年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 310,000 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)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)公称価表示価格, (9)指定基準地番号, (10)対年対象標準地格の等前か. Includes detailed text and numerical data.

鑑定評価書（平成 30 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 - 9, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 127,000,000 円, 1 m²当たりの価格, 386,000 円 / m²

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, [平成30年1月] 275,000 円 / m², 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections (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)公称価示準格, (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. Includes details on location, area, and price determination.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
那覇(県) 5 - 10	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	39,200,000 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	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	265,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 27 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	那覇市牧志3丁目811番2外 牧志3-2-47				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)		
	1.2:1	店舗兼事務所 RC 3	小規模な各種小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ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	沖縄都市モノレール線 牧志 550 m	(その他)		
(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	沖縄都市モノレール線 牧志駅 南西方 550 m	法令規制	商業 (80,400)
地域要因の将来予測	知名度の高い平和通り沿いの商業地域である。国内のみならず、国外からの入域観光客数が増加しており、また、好調な県内景気の後押しもあり、地価は上昇傾向で推移していくと予測する。								
(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	348,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	278,000 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が高い商業地域の圏域と判定した。特に観光客が多く見られる那覇市中心商業地域と代替競争関係が強い。主たる需要者は、比較的資本力を有する法人又は個人等である。近隣地域は知名度の高い平和通り商店街であることから、県外事業者等からも賃貸・取引共に引き合いが多く、物件の個性によって価格に開差が見られるものの、中心価格帯は概ね4～5千万円程度と見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は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規範性の高い価格が求められた。一方、収益価格は収益性の観点から説得力を有する価格であるが、その試算過程には想定要素が介在しており、相対的に信頼性がやや劣る。また、建築費の高騰により純収益が減少していることから低位に求められた。以上より、規範性及び信頼性の高い比準価格を標準とし、収益価格を斟酌のうえ、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 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	那覇(県) 5 - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	264,000 円 / m ²	[112.1] 100	100 [103.0]	100 [84.2]	[100.0] 100	341,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 315,000 円 / m ²		価格変動状況		要因	航空路線の拡充、クルーズ船の増加などから、入域観光客数が増加しており、中心商業地の繁華性が向上し、地価は上昇している。			
	- 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		要因			地域内では外国人観光客向けの物販店舗のほか地元客向けの飲食店舗等も増加しており、繁華性が向上、賃貸・取引需要が増加している。			
変動率		年間 +8.3 %	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	(株)松永不動産鑑定事務所
那覇(県) 5 - 11	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也 印

鑑定評価額	31,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	222,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 170,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 29 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	那覇市首里汀良町 3 丁目 3 5 番				地積 (m ²)	(140)	法令上の規制等	
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200)	
	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	沖縄都市モノレール線 首里 近接		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 50 m、北 0 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地			
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 8.5 m、			規模 150 m ² 程度、形状 ほぼ長方形				
(2) 近隣地域	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 3 0 m 県道	交通施設	沖縄都市モノレール線 首里 近接	法令規制	近商 (80,200)	
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	当該地域は、モノレール駅に近接する商業地域で、周辺地域では、道路拡幅事業やモノレールの延伸等による、商環境の向上が期待される。地価は、昨今の経済情勢を反映し、上昇傾向で推移するものと思料される。							
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		233,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格		142,000 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、首里地区を中心に那覇市内の幹線道路沿線を圏域とする。主な需要者は県内中小法人や個人事業者等が主である。近隣地域は、市道鳥堀石嶺線の道路拡幅事業による影響や、首里駅に近接する良好な立地条件に加え、都市モノレール延伸の進捗は、大きな経済効果をもたらすことが期待されている。不動産市場においても、宅地供給量(出物)はかなり少なく、希少性が高まりつつある。地価は更地価格で約 3、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	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判断される。収益価格は、直接法により求められているが、基準地の存する近隣地域の特性との関連により、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、信頼性の点でやや問題が残る。従って、本件では、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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	
(8) 公規価示準格	公示価格	[]	100	100	[]				
(8) 公規価示準格	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 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	
(9) 指か定ら基の準検地討	那覇(県) 5 - 5								
(9) 指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格	[113.1]	100	100	[100.0]	221,000			
(9) 指か定ら基の準検地討	221,000 円 / m ²	100	[103.0]	[109.9]	100				
(10) 対年象標の基準価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 205,000 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的 要因)	好調な観光関連業を背景とした県内経済の動きに伴い不動産市況は活況を呈しており住宅地、商業地共に上昇傾向で推移している。				
(10) 対年象標の基準価準価討地格の等前か	- 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 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域 要因)	近隣及び隣接地域内において、現在モノレール延伸事業が進捗中であり、商環境の向上が現れている。				
(10) 対年象標の基準価準価討地格の等前か	変動率	年間 +8.3 %	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)鑑定ソリューション沖縄
那覇(県) 5 - 12	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄 印

鑑定評価額	14,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	124,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 92,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 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	那覇市高良 1 丁目 9 7 番 5 高良 1 - 1 1 - 5				地積 (m ²)	116	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200)	
1:1	店舗兼住宅 RC 3	小売店舗、事務所のほか一般住宅等が介在する近隣商業地域	南東 13 m 市道	水道、ガス、下水	高良市場前停近接	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 25 m、北 10 m			標準的使用	低層の店舗住宅併用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 12 m、			規模	120 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 3 m 市道	交通施設	高良市場前停 北方 近接	法令 近商 (80,200) 規制
地域要因の将来予測	店舗兼住宅併用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と料される。周辺住宅地の需給動向は活発化しており、相対的な割安感から地価水準は上昇傾向で推移すると予測される。							
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗住宅併用地				(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	124,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	47,600 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小祿地区を中心とした市内の幹線沿線等が圏域で、隣接する豊見城市の幹線沿線も競争関係にある。需要者は、県内法人・個人の事業者を中心とする。景気の動向、値頃感により、全般的に上昇基調。土地は必要とする面積によって、土地・建物総額は物件の状態・業種等により、いずれも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、既成商業地で個人経営者が多く元本に見合った賃料水準が形成されていないため、低位になったと判断される。比準価格は、類似性を吟味して求めており実証的である。本件では、需要者は自己使用目的が多いことを鑑みて、市場性を反映した比準価格を採用して、収益価格は参考止め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	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 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 113,000 円 / m ²		価格変動形状要因	変動状況	要因	要因	要因	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他
	- 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 / m ²							
変動率		年間 +9.7 %	半年間 %					

鑑定評価書（平成 30 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 あい総合研究所. Row 1: 那覇（県） 5 - 13, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 竹内 優志 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 48,400,000 円, 1 m²当たりの価格, 180,000 円 / m²

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, [平成30年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include dates and prices like 平成 30 年 7 月 1 日, 135,000 円 / m².

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). (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: 標準的使用とほぼ同じ中層事務所兼住宅地. (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 180,000 円 / m², 収益還元法, 収益価格 87,400 円 / m², 原価法, 積算価格 / 円 / m², 開発法, 開発法による価格 / 円 / m². (6) 市場の特性: 同一需給圏是那覇市内に亘る既成の商業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域及びその周辺地域では、一定の賃貸市場が成立するも、土地価格に見合った賃料が形成されておらず、収益価格の説得力は劣る. (8) 公規価示準格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格 (円 / m²), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境, 画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格 (円 / m²), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境, 画地行政その他. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 162,000 円 / m², 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間 +11.1 %, 半年間 %.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)鑑定ソリュート沖縄. Row 1: 那覇（県） 5 - 14, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 及川 季行 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 116,000,000 円, 1 m²当たりの価格, 235,000 円 / m²

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, [平成30年1月] 路線価又は倍率, 175,000 円 / m² 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)公称価示準格, (9)指か定ら基の準検地討, (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Contains detailed text and numerical data regarding land valuation.

鑑定評価書（平成 30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, 株式会社はまもと不動産鑑定. Row 1: 那覇（県） 5 - 15, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 濱元 毅 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 202,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 178,000 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, [平成30年1月], 130,000 円/㎡, 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 那覇市古波蔵2丁目61番11外, 1,134㎡, 準住居(60,200). (2) 近隣地域: 東200m, 西300m, 南50m, 北0m, 低層店舗地. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗地, 二方路 +2.0. (4) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 178,000 円/㎡. (5) 市場の特性: 同一需給圏是那覇市内の商業地域. (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、価格牽連性を有する那覇市内の商業地の事例を採用. (7) 公規価示標準格と格しをた: 公示価格 円/㎡. (8) 指か定ら基の準検地討: 那覇（県） 5 - 5, 前年指定基準地の価格 221,000 円/㎡. (9) 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, 162,000 円/㎡, 変動率 +9.9%.

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
那覇(県) 5 - 16	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人 印

鑑定評価額	331,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	260,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	195,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市赤嶺 1 丁目 4 番 4 外				地積 (m ²)	1,274	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200)	
	1:1.2	店舗 S 1	小売店舗、郊外型店舗等が建ち並ぶ商業地域	南30 m 県道、背面道	水道、ガス、下水	沖縄都市モノレール線 赤嶺 250 m	(その他) 地区計画等 (90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 0 m			標準的使用	中低層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 40 m、			規模	1,000 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	3 0 m 県道	交通施設	赤嶺駅 北東方250 m 法令 近商 (80,200) 地区計画等	
地域要因の将来予測	当該地域は、県道 2 2 1 号線沿いの既成商業地域である。自動車利用客を対象とした各種飲食店舗、沿道サービス施設、店舗兼共同住宅等を中心に商業床需要には底堅いものが認められ、地価は上方調整過程にある。							
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 高低差	+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	260,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	118,000 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	同一需給圏は小祿地区及び隣接市内の幹線道路沿線等の商業地域。需要者の中心は自己の業務用不動産市場及び投資用不動産市場に参入する飲食店舗、沿道サービス施設等を営む県内外の法人を主として個人事業者、地元不動産業者等も想定される。小祿駅を中心とする金城地区は核となる商業施設が集積し、客足の流れは堅調で、顧客集客力・売上等の面で競争力が認められる。土地は 1,000 m ² 程度で、2.6 億円程度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	自動車利用客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るが、自己使用物件が比較的多く、類似性の高い第三者賃貸事例は概して少ない。用途の多様性により環境要因比較に適正を期し難い面を有するため単純に家賃を基礎とした収益価格を重視するのは妥当でない。本件では市場の実態を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考程度に止め、指定基準地との検討を踏まえ、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 行政 画地 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	那覇(県) 5 - 4	[112.1] / 100	100 / [103.0]	100 / [111.1]	[100.0] / 100	259,000	0.0 地 街路 -3.0 0.0 域 交通 +1.0 0.0 要 環境 +8.0 +3.0 因 行政 +5.0 0.0 其他 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 226,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的要因)	古型物件等の床需要停滞感も認められるが、核店舗の出店など個別・具体的に地価が反転している地区も見受けられ多極化傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域要因)	地域要因に格別の変動はない		
	変動率	年間 +15.0 %	半年間 %		(個別的要因)	二方路 + 2 % 高低差 - 2 %		

鑑定評価書（平成 30 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, 有限会社田村総合鑑定事務所. Row 1: 那覇(県) 5 - 17, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 喜久里 操 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 133,000,000 円, 1 m²当たりの価格, 310,000 円 / m²

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, [平成30年1月] 220,000 円 / m², 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, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 中層店舗兼共同住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、那覇市内の商業地域と判断した。需要者は、市内外の資本力を有する法人が中心である。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は規範性の高い事例を中心に試算しており、市場の実勢を反映した実証的な価格が求められたものと思料される。... (8) 公称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, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年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, 268,000 円 / m², - 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, 変動率, 年間 +15.7 %, 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） 5 - 18	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅 印

鑑定評価額	57,800,000 円	1㎡当たりの価格	357,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成30年1月]	250,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 5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	①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」				②地積(㎡)	162	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	近商(80,300)準防 (その他) (90,300)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 160m、南 50m、北 30m		②標準的使用	中層の店舗兼共同住宅地			
	③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						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.7m市道	交通施設	上之屋停 東方 300m 法令 近商(80,300)準防 規制	
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	364,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	229,000 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、那覇市内の繁華性の高い商業地域である。需要者は、店舗兼共同住宅の取得を目的とした県内外の法人のほか、規模の大きな画地についてはマンション開発業者も混在している。好調な観光産業や景気上昇に後押しされ、新都心地区の店舗の商況は好調で、賃貸住宅需要も高止まりしている。土地は5千万円～1億円、土地・建物総額で2億円～3億円が需要の中心となる価格帯である。							
(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、熟成の程度が類似した那覇市内の商業地の事例を採用しており、実証的な価格が得られた。収益価格は、高騰を続ける建物建築費等、不確定な要素が多く、試算価格としての規範性は相対的に低いと判断した。したがって、信頼性の高い比準価格を中心に収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	①代表標準地 □標準地 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	標準 街路 0.0 地 街路 -8.0 化 交通 0.0 域 交通 +3.5 補 環境 0.0 要 環境 -25.0 正 画地 +3.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 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	標準 街路 0.0 地 街路 -8.0 化 交通 0.0 域 交通 +3.5 補 環境 0.0 要 環境 -25.0 正 画地 +3.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他
	那覇（県） 5 - 5 前年指定基準地の価格 221,000 円/㎡	[114.0] / 100	100 / [103.0]	100 / [71.4]	[105.0] / 100	360,000		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 310,000 円/㎡		③ 価格変動形状形成要因の	④ 一般的要因	県内景気は観光業を中心に拡大傾向続く。市内の商況も全般的に向上している。			
	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/㎡				⑤ 地域要因	那覇新都心地区の人気は高く、需給は堅調に推移。進出する店舗の業種や業態が多様化している。		
②変動率 年間 +15.2% 半年間 %				⑥ 個別的要因		角地で店舗部分の視認性、住宅部分の採光、日照等が優れる。		

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)鑑定ソリュート沖縄. Row 1: 那覇(県) 5 - 19, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 及川 季行 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 333,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 180,000 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, [平成30年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 125,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公称価示準格, (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. Includes detailed text and numerical data for each category.