

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） - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	61,100,000 円	1㎡当たりの価格	351,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年1月]	270,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 13 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11番9「天久2-11-16」				地積 (㎡)	174	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,150)	
	1:2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東6 m 市道	水道、ガス、下水	天久一丁目停350 m	(その他) 地区計画等	
(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	品等上位の住宅地域	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
	地域要因の将来予測	新都心地区内の低層住宅地域として熟成しており、今後とも閑静な住環境を維持すると見込まれる。富裕層による嗜好性の強さは安定しており地価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	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	351,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	185,000 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、那覇市内の品等上位に属する住宅地域を類似地域とする圏域。主たる需要者は当市を中心に市外の比較的高所得者の個人及び法人で県外からの転入者も見られる。新都心地区の住宅需要は根強く地価水準は強含み傾向にある。しかし昨今の地価上昇と建築費高騰で高止まり感が強くなっている。市場の中心となる価格帯は、土地 1 8 0 ㎡程度で 6, 5 0 0 万円前後、中古で 8, 0 0 0 万円前後と見られる。							
(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、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、共同住宅も存在するが、建築費の高騰と画地条件の制約から土地価格に見合う採算性は見だし難く、収益価格は低位に求められたものである。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、収益価格を参考程度に止め、指定基準地との秤量的検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 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 交通 補正 画地 行政 其他	
	那覇（県） - 11	[102.9]	100	100 [101.9]	[102.0]	350,000	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 340,000 円/㎡		価格変動状況要因の	一般的要因	県内景気は、観光需要や個人消費の増加等を背景に拡大基調にある。当市の人口は減少傾向にあり、近時の建築着工数は微減傾向にある。			
	- 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/㎡				個別的要因	優良住宅地域として熟成しており大きな変化はない。需要は底堅く、地価は強含み傾向にある。		
変動率 年間 +3.2 % 半年間 %		概ね適正規模の整形地で、最有効使用との関連においては競争力は普通である。個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和 7 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) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	56,100,000 円	1㎡当たりの価格	305,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価 倍率種別	[令和 7年1月]	240,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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) (その他)	
	1:2	住宅RC3	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6m市道	水道、ガス、下水	安謝一丁目停430m		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 70m、南 70m、北 50m			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 20m、			規模	200㎡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6m市道	交通施設	安謝1丁目停 北西方430m 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る。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緩やかな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	305,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	147,000 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、那覇新都心地区内及び真嘉比地区を含む市内の優良な住宅地域である。需要者の中心は市内居住者であるが、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。観光関連等県内経済の復調を背景に不動産需要は底堅いものがある。土地で5,500万円前後、中古建物込みで7,500万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	基準地の最有効使用等を考慮し収益価格を試算したが、画地規模等を反映し収益価格は低位に求められた。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市内でもかなり優位性を有する。類似地域等の取引価格の底堅い推移、県内経済環境の復調の状況等を考慮すべきと判断される。よって、比準価格を標準に、収益価格を参考とし、指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公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 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 補正 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	那覇(県) - 11	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [115.0]	[100.0] 100	304,000		
(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 293,000 円/㎡		価格変動形状要因の	一般的要因	市内人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向。景気回復下の観光関連産業等の状況、不動産市場の活況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 +4.1% 半年間 %	地域要因	新都心地区及び隣接する真嘉比地区内の比較的優良な宅地取引が、価格、需要の両面で堅調に推移。	
				個別的要因			個別的要因に変動はない。	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 あい総合研究所
那覇（県） - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	26,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	192,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	155,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 4 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	那覇市首里大中町1丁目26番15					②地積 (m ²)	136	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	1 低専 (50,100) (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 100 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 m ² 程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位 北 4.0 m 私有道	交通施設	儀保駅南西方 650 m	法令	1 低専 (50,100) 規制
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 192,000 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に亘る住宅地域。特に首里大中町、首里赤平町、首里桃原町等の既成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。道路幅員がやや狭いが、首里城周辺に位置する人気のエリアで需要は底堅い。ただし、近時の地価上昇により傾向がやや軟化しつつある。土地のみ 150 m ² 程度で 2900 万円前後が需要の中心。なお R5 に取り壊された首里劇場の跡地利用の動向については今後留意を要する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域に属しており、賃貸市場での供給は一部認められるが、自己利用目的所有が支配的で、かつ画地規模も小さい点等を考慮し、収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は典型的な需要者が重視する居住の快適性、利便性等の観点に基づき、広域的圏域からの事例選択や、補修正、要因比較を適切に行っており、実証的説得力が高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準値と格しをた	① □代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/m ²)	⑦内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 189,000 円/m ²			③ 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	市内取引面積は R3、取引件数は R2 に増加傾向が続く。R7 では 4 月迄の累計で、面積、件数ともに増加傾向が強まる。			
	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 那覇 - 4 公示価格 192,000 円/m ²					地域内の既存建物に対する改修のほか、周辺地域では戸建て住宅の新築なども認められる。			
②変動率		年間 +1.6 %	半年間 0.0 %	対象基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。					

鑑定評価書（令和 7 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, アプレイザルタックスラボ(株). Row 1: 那覇(県) - 5, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 松永 力也

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 49,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 298,000 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 7年1月], 230,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns for land details, neighborhood characteristics, and price determination. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) price comparison.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプリーズおきなわ
那覇（県） - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	36,500,000 円	1㎡当たりの価格	335,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価 [令和 7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	245,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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	那覇市牧志1丁目942番12「牧志1-10-6」				地積 (㎡)	109	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,300)	
	1:1.5	住宅 RC 3	一般住宅、共同住宅、店舗兼共同住宅等が混在する住宅地域	南西5.3 m 市道	水道、ガス、下水	美栄橋400 m	(その他) 地区計画等 (60,212)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 70 m、南 40 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 13 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北、5.3 m市道	交通施設	美栄橋駅南西方400 m	法令 1住居 (60,212) 地区計画等 規制
	地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地であるが、市の中心部に存するため、商業用途の利用もみられ、今後も同様の傾向を維持すると予測される。地価水準は、底堅い需要があるが、供給が少ないため、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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	335,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	176,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏是那覇市に求心力が高い中南部都市圏に及ぶが、高価格水準のため需要者は個人事業者や法人が中心となる傾向がある。中心市街地内のため快適性よりも利便性が優先されるが、供給が少ないため流動性も高い。需要者の中心価格帯は、土地の規模が小さい地域のため3000万円台であるが、より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、比準価格を妥当とする状況が続いている。採用した事例資料の信頼性は認められるので、指定基準地との検討を踏まえ、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 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	那覇（県） - 11	[102.9]	100	100	[101.0]	332,000		
	前年指定基準地の価格 340,000 円/㎡	[102.9] / 100	100 [100.0]	100 [106.4]	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 301,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	拡大基調の県内景気を背景に不動産需要も堅調であるが、建築費上昇や海外情勢による不安感が募っている。		
	- 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〕	土地の利用度の進んだ既成住宅地であるが、商業利用が目立ちつつある。	
	変動率	年間 +11.3 %	半年間 %		〔個別的要因〕		効用が南西方位で優る点に変動はない。	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
那覇（県） - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	24,300,000 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	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	140,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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	那覇市寄宮1丁目240番「寄宮1-29-17」				②地積 (m ²)	135	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	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	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 13 m、規模 150 m ² 程度、形状 ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位 北 4.5 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
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの低層住宅地域として熟成し、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。拡大基調の景況を背景に市内中心部への接近性や割安感から需要は堅調で、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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	180,000 円/m ²					
	収益還元法	収益価格	39,700 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、那覇市内の住宅地域の存在する圏域で特に市内中心部周辺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。拡大基調が継続する県内景況を背景に各種接近性を有する地域の住宅地需要は堅調に推移している。土地は150 m ² 前後で2500万円から3000万円程度、新築戸建は5000万円前後を中心に取引が行われている。							
(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、規範性を有する取引事例に基づき試算したもので、市場性を反映し実証的である。一方、賃貸用共同住宅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重視されるものと判断される。よって比準価格を重視し、収益価格は参考に止め、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 170,000 円/m ²		③ 価格変動形成要因	〔一般的要因〕	那覇市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向が継続。景況は拡大基調が継続、市内の土地需要は堅調に推移している。			
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 那覇 - 20 公示価格 175,000 円/m ²				〔地域要因〕	市内高価格帯住宅地に対する割安感から需要が高まっている。		
	② 変動率 年間 +5.9% 半年間 +2.9%					〔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） - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	32,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	195,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	150,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 12 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市字大道上大道原36番1				②地積 (m ²)	164	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	1 中専 (60, 200)	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 40 m、北 80 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 18 m、規模 160 m ² 程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	安里 北東方 500 m	法令 1 中専 (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	195,000 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	99,900 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、那覇市内の価格帯が中位に位置する既存住宅地域である。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。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存住宅地である。市内の住宅地の価格は前年の伸び率とほぼ同様に上昇しており、当該地域もまた同様にほぼ前年並の上昇率となった。主たる価格帯は 195,000 円/m ² 前後であり、総額では 3,300 万円前後、面積は 170 m ² 前後となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、那覇市内の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騰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) 公規価示標準価格と格しをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳	標準 街路 0.0 地 街路 -2.0	
	公示価格 円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準 交通 0.0 域 交通 -2.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳	標準 環境 0.0 要 環境 -6.0	
	那覇（県） - 7	[105.9] / 100	100 / [102.0]	100 / [90.3]	[100.0] / 100	195,000	補画地 +2.0 因行政 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 187,000 円/m ²		③ 価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	{ 一般的 } 要因	那覇市は、昨年に引き続き人口は減少を続けているものの、好調な観光に支えられて市内の景気は堅調である。				
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²			{ 地域 } 要因	モノレール駅が徒歩圏であり、バス停にも近く利便性が認められる住宅地であるが、地域特性に特に変化はない。				
② 変動率		年間 +4.3 %	半年間 %	{ 個別的 } 要因	個別的的要因に変化はない。				

鑑定評価書（令和 7 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, 大城不動産鑑定事務所. Row 1: 那覇（県） - 9, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大城 直哉

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 52,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 285,000 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)路線価又は倍率, (7)倍率種別. Row 1: 令和 7 年 7 月 1 日, 令和 7 年 7 月 1 日, [令和 7 年1月], 225,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections (1) to (10). (1) 基準地: 那覇市壺川1丁目4番6, 2地積 185, 1住居 (60,200). (2) 近隣地域: 東 50m, 西 50m, 南 70m, 北 70m, 低層住宅地. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地, 0.0. (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 285,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、那覇市内の住宅地域の存する圏域で特に市内中心部に近接する地域や高価格帯の地域との代替性が強い。 (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上昇に伴い賃料は引き続き上昇傾向にあるが、元本と果実の相関関係は依然やや低位であり、収益価格の説得力は相対的に劣る。 (8) 公規価示標準格と格しをた: 公示価格 円/㎡. (9) 指か定ら基の準検地討: 那覇（県） - 11, 前年指定基準地の価格 340,000 円/㎡. (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, 276,000 円/㎡, ③ 価変動形状形成要因, 那覇市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向が継続。景況は拡大基調が継続、市内の土地需要は堅調に推移している。

鑑定評価書（令和 7 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	パード不動産鑑定所
那覇(県) - 10	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人

鑑定評価額	28,100,000 円	1㎡当たりの価格	150,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7 年1月]	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 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	那覇市首里石嶺町4丁目201番4				地積(㎡)	187	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,100)		
	1:1.2	住宅 W 2	一般住宅のほか駐車場も見られる住宅地域	北西4.4 m 道路、北東側道	水道、下水	厚生園入口停 200 m	(その他) (60,100)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 70 m、南 30 m、北 40 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	特記すべき事項はない	街路	標準方位北、4.4 m 道路	交通施設	厚生園入口停 南西方 200 m	法令 1 低専 (50,100) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、市立石嶺小学校北側の戸建住宅地地域として熟成し地域要因に格別の変動はないため、当分の間は現状を維持すると予測する。首里石嶺地区等での住宅地需要の強まりから地価は上方調整過程にある。							
(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	150,000 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	同一需給圏是那覇市首里地区及びその周辺の住宅地域一円。需要者は30代後半～40代のファミリー層の一次取得者を中心であるが、同一需給圏外からの転入者も見受けられる。隣接浦添市南部地区の土地区画整理事業の進捗、モノレール延伸に伴う地域開発・外延的發展等により、街路条件に劣る近隣地域やその周辺において戸建住宅地需要の強まりが認められる。土地は200㎡前後で3,000万円程度、中古戸建4,100万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	道路事情が劣る南向き下り丘陵斜面や起伏地の多い既成住宅地域であり、標準地の画地規模においては、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は需要者が重視する居住の快適性・利便性に着目して適切に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ものである。本件では、指定基準地との検討を踏まえ、市場性を反映する比準価格を妥当と判断し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 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	那覇(県) - 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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	189,000 円/㎡	[101.6]	100	100	[102.0]	149,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	0.0 +2.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 144,000 円/㎡				価格変動形状要因	〔一般的要因〕 人口約31.2万人、本県の政治・経済・文化の中心で昨今の景気動向を反映し物件の選別化傾向の強まりなど需要は多極化傾向にある。			
	- 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/㎡					〔地域要因〕 地域要因に格別の変動はない			
	変動率	年間 +4.2 %	半年間 %		〔個別的要因〕 接面方位(北西・北東)0% 角地+2%				

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	69,300,000 円	1㎡当たりの価格	350,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	275,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍率種別
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市泉崎2丁目14番3				地積(㎡)	198	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2住居(60,200)	
	1:1.5	住宅RC3	中規模住宅が多い区画整然とした住宅地域	北5m市道	水道、ガス、下水	県庁前750m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 200m、南 150m、北 80m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 18m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位 北5m市道	交通施設	県庁前駅南東方750m	法令 2住居(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	市内の商業中心に隣接した、旧来から名声の高い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、特に中心立地で利便性及び稀少性が高い地域では、地価は今後も微増傾向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	350,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	164,000 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、融資姿勢も硬化傾向がみられるが、相続や代替わり等で市場にだされる稀少物件を取得している。総額的には上限に近い感はあるが、物件の稀少性から、価格は微増傾向にあり、坪100万から150万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、地域要因が類似する品等の高い事例及び利便性の優る事例から比準し、市場の特性を反映し規範性が高い。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参考留めた。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)公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 340,000 円/㎡			価格変動形状要因	一般的要因	県全域で人口は微増、高齢化は進みつつあり、地価上昇は鈍化傾向。		
	- 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 - 1 公示価格 345,000 円/㎡					地域要因	個別的要因	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。 特に大きな変化は認められない。
	変動率	年間 +2.9%	半年間 +1.4%					

鑑定評価書 (令和 7 年地価調査)

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) - 12	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	32,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	200,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7 年1月]	145,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 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 R C 3	一般住宅、アパート等が混在する区画整然とした住宅地域	東 6 m 市道	水道、ガス、下水	沖縄シャープ前停 160 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 16 m、規模 160 m 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北、6 m 市道	交通施設	沖縄シャープ前停南西 160 m	法令 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地であるが、港湾近くに存するため、商業用途の利用もみられ、今後も同様の傾向を維持すると予測される。地価水準は、底堅い需要があるが、供給が少ないため、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 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	200,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	104,000 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に求心力が高い中南部都市圏に及ぶが、価格水準が高まっているため需要者は個人事業者や法人が中心となる傾向がある。市街地中心にも近く快適性よりも利便性が優先されつつあるが、供給が少ないため流動性が高い。需要者の中心価格帯は、土地の標準的規模では 3 0 0 0 万円台であるが、より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、比準価格を妥当とする状況が続いている。採用した事例資料の信頼性は認められるので、指定基準地との検討を踏まえ、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	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円 / m ²	100	[]	100	201,000		
(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
	那覇(県) - 11	[]	100	100	[]	201,000		
	前年指定基準地の価格	[102.9]	100	100	[101.0]	201,000		
	340,000 円 / m ²	100	[100.0]	[175.9]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 180,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的)	拡大基調の県内景気を背景に不動産需要も堅調であるが、建築費上昇や海外情勢による不安感が募っている。		
	- 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				(地 域)	土地の利用度の進んだ既成住宅地であるが、事業利用が目立ちつつある。		
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円 / m ²	100	[]	100			
	変動率	年間 +11.1 %	半年間 %		(個 別 的)	効用が東方位で優る点に変動はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	28,300,000 円	1㎡当たりの価格	246,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	195,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	那覇市若狭2丁目12番4「若狭2-12-7」				②地積(㎡)	115	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	1 住居 (60, 200) (その他) 特別用途地区	
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 60 m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 13 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位北 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
(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	246,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	129,000 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は供給が限られ引き合いが強い状況が続いており価格水準から乖離した高値の取引も見られる。幹線道路の整備に伴う利便性の向上期待や稀少性もあり、需給動向は強含み傾向にある。需要の中心価格帯は土地 120 ㎡程度で 3,000 万円程度の取引が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市内中心部の地域から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。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。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 0.0
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準 交通 0.0 域 交通 +1.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 交通 0.0 域 交通 +1.0
	那覇（県） - 11						標準 環境 0.0 要 環境 +44.0	
(10) 対年ら象標の基準検地格の等前か	①-1 対象基準地の検討	③ 価格変動形状要因	那覇市の世帯数は増加傾向にあり、区画整然とした住宅地を中心に需要超過の状況が続いており市内の住宅地需要は強含み傾向にある。					
	■継続 □新規 前年標準価格 233,000 円/㎡	④ 地域要因	那覇中心部の区画整然とした住宅地域の需要は堅調に推移しており、当該地域の相対的な地位は向上している。					
	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	⑤ 個別的要因	個別的要因に変動はない。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号	②変動率	年間 +5.6 %	半年間 %				
	公示価格 円/㎡							

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリュート沖縄
那覇(県) - 16	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄

鑑定評価額	45,100,000 円	1㎡当たりの価格	205,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 6 月 24 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7 年1月]	160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 4 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	那覇市鏡原町 1 5 番 7 「鏡原町 1 5 - 1 5」				地積 (㎡)	220	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	1 : 1.5	住宅兼共同住宅 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 ㎡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	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	モノレール駅、バス停等に近く利便性の高い既存住宅地域である。周辺地域に比べると値頃であり供給も少ないため、地価は上昇傾向で推移するものと推察される。						
(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	205,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	77,300 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	同一需給圏是那覇市内及びその周辺市町村の既存住宅地域であり、地縁的選好性を有する個人が需要の中心である。基準地周辺はモノレール駅に近接しており、土地の供給の少なさもあって近年上昇率は拡大している。土地取引の総額は 3 0 0 0 万円 ~ 4 0 0 0 万円が中心価格帯であり、面積は 1 5 0 ㎡ ~ 2 5 0 ㎡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、基準地周辺の小祿地区における事例に適切な要因の補・修正を行ったものであり、取引市場を反映し規範性が高い。賃貸用不動産が前提となる収益性は建築費の高止まり、物価や光熱費の高騰に賃上げが追いついていないことを背景に低位に算出された。本件においては比準価格を採用し、収益価格を参考程度に止め、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 那覇 - 10					204,000	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	公示価格 198,000 円/㎡	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	-						標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 192,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	県内景気は観光を中心に全体として回復しており、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 那覇 - 10 公示価格 198,000 円/㎡					〔地域要因〕	モノレール駅が近く利便性の高い既存住宅地域であり、特別の変動はない。	
	変動率	年間 +6.8 %	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 (令和 7 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) - 17	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	25,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	152,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7 年1月]	115,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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	那覇市松川 2 丁目 1 1 3 番 1 5 「松川 2 - 9 - 1 3」				地積 (m ²)	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 R C 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 130 m、西 130 m、南 110 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 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 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 6.5 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	今後も現在の居住環境を維持していくと予測する。物価高や近年の金利動向など先行き懸念はやや見られるものの、地域内住宅地への引き合いは根強い傾向にある。今後の動向に注視する必要がある。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	152,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	30,600 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	同一需給圏是那覇市内の住宅地域を中心に隣接市町村の住宅地域も含まれる。需要者は市内の居住者が中心であるが、他の市町村からの転入者も見られる。市内住宅地に対する需要は根強いものがあり、需給動向は強含みで推移している。土地は総額 2 5 0 0 万 ~ 3 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 4 5 0 0 万 ~ 5 0 0 0 万円程度の取引が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主な需要者は自ら居住することを目的に、快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うと预料する。画地規模や行政的条件、建築費高騰の影響もあり、投下資本に見合う賃料設定が困難であり、収益価格は低位に求められた。比準価格は近年の経済情勢の影響を反映しており、各種補修正も適切になされ、十分な説得力のある価格と判断する。本件では比準価格を採用し、収益価格を参考に、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 区域 交通 要 環境 行政 其他
	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	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 区域 交通 要 環境 行政 其他
	那覇(県) - 7	[105.9]	100	100	[101.0]	150,000		-1.0 0.0 +20.0 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 145,000 円 / m ²		価格変動形状要因の	〔 一般的 要因 〕	世界情勢や物価高、金利動向等に不安が残るが、観光関連・消費は拡大基調にあり、不動産市場は強含み傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔 地域 要因 〕	地域内の住宅地に対する引き合いは根強い傾向にある。地域要因に大きな変動は認められない。		
変動率 年間 +4.8 % 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。		

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） - 19	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	33,700,000 円	1㎡当たりの価格	162,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 5 月 10 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	那覇市長田2丁目803番5「長田2-30-34」				地積(㎡)	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RC2	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6m市道	水道、ガス、下水	長田二丁目停350m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 70m、南 100m、北 30m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 14m、規模 210㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	閑静な既成住宅地域	街路	基準方位北6m市道	交通施設	長田二丁目停南東方350m	法令 1中専(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする既成の分譲住宅地域である。周辺部では、マンションや共同住宅も徐々に増えているが、土地利用状況は今後も戸建住宅が中心となると予測する。引き合いは比較的安定している。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	162,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	27,500 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は概ね那覇市内の住宅地域で、市東部の住宅地と特に強い代替競争関係がある。需要者は市内居住者のほか隣接市町村からの転入者も見られる。需要は比較的安定しているが、新規供給が乏しく、土地建物の価格も高いため、市外で持家を求める者も増えている。土地は3千万円程度、新築戸建物件の取引は少ないがおよそ5千万円弱が需要の中心となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地が小さく、建築費も高騰しているため、経済合理的な賃貸住宅の想定は難しく収益価格は低廉となった。近隣地域内の取引は自己居住用が中心であり、収益性よりも快適性が重視されるため収益価格は参考にとどめた。比準価格は規範性の高い事例を中心に査定しており、信頼度は高いと判断した。指定基準地との検討をも踏まえた上で比準価格を妥当と判断し、鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	標準 交通 0.0 地域 交通 +3.0 要 環境 +7.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 0.0 地域 交通 +3.0 要 環境 +7.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	那覇（県） - 7	[105.9]	100	100	[100.0]	163,000	標準 交通 0.0 地域 交通 +3.0 要 環境 +7.0 因 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 154,000 円/㎡		価格変動状況要因の	変動	形状	形成	要因	の
	- 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 +5.2 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和 7 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 沖縄地所鑑定
那覇(県) - 21	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 西川 英之

鑑定評価額	324,000,000 円	1㎡当たりの価格	267,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年1月]	205,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 4 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) (その他) (70,200)	
(2)近隣地域	1:1	共同住宅 R C 7	マンションや共同住宅等が多く見られる住宅地域	北東6 m 市道、北西側道	水道、ガス、下水	壺川580 m		
	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	堅調な県内経済活動を背景に住宅購入や投資マインドの回復が見られる中、那覇市内中心部のマンション用地需要は引き続き旺盛であることから、徐々に熟成度を増すと予測する。							
(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	265,000 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	267,000 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、那覇市内のうち敷地規模の纏まった中高層共同住宅が多い住宅地域である。需要者は販売用不動産市場に参入する県内外のディベロッパーである法人が中心であり、マンション需要に比較して土地の供給が相対的に少ないため、市場に出ると希少性が高く取引価格は高値で成約する傾向にある。地積 1 2 0 0 ㎡程度の標準的画地の場合、総額 3 . 2 億円強程度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	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在するマンション開発適地の事例を採用したが、敷地規模の観点からはやや小さい事例を採用せざるを得なかった。開発法による価格は対象地に高層マンションの建築・分譲することを想定した価格で、典型的な市場参加者である県内外のディベロッパーが想定する経営戦略を前提とした投資採算性を反映している。本件では、相対的規範性のより高い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 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	標準 交通 環境 画地 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	-	-	[]	100	100	[]	標準 交通 環境 画地 行政 その他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 262,000 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 観光需要が牽引する形で県経済は拡大基調にあり、マンション開発適地については、旺盛な需要が認められる。			内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 最寄り駅や商業施設に近く、街区も整然とした居住環境良好な地域であるため、マンション適地としての相対的地位が向上している。				
変動率		年間 +1.9 %	半年間 %	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
那覇(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	894,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,460,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	1,080,000 円 / m ²	
(2)実地調査日	令和 7 年 5 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	那覇市松山1丁目1番4「松山1-1-14」				地積 (m ²)	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	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	高層事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17 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	特にない	街路	3 6 m国道	交通施設	県庁前 北方280 m	法令 商業 (100,600) 規制
地域要因の将来予測	高層事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。建物の建替え等はあるが、地域要因に大きな変動はなく、当面は現状の土地利用を維持すると思われる。需要は強いが、経済動向に左右される部分も大きいと予測する。							
(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	1,460,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	1,150,000 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の繁華性の高い商業地域である。主な需要者は機関投資家や、県内外の法人、不動産業者等である。県内におけるビジネスの中心地として知られ、オフィス拠点を構えることで社会的な信頼性も強まることから、引き合いは概ね安定している。取引される不動産の規模はばらつきが大きい。対象基準地と同程度の規模だと、建物込みで総額10億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	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の観点から要因比較を行ったため、十分な説得力を有すると判断した。収益価格については、建築費や地価の高騰に対し、賃貸市場の熟成が遅れていることから、やや低位に試算された。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			
(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 1,350,000 円 / m ²		価格変動状況 要因	一般的 要因	好調な観光業に牽引されて、県内景気は拡大基調で、商業用不動産の需要も概ね底堅い。当市の人口は減少傾向。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				地域 要因	那覇市中心部で商業ビル建築が散見される等、周辺の不動産投資市場は堅調さを維持している。		
変動率 年間 +8.1 % 半年間 %				個別的要因		個別的要因の変動はない。		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

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) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	50,400,000 円	1㎡当たりの価格	285,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年1月]	215,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 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	那覇市曙2丁目23番4「曙2-23-9」				地積(㎡)	177	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400) (その他) (90,400)	
(2)近隣地域	1:1.5	店舗兼事務所 R C 6F 1B	中層の事務所、低層店舗等が混在する商業地域	西18 m 道路	水道、ガス、下水	倉庫前停210 m		
	範囲	東 15 m、西 45 m、南 60 m、北 40 m			標準的使用	中層店舗兼事務所地		
	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	特記事項	特記すべき事項はない	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) 規制
地域要因の将来予測	中心市街地、空港、那覇新港へのアクセスが良好で、利便性が高く需要は底堅い。熟成度が高く、事業者の入れ替わりが少ないため、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	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	285,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	92,000 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、那覇市に求心力が高い中南部都市圏に及ぶが、小規模な土地の場合の需要はやや地縁選好性が強くなり、市内事業者を中心として、近隣市町村の事業者が強い。大中規模になると県内外事業者が参入する。利用形態は純化されておらず多様であり、需要者は多業種が競合するが、近隣地域の標準的な土地の需給の中心価格帯は土地500万円台となる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、比準価格を妥当とせざるを得ない状況が続いている。採用した事例資料の信頼性は認められるので、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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) 5 - 5	[108.5] 100	100 [103.0]	100 [131.9]	[100.0] 100	284,000		
(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 257,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	拡大基調の県内景気を背景に不動産需要も堅調であるが、建築費上昇や海外情勢による不安感が募っている。		
	- 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〕	既存の古い建物の更新により、従来より商業色が徐々に高まってきている。	
変動率 年間 +10.9 % 半年間 %				〔個別的 要因〕	標準的である点に変動はない。			

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

鑑定評価額	182,000,000 円	1㎡当たりの価格	395,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	310,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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	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「真嘉比2-4-8」				②地積(㎡)	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)地区計画等(69,197)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 0m、南 50m、北 30m			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 19m、奥行 約 25m、規模 470㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	30m国道	交通施設	古島 南西方500m	法令規制	準住居(70,200)地区計画等
(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	395,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	150,000 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、那覇市内中心部の主要街路沿い並びにこれに準ずる街路沿いの商業地域が中心である。需要者の中心は、県内外の法人や個人事業者である。高度利用が可能な場合はマンション開発業者等も見られる。店舗需要の高まりや沖縄都市モノレール駅周辺の商業地の供給の少なから稀少性は高まっており、売手市場の傾向が強まっている。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	比準価格は幹線道路沿線の事例を中心に採用し市場の実態を反映し実証的である。商業地として規範性を有する取引事例は、収益性等も考慮された上で成約に至ったものと想料され、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、投下資本に見合う賃料水準に至っていないことから低位となった。従って、比準価格を採用し、収益価格を参考程度とし、指定基準地との検討を考慮のうえ鑑定評価額を上記のように決定した。								
(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/㎡)	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	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/㎡)	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	355,000 円/㎡	[108.5] / 100	100 / [103.0]	100 / [96.5]	[100.0] / 100	388,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	街路交通環境行政その他 0.0 +1.0 -9.0 +5.0 0.0
(10) 対年象標の基準検地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 379,000 円/㎡		③ 価格変動形状要因の	④-⑥ 要因					
	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/㎡			(一般的) 市内の観光関連事業の好調はモノレール駅周辺の商業地の地価を上昇させ、外延的に広がる地域の価格水準に影響を与えている。 (地域) 沖縄都市モノレールの古島駅の乗客数は増加傾向にあり、駅周辺の商業地の繁華性は向上している。 (個別的) 個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間 +4.2 %	半年間 %						

鑑定評価書（令和 7 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. Values: 那覇(県) 5 - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 濱元 毅

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 94,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 462,000 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7年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 330,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 近商(80,300)準防, (その他)(100,300). (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: 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 462,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 232,000 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、市内全域の商業地と判定した。特に、中心市街地付近の比較的繁華性の高い商業地と、強い代替関係を持つ。需要者は、収益物件の取得を目的とした県内外の法人が中心であるが、小規模物件では個人事業者も多い。路線東側では道路拡幅に伴い建替え等があり、店舗等の出店意欲は概ね安定している。需要の中心となる価格帯は、対象基準地と同規模の画地を想定すると、建物込みで1億5千万円強である。 (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、市内の商業地の取引事例を採用し、市場参加者の観点から要因比較を行って査定しており、市場性を反映した規範性の高い価格が得られた。収益価格については、賃貸市場の熟成の程度が弱い上、建築費が高騰している状況から、想定要素が多くなったため、相対的な規範性は劣るものと判断した。よって比準価格を採用し、鑑定評価額を決定した。 (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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(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 423,000 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 基準地番号 那覇 5 - 9 公示価格 430,000 円/㎡, 変動率 年間 +9.2% 半年間 +7.4%

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 - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	129,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	385,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価 [令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	290,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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		
	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	(その他) (100,300)		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 130 m、北 110 m			標準的使用	中高層の店舗、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	特記事項	特記すべき事項はない	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 (100,300) 防火
(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	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	385,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	201,000 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及び隣接市の商業地域の圏域で、幹線又は準幹線道路沿いの地域との価格牽連性が高い。需要者は県内法人・個人の事業者を中心とし、投資家も市場参加するとみられる。県内商業地の取引市場では、物価や建築費の高騰などの懸念材料はあるものの、好調な観光関連産業に牽引され、投資意欲が高まっている。土地は規模にもよるが 1 億円前後の取引が中心で、複合不動産は、物件の状態・業種等により異なり中心価格帯は把握できない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似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実証的で説得力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、長期的に持続可能な純収益の把握が難しく、また、試算過程には不確実性や想定要素が多く介在しており、相対的に信頼性が劣る。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り、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 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 355,000 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因	〔 一 般 的 的 要 因 〕	入域観光客数の大幅増加による高い観光需要を背景に県経済は拡大基調で推移しており、店舗需要や用地取得競争が強まっている。			
	- 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 基準地番号 那覇 5 - 2 公示価格 375,000 円 / m ²					〔 地 域 的 要 因 〕	周辺では敷地の集約や老朽化した建物の建替え等が散見され、土地の高度利用化がみられ始めている。		
変動率 年間 +8.5 % 半年間 +2.7 %					〔 個 別 的 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	村山不動産鑑定株式会社
那覇(県) 5 - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	260,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	435,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率	330,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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	那覇市泊 1 丁目 6 番 6				地積 (m ²)	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) (100,400)			
	1 : 2	店舗、事務所兼共同住宅 R C 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	中高層の店舗、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 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	1 8 m 県道	交通施設	美栄橋駅 北西方 680 m	法令規制	商業 (100,400) 防火	
	地域要因の将来予測	地域に変化を及ぼす特段の要因はみられないが、店舗や事務所需要の高まりのほか、背後住宅地からの価格上昇圧力等の影響を受け、地価は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	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	435,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	219,000 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が存する圏域であり、比較的高度利用されている地域との価格牽連性が高い。主たる需要者は県内法人・個人の事業者であるが、投資家等も市場参加もみられる。当該地域背後の住宅地需要も力強いことから、マンション素地としての需要も高く、物価や建築費の高騰などの懸念材料はあるものの、開発意欲は安定して高い。取引の中心となる価格帯は、600 m ² 程度の標準的な土地で 2 億円台半ばとみられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場において実際に成約した類似事例の取引価格に基づいて試算した価格であることから、市場性を反映した説得力の高い価格が求められた。一方、収益価格は投下資本に見合う賃料水準が形成されておらず、低位に試算された。また、試算過程には想定要素が多く介在しており、相対的に信頼性が劣る。本件では比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、指定基準地からの検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準地と格しをた	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 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他		
	公示価格	[]	100	100	[]					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / 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		
	那覇(県) 5 - 5	[]	100	100	[]					
	前年指定基準地の価格	[108.5]	100	100	[102.0]	436,000	補正 行政 画地 其他	+3.0	-5.0	0.0
	355,000 円 / m ²	100	[103.0]	[87.5]	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 409,000 円 / m ²			価格変動形成要因	〔 一般的 要因 〕	入域観光客数の大幅増加による高い観光需要を背景に県経済は拡大基調で推移しており、店舗需要や用地取得競争が強まっている。				
	- 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					〔 地域 要因 〕	店舗や事務所需要の高まりのほか、背後住宅地からの価格上昇圧力等の影響を受けている。			
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較		対象基準地の規準価格 (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	[]	100	100	[]					
	変動率	年間 +6.4 %	半年間 %		〔 個別的 要因 〕	個別的要因に変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社国土鑑定センター
那覇(県) 5 - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広

鑑定評価額	71,600,000 円	1㎡当たりの価格	421,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	320,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 4 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	
	1:2	店舗兼マンションRC5	各種店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	北東18m 国道	水道、ガス、下水	壺川220m	(その他) 地区計画等 (100,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 100m、南 0m、北 100m			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 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	1.8m 国道	交通施設	壺川駅 北東方220m 法令 商業(100,400) 地区計画等 規制	
	地域要因の将来予測	店舗兼事務所、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域である。地域要因に特段の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。						
(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	421,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	273,000 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を中心とする商業地域である。需要者は自己業務用の法人や不動産業者、機関及び個人投資家等が想定される。モノレール駅徒歩圏内の立地であることから、マンション建設等も多く、商住ともに需要の高い地域である。なお、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7,000万～8,000万円程度の水準と想定される。							
(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。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、近時の市場動向や指定基準地からの検討等も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 其他 0.0	
	那覇(県) 5 - 4	[109.2]	100	100	[100.0]	421,000	地 街路 0.0 交通 -2.0 環境 +18.0 行政 -8.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 423,000 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 106.4	[] 100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 385,000 円/㎡			価格変動形状要因	《一般的要因》	国内客、外国客ともに入域観光客数は前年を上回っており、観光関連産業は堅調である。不動産市場も好調を維持している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					《地域要因》	当該地域は店舗兼事務所、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、地域内に特段の変動要因はない。	
	変動率	年間 +9.4 %	半年間 %		《個別的要因》		ない	

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社おおい不動産研究所
那覇(県) 5 - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	75,500,000 円	1㎡当たりの価格	763,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価 [令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	590,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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	那覇市久茂地3丁目9番14「久茂地3-9-8」				地積 (㎡)	99	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	店舗兼事務所 R C 5	中低層の飲食店及び事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	北西7 m 市道	水道、ガス、下水	県庁前150 m	(その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 40 m、南 40 m、北 40 m			標準的使用	中層の店舗、事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 7 m、奥行 約 14 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	商業 (80,400) 地区計画等		
		沖銀本店東側背後の飲食店等が多くみられる商業地域	7 m市道	県庁前駅 東方150 m				
	地域要因の将来予測	那覇市中心市街地である沖銀本店東側背後の飲食店舗等が多く見られる商業地域である。観光関連産業の好調さに伴う観光客増加への期待もあって、取引価格も概ね上昇傾向と判断される。						
(3) 最有効使用の判定	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	763,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	349,000 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、中心市街地内の類似の商業地域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。マンション素地的利用及びホテル用地等の投資的運用の下支えもあって取引価格は高騰しつつある。観光関連産業等を中心とした県内不動産市場の回復を見込んだ取引も散見される。土地の総額で1億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	市街地中心部の飲食店舗等が集積する商業地域である。比準価格は、類似地域の事例等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、地域の飲食店舗の賃料水準を吟味しつつも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標準に、収益価格を参考とし、更に指定基準地との均衡を留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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 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 交通 補正 行政 その他	
	那覇(県) 5 - 4	[109.2] 100	100 [103.0]	100 [59.0]	[100.0] 100	760,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 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 700,000 円/㎡		価格変動形状要因の	一般的要因	市内人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向。景気回復下の観光関連産業等の状況、不動産市場の活況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 +9.0 % 半年間 %	地域要因	県内景気回復が鮮明化しつつあり、観光入域客数の増加等により、飲食店舗、お土産品店等の客足も増えつつある。	
				個別的要因			規模、形状ともに地域の標準的なものと判断され、個別的要因に変動はない。	

鑑定評価書（令和 7 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, 株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社. Row 1: 那覇（県） 5 - 9, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 半場 吉朗

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 222,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 673,000 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 7年1月], 520,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public reference prices.

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日提出
那覇（県） 5 - 10 宅地-1

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 - 10, 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, 53,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 469,000 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, (7) 倍率種別, (8) 路線価又は倍率

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: 那覇市牧志3丁目811番2外. (2) 近隣地域: 東 20m, 西 30m, 南 50m, 北 50m. (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. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 470,000 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: 比準価格は市内中心部の商業地の取引事例を採用し市場の実態を反映し実証的である. (8) 公規価標準格価と格しをた. (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前か.

鑑定評価書（令和 7 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, 株式会社まるい鑑定所. Row 1: 那覇（県） 5 - 11, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大嶺 克成

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 39,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 282,000 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 7年1月], 220,000 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: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤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) 公規価示標準価格と格しをた. (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.

鑑定評価書 (令和 7 年地価調査)

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) 5 - 12	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	18,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	160,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価 [令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	125,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 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	那覇市高良 1 丁目 9 7 番 5 「高良 1 - 11 - 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、住宅兼共同住宅 R C 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	高良二丁目停近接	(その他) (90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 100 m、南 30 m、北 10 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 11 m、奥行 約 11 m、			規模	120 m ² 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	1 3 m 市道	交通施設	高良二丁目停北東方近接 法令 近商 (90,200) 規制	
地域要因の将来予測	拡大基調の景気や、堅調な背後地の住宅需要による購買力にも支えられ、幹線沿いの住商併用利用需要は底堅く、供給が少ないことから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	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	160,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	87,400 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、那覇市に求心力が高い中南部都市圏に及ぶが、住宅街を貫く幹線の小規模な土地の場合の需要者はやや地縁選好性が強くなり、市内事業者を中心として、近隣市町村の事業者が強い。大中規模になると県内外事業者が参入してくる。利用形態は純化されておらず多様であり、需要者は多業種が競合するが、近隣地域の標準的な土地では需給の中心価格帯は土地 2 0 0 0 万円前後となる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、比準価格を妥当とせざるを得ない状況が続いている。採用した事例資料の信頼性は認められるので、周辺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 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	対象基準地の規準価格 (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) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 151,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	{ 一般的 要 因 }	拡大基調の県内景気を背景に不動産需要も堅調であるが、建築費上昇や海外情勢による不安感が募っている。		
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格	[] 100			{ 地域 要 因 }	従来より特段の大きな変動はない地域であるが、立地の希少性は高まってきている。		
変動率	年間	+6.0 %	半年間	%	{ 個別的 要 因 }	標準的である点に変動はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
那覇（県） 5 - 13	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	98,200,000 円	1㎡当たりの価格	365,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	275,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①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」				②地積 (㎡)	269	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 (80,400)		
	1:1	店舗兼共同住宅 RC 3	店舗、事務所のほか共同住宅等が混在する商業地域	南東7 m 市道	水道、ガス、下水	美栄橋390 m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 30 m、南 100 m、北 30 m		②標準的使用	店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、規模 260 ㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	④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域	街路	7 m市道	交通施設	美栄橋駅 北方390 m	法令 商業 (80,400) 規制	
	⑤地域要因の将来予測	店舗兼共同住宅等が見られる商業地域であり、周辺では取壊し後の駐車場としての過渡的利用がみられる。拡大基調が継続する県内景気や観光から商業地の需要は堅調で、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	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	365,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	140,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市内中心市街地及びその周辺部の商業地域を含む圏域である。主たる需要者は、自己の業務用目的及び投資目的の県内外の法人及び個人事業者が中心である。県内景気や観光は拡大基調が継続し市内中心部の商業地需要は堅調である。画地規模や利用目的等でばらつきが見られるが、基準地と同程度の規模で坪当たり100万円~130万円程度が需要の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、市場性を反映し実証的であり、また、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判断され、当該価格には収益性が反映されていると料される。収益価格は賃貸用店舗兼共同住宅を想定し試算したが、高騰する建築費等の投下資本に見合う賃料水準に至っていないことから低位となった。以上より、比準価格を重視し、収益価格を参考として、指定標準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +4.0
	公示価格 円/㎡	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		準 交通 0.0 域 交通 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標 街路 0.0 地 街路 +4.0	
	那覇（県） 5 - 5	[108.5] / 100	100 / [103.0]	100 / [101.9]	[100.0] / 100	367,000	準 交通 0.0 域 交通 0.0		
	前年指定基準地の価格 355,000 円/㎡	[108.5] / 100	100 / [103.0]	100 / [101.9]	[100.0] / 100	367,000	化 環境 0.0 要 環境 0.0		
							補 画地 +3.0 因 行政 -2.0		
							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		③ 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	那覇市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向が継続。景況や観光は拡大基調が継続、市内の土地需要は堅調に推移している。				
	■継続 □新規 前年標準価格 335,000 円/㎡				〔地域要因〕	建物取り壊し後の駐車場としての過渡的利用が見られる。個人消費の増加や拡大基調が継続する景況から堅調な需要が継続している。			
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 -	〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
公示価格 円/㎡									
②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	大城不動産鑑定事務所
那覇（県） 5 - 14	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	190,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	385,000 円/m ²
-------	---------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	295,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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	那覇市安里1丁目468番37外「安里1-1-46」				②地積 (m ²)	494	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 (80,400)		
	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8 m 市道	水道、ガス、下水	牧志200 m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 110 m、南 90 m、北 40 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 15 m、奥行 約 30 m、規模 450 m ² 程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	国際通り背後の商業地域	街路	8 m市道	交通施設	牧志駅 北東方200 m	法令 商業 (80,400) 規制	
	⑤地域要因の将来予測	中層店舗兼共同住宅等が見られる商業地域で隣接の国際通りでは新規出店を伴う店舗入替えやリニューアル等が見られる。拡大基調が継続する県内景気や観光から商業地需要は堅調で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	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	385,000 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	180,000 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、市内中心市街地及びその周辺部の商業地域を含む圏域である。主たる需要者は、自己の業務用目的及び投資目的の県内外の法人及び個人事業者が中心である。観光や県内景気は拡大基調が継続し市内中心部の商業地需要は堅調である。画地規模や利用目的等でばらつきが見られるが、基準地と同程度の規模で坪当たり110万円~140万円程度が需要の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、市場性を反映し実証的であり、また、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判断され、当該価格には収益性が反映されていると料される。収益価格は賃貸用店舗兼共同住宅を想定し試算したが、高騰する建築費等の投下資本に見合う賃料水準に至っていないことから低位となった。以上より、比準価格を重視し、収益価格を参考として、指定標準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示標準値と格しをた	① 代表標準地 標準地番号	□ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +4.0
	公示価格	円/m ²	[] / 100	100	100	[] / 100		準 交通 0.0 域 交通 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	① 指定基準地番号	那覇（県） 5 - 4	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 +15.0
	前年指定基準地の価格	423,000 円/m ²	[109.2] / 100	100	100	[100.0] / 100	383,000	補 画地 +3.0 因 行政 -2.0	
(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		③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の		〔一般的〕 那覇市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向が継続。景況や観光は拡大基調が継続、市内の土地需要は堅調に推移している。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 361,000 円/m ² 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²				〔地域〕 地域要因に特段の変動はない。個人消費の増加や拡大基調が継続する観光等による商況回復から堅調な需要が継続している。				
② 変動率		年間 +6.6 %	半年間 %	〔個別的〕 個別的的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和 7 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) 5 - 15	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬

鑑定評価額	112,000,000 円	1㎡当たりの価格	242,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年1月]	180,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 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) (その他) (70,200)	
	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		
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 110m、南 140m、北 140m			標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 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	幹線国道沿い商業地域	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	当該地域は国道沿い商業地域として概ね熟成しており、今後も現在の環境を維持するものと予測する。連たん性を有する幹線沿い商業地域として堅調な需要があり、地価は上昇傾向となっている。						
(3)最有効使用の判定	中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	242,000 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、概ね那覇市内の商業地域と判定した。特に幹線沿い商業地域との関連性が強い。需要者は法人事業者が中心だが、小規模物件では個人事業者も見られる。景気拡大傾向のなか主要幹線沿道や繁華性の高い地域を中心に商業地の需要は高まっている。同一需給圏内の民間取引は少なく、価格帯もまちまちであるため需要の中心となる価格帯は見出せなかった。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では店舗等の新規出店は少なく、また賃貸契約の個別性による賃料の幅が大きいため適正な賃料水準が見出し難い状況にある。そのため収益価格の信頼性は劣る。比準価格は同一需給圏の類似地域等に所在する規範性の高い事例を中心に把握されており、補修正や要因比較も適切になされたものと思料する。従って比準価格を重視し収益価格を参考として、指定基準地及び類似地域内の地価公示地との検討を踏まえた上で鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 那覇 5 - 3					240,000	地 街路 -1.0 域 交通 0.0 要 環境 -6.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	公示価格 210,000 円/㎡	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [93.1]	100	240,000	標 街路 0.0 准 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 准 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +3.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	那覇(県) 5 - 5					242,000	地 街路 0.0 域 交通 +4.0 要 環境 +39.0 因 行政 +10.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 355,000 円/㎡	[108.5] 100	100 [103.0]	100 [159.0]	100	242,000	標 街路 0.0 准 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +3.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 230,000 円/㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	県内景気は拡大基調にある。個人消費は緩やかな増加、観光は拡大基調、設備投資は持ち直している。当市の人口は減少傾向。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	景気拡大傾向により商業地域の需要は高まっている。	
	変動率	年間 +5.2 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変化はない。	

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

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 - 16	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	505,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	396,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7 年1月]	300,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 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	赤嶺250 m	(その他) 地区計画等 (83,200)	
(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 30 m、奥行 約 30 m、			規模	900 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 (87,200) 地区計画等 規制
	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として熟成しており、地域内に格別の変動要因はないことから当面の間、現状を維持すると予測する。需要が増加する一方で供給が少ないことから地価は上昇傾向で推移している。						
(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	396,000 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、県外資本の大手チェーン店を運営する企業も需要者になる。街路条件並びに立地条件の良さから需要は認められる一方で、供給が少ないことから地価は上昇傾向にある。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、家賃の上昇などにより家賃収入は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
	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 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
	那覇（県） 5 - 4		100	100	[100.0]	390,000		
	前年指定基準地の価格	[109.2]	100	100	[100.0]	390,000		
	423,000 円 / m ²	100	[103.0]	[115.0]	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 370,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	拡大基調にある県経済や好調な観光業の影響を受け、土地需要の増加が認められるが、建築費の高止まりなど懸念材料も存在する。		
	- 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〕	幹線道路沿いの商業繁華性が高い地域で、需要は底堅い。一方で供給は少ないことから、地価は上昇傾向にある。	
	変動率	年間 +7.0 %	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 7 年地価調査）

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 - 17	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 井澤 康

鑑定評価額	233,000,000 円	1㎡当たりの価格	544,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年1月]	420,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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	那覇市天久2丁目18番13 「天久2-18-11」				地積(㎡)	429	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)防火 (その他)地区計画等 駐車付置義務(100,300)	
	1:2.5	店舗兼共同住宅RC5	店舗兼共同住宅、飲食店等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	北西36m 国道、背面道	水道、ガス、下水	天久停130m		
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 30m、南 180m、北 160m				標準的使用	中層店舗兼共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 34m、規模 450㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.6m国道	交通施設	天久停 南方130m	法令 近商(80,300) 地区計画等
	地域要因の将来予測	国道沿いに店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域で、当面は現状を維持すると予測する。県内景気の拡大基調もあって商業地需要は堅調であり、地価はやや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	576,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	252,000 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を中心に周辺市等の路線商業地域である。主な需要者は県内外の法人が必要の中心となる。県内景気が拡大基調にあるなか、供給の少ない幹線道路沿いの商業地は店舗需要が高く、不動産業者等の開発意欲は旺盛である。取引は個別事情が大きく作用し、また、画地規模等は様々であり、中心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	那覇市の幹線道路沿いに位置し、店舗の敷地としての取引等、自己の業務利用目的での取引が主であり、昨今の高騰した建築費や収受可能な賃料水準を考慮すれば、賃貸の収益性に着目した土地取引が市場を牽引する状況にはない。そこで本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公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 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 域 要 因 行政 その他
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100		
(9)指か定ら基の準地討	指定基準地番号	那覇(県) 5 - 5	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	355,000 円/㎡	[108.5]	100	100	[102.0]	536,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
	前年標準価格	524,000 円/㎡	100	[103.0]	[71.1]	100		地 域 要 因 行政 その他
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 524,000 円/㎡				価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的要因〕 観光需要が回復しており、景気は緩やかな拡大傾向にある。		
	- 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〕 那覇市街地を通る幹線道路沿いの商業地域で熟成しており、利便性の高い土地の需要が堅調に推移するほか格別の変動はない。		
	変動率	年間 +3.8%	半年間	%	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(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	96,200,000 円	1㎡当たりの価格	594,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年1月]	450,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 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	那覇市天久2丁目1番1「天久2-1-1」				地積(㎡)	162	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防 (その他)地区計画等(100,300)	
	1:1.5	店舗兼共同住宅RC6	事務所や店舗兼共同住宅等が混在する商業地域	南37m市道、東側道	水道、ガス、下水	上之屋停300m		
(2)近隣地域	範囲	東 0m、西 150m、南 50m、北 30m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 30m、			規模	160㎡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 3.7m市道	交通施設	上之屋停東方300m	法令 近商(100,300)準防 規制 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。地価水準は、用途の汎用性及び、昨今の地域の人気度を反映し、上昇傾向で推移するものと予測。						
(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	594,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	195,000 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、規模や立地条件等により異なるものの、近隣地域内における、土地供給量は少ないうえ、地域的人气度を反映して、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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格	[] 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/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	那覇（県） 5 - 5	[108.5] 100	100 [103.0]	100 [66.5]	[105.0] 100	590,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 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 583,000 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕		那覇市の地価は、住宅地及び商業地で上昇が続いているものの、不動産市況の勢いがやや弱まっている感もあり、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 +1.9 %	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。		

鑑定評価書（令和 7 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) 5 - 19	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額	523,000,000 円	1㎡当たりの価格	283,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	225,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 7 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	沿道施設用地		
	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	特にない	街路 3 0 m 国道	交通施設	具志営業所 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として熟成しており、今後もほぼ現状を維持するものと予測する。地価は国道の整備事業が進捗中で、利便性の向上が期待され、需要が堅調であることから、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	沿道施設用地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路 高低差 形状	+3.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	283,000 円/㎡				-2.0	
	収益還元法	収益価格	64,200 円/㎡				-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	同一需給圏は、那覇市内や隣接市町村内の商業地域で、特に幹線道路沿いの商業地域との代替性が強いものと判断した。需要者は、県内外の資金力を有する法人が中心である。近隣地域は、国道沿いの商業地域で、国道の整備事業が進捗中で、利便性の向上が期待され、空港にも近く、旺盛な観光需要を背景として、需要は堅調である。同一需給圏内の取引では、立地条件や画地規模により価格帯がまちまちであるため、取引の中心となる価格帯は見出せない状況にある。							
(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。収益価格は直接法により試算したが、想定要素が多く、流動的側面があり、又、地域内で收受可能な賃料水準や昨今の高騰した建築費を反映して、比準価格よりも低位に求められたものと判断される。以上より、本件では比準価格を採用し、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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 補正 行政 その他	
	標準地番号	-	100	100	[]			
	公示価格	[]	[]	[]	100		地 街路 交通 環境 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 補正 行政 その他	
	-	100	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格	[]	[]	[]	100		地 街路 交通 環境 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 271,000 円/㎡			価格変動形状要因の	変動状況	要 因	内 街路 交通 環境 補正 行政 その他	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							
	代表標準地 標準地	標準地番号	-					
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間 +4.4 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和 7 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, アプレイザルタックスラボ(株). Row 1: 那覇(県) 5 - 20, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 松永 力也

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 72,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 273,000 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 7年1月] 路線価又は倍率, 215,000 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.