

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) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	32,900,000 円	1㎡当たりの価格	286,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	225,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 14 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		那覇市松尾 1 丁目 2 4 5 番 9 「松尾 1 - 1 5 - 1 1」				地積 (㎡)	115 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)	
	1 : 1	住宅 R C 3	一般住宅、共同住宅、併 用住宅等が見られる住宅 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 60 m、南 40 m、北 60 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 10 m、		規模 120 ㎡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 m市道	交通 施設	那覇高校前停 北方 320 m	法令 規制	1 住居 (60,200)	
	地域要因の将来予測	市内中心部の戸建や共同住宅が建ち並び成熟した住宅地域で、地域特性に特段の変化は見当たらない。都心部で生活利便性が高く需要も安定しているため、今後も地価水準は上昇傾向が続くと予測する。								
(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 286,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 173,000 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏是那覇市内の住宅地域で、特に市内中心部の利便性の高い地域との価格牽連性が高い。需要者は利便性を重視する自己居住目的の個人や法人が中心で、県外からの移住者や投資家等の市場参入も見受けられる。都心部で生活利便性が高く需要も安定していることから、地価は引き続き上昇傾向にある。取引の中心となる価格帯は、1 2 0 ㎡程度の標準的な土地で 3 5 0 0 万円前後とみられる。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は類似地域から規範性の高い事例を採用して求めており、市場の実態を反映した価格である。一方、収益価格は建築費高騰等の影響から低位に試算された。係る需要者は居住の快適性や周辺相場を重視し、一般に類似不動産との比較のうえ意思決定を行うことから、本件では市場性を反映した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 価と格 しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	0.0 +1.0 +30.0 0.0 0.0
	那覇(県)	- 11								
	前年指定基準地の価格 350,000 円 / ㎡	[106.9] 100	100 [100.0]	100 [131.3]	[100.0] 100	285,000				
(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 275,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕 人口は減少傾向にあるが、県都という性格から旺盛な需要に支えられており、依然として需要超過の状況が続いている。 〔地域 要因〕 特段の要因変化はないが、都心部で生活利便性が高く需要も安定しているため、地価は引き続き上昇傾向にある。 〔個別 的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +4.0 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	安里不動産鑑定
那覇(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広

鑑定評価額	62,600,000 円	1㎡当たりの価格	360,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	280,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		那覇市天久 2 丁目 1 1 番 9 「天久 2 - 1 1 - 1 6」					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	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	天久一丁目停南西方350 m	法令規制	1 低専 (50,150) 地区計画等
	地域要因の将来予測	戸建住宅等が建ち並ぶ成熟した閑静な住宅地域である。地域内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	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 360,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 189,000 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏是那覇市内を中心とする住宅地域である。需要の中心は自己の居住目的の個人で、市内居住者のほか県内外からの需要も見られる。戸建住宅を中心とする住宅地域で需要が高く、基準地の存する新都心地区是那覇市内でも地価水準が高価格帯のエリアである。土地は規模 1 8 0 ㎡程度で 6 , 0 0 0 万円台半ば程度が需要の中心である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は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 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 0.0 要 環境 +7.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	那覇(県) - 11										
	前年指定基準地の価格 350,000 円 / ㎡	[106.9] 100	100 [100.0]	100 [105.9]	[102.0] 100	360,000					
(10)対年々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 351,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	建築費の高騰等が住宅需要に与える影響も一部で見られるが、県内の不動産市況は概ね堅調に推移している。					
					〈地域要因〉	戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、地域内に特段の変動要因はない。					
					〈個別的要因〉	個別的要因の変動要因はない。					
	変動率	年間 +2.6 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
那覇(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	58,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	315,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	250,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		安謝 1 丁目 8 番 1 8 「安謝 1 - 8 - 2 1」				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 R C 3	中規模一般住宅、中層の アパート等が混在する区 画整然とした住宅地域		北東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	安謝一丁目停430 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 70 m、南 70 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、		規模		200 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	那覇国際高校北側の区画整然とした住宅地域		街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	安謝 1 丁目停 北西方 430 m	法令 1 低専 (50,150)	規制	
	地域要因の将来予測	新都心地区内に位置し、戸建住宅を主体に共同住宅も混在する住宅地域である。市内でも高い価格水準を保ち、取引も堅調である。建築費高騰の中においても、地価は緩やかな上昇基調で推移すると予測される。									
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(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 315,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 169,000 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。区画整然とした街並みが形成された住宅地域であり、新都心地区や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。観光関連をはじめとする県内経済の復調を背景に、不動産需要は堅調に推移している。取引の中心は土地で 5 , 8 0 0 万円前後となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内の代替競争関係のある事例を採用することで、取引市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方、収益価格については、新都心地区の区画整理事業地区内に存し居住の快適性が重視される住宅地域であることに加え、昨今の建築費の高騰を反映して低位に求められたと思料する。よって、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、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 環境 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他			
	標準地番号	-									
	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 補正 環境 画地 行政 その他	0.0	地 街路 0.0		
	那覇(県)	- 11						0.0	域 交通 0.0		
	前年指定基準地の価格	[106.9] 100	100 [100.0]	100 [118.0]	[100.0] 100	317,000		0.0	要 環境 +18.0		
	350,000 円 / ㎡							0.0	因 行政 0.0		
								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 305,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)	観光需要の回復を背景に県内景気は拡大基調にあり、先行きに人手不足や物価高騰の懸念はあるが、期待感強い。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					(地 域 要 因)	新都心地区及び隣接する真嘉比地区内の優良な宅地取引は、価格・需要の両面で堅調に推移している。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -						(個別的 要 因)	個別的要因に変動はない。			
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +3.3 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 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	26,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	196,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年1月] 路線価又は倍率	155,000 円 / ㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格		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		那覇市首里大中町 1 丁目 2 6 番 1 5				地積 (㎡)	136 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現 況	周辺の土地の利用の状 況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況	1 低専 (50,100)	
	1 : 1.5	住宅 R C 2	中規模一般住宅が多い閑 静な住宅地域		南東 4 m 私道	水道、 下水	儀保 650 m	(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 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街 基準方位 北 4 . 0 m私道	交通 儀保駅南西方 650 m	法令 1 低専 (50,100)			
		事項		路	施設	規制			
	地域要因の将 来予測	空地はほぼ無く、地域は閑静な既存の住宅地域として成熟している。経年建物が多いが、建替、用途変更等は見られない。地域は当面、現状の住環境を維持しつつ推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ戸建住宅地					(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 196,000 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。需要者は圏内の資金力のある一次取得者が主で、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、威信財目的の県外者含め需要は堅調。土地のみ 1 5 0 ㎡程度で 2 9 5 0 万円前後が需要の中心。なお R 5 に取り壊された首里劇場の跡地利用の動向については依然留意を要する。								
(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依然支配的で、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、比準価格は典型的需要者の観点に基づき、首里エリアの事例を適切に選択の上、補修正、要因比較を行っており、実証的で説得力が高い。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 示価格 と格し をた	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 訊 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 訊 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら 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 192,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 那覇 - 4 公示価格 193,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕 要 因	市内取引面積は R 3、取引件数は R 2 以降増加傾向が続く。R 7 では最新の 1 0 月迄の累計で、面積、件数ともに増加傾向が強まる。			
	地域内で変化は無い。周辺地域では経年建物取壊のほか、戸建住宅の新築が見られ、建物の新陳代謝が認められる。								
	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。								
	変動率	年間 +2.1 %	半年間 +1.6 %						

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	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額	51,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	312,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	245,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		那覇市真嘉比 2 丁目 2 2 番 3 「真嘉比 2 - 2 2 - 5」				地積 (㎡)	165 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,150)			
	1 : 1	住宅 R C 2	一般住宅等が建ち並び区 画整然とした住宅地域		北東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	おもろまち660 m		(その他) 地区計画等			
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 120 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 13 m、奥行 約 12.5 m、規模				160 m程度、形状 ほぼ正方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位 北 6 m市道	交通 おもろまち 北東方660 m	法令 1 低専 (50,150) 地区計画等						
		事項		路	施設	規制						
	地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測する。地価は住環境が良好で、利便性が高く、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	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 312,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 114,000 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の住宅地域で、特に区画整然とした閑静な住宅地域との代替性が強いものと判断した。需要者は、市内外に居住している比較的富裕層の個人である。近隣地域は区画整然とした住環境が良好な住宅地域で、商業施設も近くにあり、利便性も高いことから、需要は堅調である。土地は200㎡程度で総額5000～6000万円程度が取引の中心で、新築戸建住宅の取引はあまり見られず、取引の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	近隣地域内にはアパート等の賃貸住宅も見られるが、需要者は自己使用を目的として、収益性よりも快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行っているものと思料される。収益性に着目した収益価格はこれを反映し、比準価格よりも低位に求められたものと判断される。以上より、本件では市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考程度に止め、指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価 示標準 価と格 しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他			
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
	那覇(県) - 11								0.0	-1.0		
	前年指定基準地の価格 350,000 円 / ㎡		[106.9] 100	100 [100.0]	100 [119.9]	[100.0] 100	312,000		0.0 0.0 0.0 0.0	-1.5 +23.0 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 298,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	県内経済は個人消費、観光、公共投資が拡大基調で推移しており、市内の不動産市況も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					〔地域 要因〕	地域要因に格別の変動はない。					
	☐ 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 / ㎡											
変動率		年間 +4.7 %	半年間 %									

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） - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	40,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	375,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年1月]	280,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		那覇市牧志 1 丁目 9 4 2 番 1 2 「牧志 1 - 1 0 - 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 R C 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 基準方位北、5.3 m市道		交通施設	美栄橋駅南西方400 m		法令規制	1 住居 (60,212) 地区計画等
	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 375,000 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 4 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) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 -1.5 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	那覇(県) - 11									
	前年指定基準地の価格 350,000 円 / ㎡		[106.9] 100	100 [100.0]	100 [100.5]	[101.0] 100	376,000			
(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 335,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	拡大基調が続く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及び金融資本市場の変動リスクの懸念がある。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				〔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。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	効用が南西方位で優る点に変動はない。				
	変動率	年間 +11.9 %	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) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	25,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	189,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	145,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		那覇市寄宮 1 丁目 2 4 0 番 「寄宮 1 - 2 9 - 1 7」				地積 (㎡)	135 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200)			
	1 : 1	住宅 R C 2	一般住宅のほか共同住宅等も見られる既成住宅地域		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 100 m、南 50 m、北 50 m 標準的使用 低層住宅地										
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 13 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位 北 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成熟し、今後も現状を維持するものと予測する。拡大基調の景況の中、接近性や割安感から需要は堅調で地価は上昇傾向にあるが、建築費高騰等から勢いは弱まりつつ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 189,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 43,500 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、那覇市内の住宅地域の存する圏域で特に市内中心部周辺地域との代替性が高い。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 1 5 0 ㎡前後で 3 0 0 0 万円程度、新築戸建は 5 0 0 0 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、収益価格は参考にとり、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 180,000 円 / ㎡				価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的要因)	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するが建築費高騰等から郊外や隣接市町へ宅地需要の流出が見られる。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					(地域要因)	市内高価格帯住宅地に対する割安感から需要は堅調である。					
	■代表標準地 □標準地 標準地番号 那覇 - 20					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					
	公示価格 184,000 円 / ㎡											
	変動率 年間 +5.0 % 半年間 +2.7 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱仲本不動産鑑定研究所
那覇（県） - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	33,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	202,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年1月]	160,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		那覇市宇大道上大道原 3 6 番 1					地積 (㎡)	164 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200)			
	1 : 2	住宅 R C 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域		北西 6 m 市道		水道、ガス、下水	安里 500 m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 40 m、北 80 m		標準的使用		低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 18 m、		規模 160 ㎡程度、		形状 長方形						
	地域的特性	特記事項 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	安里駅北東方 500 m		法令 規制	1 中専 (60,200)			
	地域要因の将来予測	市街地に存する住宅地で、特段の変動要因等はない。地価については、多少ながら用途の多様性も認められるほか、利便性等も向上しており、宅地の希少性から、当分の間、上昇傾向で推移するものと見込まれる。											
(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 202,000 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、地価水準との関連等も含めて、那覇市内における、旧来からの住宅地域一円と考えられる。主な需要者は、地縁性が強い地域ではあるが、県都那覇市という地域性から、県内広域に亘るものと考えられる。また、近隣地域内の宅地供給量は比較的少なく、その希少性から、売手市場の色合いが見られ、不動産市況も一定の水準で推移する様相を呈している。地価は、更地価格で、3 0 0 0 万前後の物件が需要の中心。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、市場性を反映する価格として精度高く求められたものと考えられる。収益価格は、近隣地域が、既成の住宅地域ということもあり、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等も考慮すると、収益価格の採用は、合理的な意味合いが小さい為、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、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示標準価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 補正 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他				
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 補正 その他	0.0	地 街路	-1.5		
	那覇(県) - 7								0.0	域 交通	-3.5		
	前年指定基準地の価格 180,000 円 / ㎡		[105.0] 100	100 [102.0]	100 [92.2]	[100.0] 100	201,000		+2.0 0.0 0.0	要 環境 因 行政 その他	-3.0 0.0 0.0		
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 195,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈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、不動産市況の趨勢は、やや落着きを見せており、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					〈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。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号						〈個別的要因〉 規模的には、ほぼ標準となっているが、昨今、総額との関連で 5 0 坪以下の画地の需要度も高い。						
	公示価格 円 / ㎡												
変動率		年間 +3.6 %	半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
那覇(県) - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	56,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	305,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	230,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		那覇市壺川 1 丁目 4 番 6				地積 (㎡)	185 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)		
	1 : 1.5	住宅 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	壺川駅400 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 70 m		標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 17 m、規模 190 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	国道 3 3 0 号北東背後の区画整然とした住宅地域		街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	壺川駅 北東方400 m	法令規制	1 住居 (60,200)	
	地域要因の将来予測		戸建住宅のほか共同住宅等も見られる区画整然とした住宅地域である。泉崎地区に隣接し、居住環境も比較的良好なことから、取引価格も堅調に推移しており、価格水準は上昇傾向で推移している。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位			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 168,000 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、区画整然とした住宅地域である壺川地区を中心として、泉崎地区を含む市内中心部の住宅地域である。需要者の中心は市内居住者であり、圏外からの転入者も見られる。行政機関等も比較的近いことから、取引価格は底堅く推移している。県内経済も比較的好況を維持しており、市内中心部の住宅地需要も堅調を維持している。土地で 5 , 8 0 0 万円前後、中古建物込みで 7 , 0 0 0 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	取引事例は類似地域等の事例を採用した。地域の画地規模、標準的使用、最有効使用等を考慮し、建築費高騰が顕著な現下において、賃貸建物投資の採算性は低く、収益価格は低位に求められた。住宅地域としての居住性等の環境条件は比較的優る地域である。類似地域等の取引価格の底堅い推移、市内中心部の住宅地域として、需要も底堅く推移している。よって、比準価格を標準に、収益価格を参考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) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	那覇(県) - 11										
	前年指定基準地の価格 350,000 円 / ㎡		[106.9] 100	100 [100.0]	100 [123.8]	[100.0] 100	302,000				
(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 285,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的要因 〕	市内人口は減少傾向、世帯数は微増傾向、観光関連産業を中心とした県内景気は底堅く、不動産市場の力強さが継続している。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				〔 地 域 要因 〕	地域特性に大きな変動はない。					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地				〔 個別的 要因 〕	規模、形状ともに地域の標準的なものと判断され、個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 公示価格 円 / ㎡										
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	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	29,200,000 円	1 ㎡当たりの価格	156,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年1月]	120,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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		那覇市首里石嶺町 4 丁目 2 0 1 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	基準方位北、4 . 4 m 道路	交通施設	厚生園入口停 200 m 南西方	法令 1 低専 (50,100)	
	地域要因の将来予測		当該地域は、市立石嶺小学校北側に位置する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 156,000 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 3 0 代後半 ~ 4 0 代のファミリー層の一次取得者が中心であるが、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 2 0 0 ㎡前後で 3 , 1 0 0 万円程度、中古戸建 4 , 4 0 0 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、基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) 公規価示標準価と格しをた	☐ 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 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	標準地番号	-								
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	那覇 (県)	- 4								
	前年指定基準地の価格	[102.1]	100	100	[102.0]	156,000		補正 画地 行政 その他	+2.0 0.0 0.0 0.0	
	192,000 円 / ㎡	100	[102.0]	[125.5]	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 150,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	人口約 3 1 . 1 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。				
	〔 地 域 要 因 〕				地域要因に格別の変動はない					
	〔 個 別 的 要 因 〕				接面方位 (北西・北東) 0 % 角地 + 2 %					
	変動率	年間 +4.0 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 国土鑑定センター
那覇(県) - 11	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	74,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	374,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	290,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		那覇市泉崎 2 丁目 1 4 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 R C 3	中規模住宅が多い区画整然とした住宅地域		北5 m 市道	水道、ガス、下水	県庁前750 m		(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		200 ㎡程度、形状		長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位北 5 m市道	交通施設	県庁前駅 南東方750 m	法令規制	2 住居 (60,200)
	地域要因の将来予測	低層住宅地域として熟成しており、今後とも閑静な住環境を維持すると見込まれる。市街地中心に位置して利便性は高く、用途の多様化が進行し需要も高いことから、地価水準は微増傾向で推移するものと予測される。								
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 374,000 円 / ㎡							
	収益還元法		収益価格 160,000 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富裕層の個人及び法人である。中心部の優良な住宅地においては用途の多様化が見られ、戸建需要に加え収益を目的とした需要が高まっている。市場の中心となる価格帯は、土地 2 0 0 ㎡程度で 7 , 3 0 0 ~ 7 , 5 0 0 万円程度、中古物件が取引の中心となるが、規模がまちまちで価格帯は見出し難い。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、周辺類似地域において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、共同住宅も介在するが、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いだし難く、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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補正 環境 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補正 環境 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年々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 350,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 那覇 - 1 公示価格 366,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	県内景気は、好調な観光需要や個人消費を背景に拡大基調にある。一方で長引く物価高や建築費高騰から不動産市況への影響も見られる。				
	〔地域要因〕				品等上位の住宅地で住環境に変化はないが、収益目的とした高値取引が見られる等、地価水準は強含み傾向で推移している。					
	〔個別的要因〕				適正規模の整形地であり、最有効使用との関連においても適正配置が可能であり、競争力は普通である。個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+6.9 %		半年間	+2.2 %				

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 6 日提出
那覇（県） - 12 宅地-1

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） - 12	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅
鑑定評価額	35,400,000 円		1㎡当たりの価格	220,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年1月]	170,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 19 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		那覇市曙 2 丁目 1 3 番 1 1 「曙 2 - 1 3 - 1 4」				地積 (㎡)	161 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)	
	1 : 1.5	住宅 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 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	沖縄シャープ前停 南方 160 m		法令 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測		港湾に近い区画整然とした住宅地であり、商業用途の利用もみられる。底堅い需要に対して、供給が少ないため、地価は概ね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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 220,000 円 / m ²							
	収益還元法		収益価格 109,000 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を中心に浦添市や宜野湾市に及び、需要者は自己居住用目的の家族世帯を中心に、併用住宅の取得を目的とした個人事業者や法人も混在している。中心市街地に近く、空港や港へのアクセスにも優れ、近隣にスーパーや小学校もあることから、引き合いは概ね高い水準で安定している。需要の中心となる価格帯は、中古の低層住宅込みで、総額 5 千万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	建築費が高止まりしているのに対し、賃貸市場の熟成の程度が低いことを反映し、収益価格は低位となった。比準価格は代替性の高い事例を採用しており、実証的な価格が得られたものと判断する。自己利用目的で市場へ参入する需要者が中心となっており、意思決定においては、市場価格を重視している。よって、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 域 要 因	街路 交通 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 域 要 因	街路 交通 環境 行政 其他
	那覇(県) - 11									
	前年指定基準地の価格 350,000 円 / m ²		[106.9] 100	100 [100.0]	100 [176.7]	[101.0] 100	214,000			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 200,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				価格変動形成要因	(一般的要因)	好調な観光業に牽引されて、県内景気は好調を維持しており、住宅需要も概ね底堅い。当市の人口は減少傾向にある。			
						(地域要因)	戸建住宅とアパートが混在する既成住宅地であるが、事業用としての利用も増えつつある。			
						(個別的要因)	個別的要因に変化はない。			
	変動率	年間 +10.0 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
那覇(県) - 15	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	29,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	259,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	200,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		若狭 2 丁目 1 2 番 4 「若狭 2 - 1 2 - 7」				地積 (㎡)	115 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)	
	1 : 1.5	住宅 R C 3	中規模一般住宅、アパート等が混在する区画整然とした住宅地域		北西5 m 市道	水道、 ガス、 下水	若狭停240 m		(その他) 特別用途地区	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 13 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 基準方位北 5 m 市道	交通 施設	若狭停 北西方240 m		法令 規制	1 住居 (60,200) 特別用途地区	
	地域要因の将来予測		臨港道路工事を中心とした幹線道路整備計画が進捗中であり、将来的な利便性の向上や渋滞の緩和が期待される。これに伴い当地域の稀少性は高まり、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的 要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 259,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 162,000 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と判断される。需要者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は供給が限られ引き合いが強く、価格水準から乖離した高値の取引も見受けられる。幹線道路の整備に伴う利便性向上への期待や稀少性もあり、需給動向は強含みで推移している。取引の中心価格帯は、土地 1 2 0 ㎡程度で 3 , 1 0 0 万円程度となっている。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内の代替競争関係のある事例を採用し、取引市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方、収益価格は、基準地の画地規模が小さいことに加え、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、自らの居住を目的として、快適性や利便性を重視し取引の意思決定を行うものと判断される。従って、規範性の高い比準価格を採用し、収益価格を参考に止め、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示標準 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	那覇(県) - 11									
	前年指定基準地の価格 350,000 円 / ㎡		[106.9] 100	100 [100.0]	100 [144.0]	[100.0] 100	260,000			
(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 246,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 観光需要の回復を背景に県内景気は拡大基調にあり、先行きに人手不足や物価高騰の懸念はあるが、期待感強い。					
	〔地域要因〕 那覇中心部の区画整然とした住宅地域では需要が堅調に推移しており、物価高においてもその相対的な地位も向上している。									
	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。									
変動率		年間 +5.3 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリユート沖縄
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	49,500,000 円	1㎡当たりの価格	225,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 6 月 24 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	175,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		那覇市鏡原町 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	法令規制	1 中専 (60,200)
	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 225,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 74,500 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。								
(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) 公規価示価格と格しをた	■代表標準地 □ 標準地 標準地番号 那覇 - 10		時点修正	標準化補正	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 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 218,000 円 / ㎡		[105.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	229,000		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 205,000 円 / ㎡ - 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 218,000 円 / ㎡				価格変動状況要因の	〔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。			
						〔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。			
						〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			
		変動率	年間 +9.8 %	半年間 +3.2 %						

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	26,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	159,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年1月]	125,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		那覇市松川 2 丁目 1 1 3 番 1 5 「松川 2 - 9 - 1 3」				地積 (㎡)	168	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200)	
	1 : 2	住宅 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 ㎡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	法令規制	1 中専 (60,200)
	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残るものの、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	基準価格 159,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 32,600 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏是那覇市内の住宅地域を中心に隣接市町村の住宅地域も含まれる。需要者は市内の居住者が中心であるが、他の市町村からの転入者も見られる。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思料する。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。基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。本件では基準価格を採用し、収益価格を参考に止め、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -1.0
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	標準 交通 0.0		域 交通 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	-1.0
	那覇(県) - 7						標準 交通 0.0		域 交通 0.0	
	前年指定基準地の価格 180,000 円 / ㎡		[105.0] 100	100 [102.0]	100 [118.8]	[101.0] 100	158,000		標準 画地 +2.0	要 環境 +20.0
(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 152,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格変動状況要因の	一般的な要因	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。				
	地域内的要因				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。					
	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。					
	変動率	年間 +4.6 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 平良不動産鑑定事務所
那覇(県) - 19	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	35,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	169,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	130,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 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		那覇市長田 2 丁目 8 0 3 番 5 「長田 2 - 3 0 - 3 4」				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 R C 2	中規模一般住宅のほかマンション等も見られる住宅地域		北西 6 m 市道	水道、ガス、下水	長田二丁目停 350 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 100 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 14 m、規模 210 ㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 基準方位北 6 m 市道		交通施設	長田二丁目停南東方 350 m		法令 1 中専 (60,200)	
	地域要因の将来予測		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であるが、地域の標準的な画地規模や街路条件を考慮すると今後も低層住宅が主体となると見込まれる。地価水準は上昇傾向で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 169,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 36,100 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、那覇市東部を中心とした既成住宅地域と判断した。需要者は市内居住者のほか他の市町からの転入者もみられる。市内中心部の利便性の優る地域の地価上昇の影響を波及的に受け、需給動向は強含み傾向にある。市場の中心となる価格帯は 2 0 0 ㎡程度で土地総額 3 , 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 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		比準価格は市内類似地域から規範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) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 要因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地 街路 交通 環境 行政 その他 -2.0 0.0 +17.0 -3.0 0.0
	那覇(県) - 7									
(10) 対年ら象標の基準換価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 162,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的) 要因		市内の世帯数は増加傾向にあり、中心部の地価上昇は外延的に広がる利便性の高い住宅地を中心に地価上昇要因として作用している。			
					(地域) 要因		地区の世帯数は増加傾向にあり、市全体の住宅地需要の底堅さを背景に、需要は堅調に推移している。			
					(個別的) 要因		個別的要因に変化はない。			
	変動率 年間 +4.3 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
那覇(県) - 20	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	61,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	256,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線 価	[令和 8 年1月]	200,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 14 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		那覇市田原 1 丁目 5 番 9				地積 (㎡)	241 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,150)	
	1 : 1.5	住宅 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	小祿600 m		(その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲	東 190 m、西 70 m、南 140 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、		規模 240 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	小祿駅 北方600 m	法令規制	1 低専 (50,150) 地区計画等
	地域要因の将来予測		低層住宅中心の区画整然とした地域で、地域特性に特段の要因変化はない。良好な居住環境を背景に堅調な需要が続いており、今後も地価水準は引き続き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 256,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 153,000 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏是那覇市内の住宅地域で、特に小祿地区との価格牽連性が高い。需要者は那覇市内や周辺市町村に居住する比較的所得の高い自己居住目的の個人や法人が中心で、県外からの転入者等もみられる。区画整然とした良好な居住環境を背景に堅調な需要に支えられ、地価は引き続き上昇している。取引の中心となる価格帯は、2 4 0 ㎡程度の標準的な土地で 6 0 0 0 万円台前半とみられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は小祿地区における実際の取引事例に基づいた市場の実態を反映した価格であり、信頼性が高い。一方、収益価格は建築費の高騰等により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。係る需要者は居住目的の個人が中心であり、一般に類似不動産との比較のうえ意思決定を行うことから、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 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	標準地番号	-								
(9) 指か定ら基の準検査地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	那覇(県)	- 16								
	前年指定基準地の価格	[109.8]	100	100	[100.0]	258,000				
	205,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[87.4]	100					
(10) 対年象標の基準検査地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 245,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	人口は減少傾向にあるが、県都という性格から旺盛な需要に支えられており、依然として需要超過の状況が続いている。				
	(地域要因)				特性に特段の要因変化はないが、区画整然とした良好な居住環境を背景に堅調な需要が続いており、引き合いは強い。					
	(個別的要因)				個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +4.5 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 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	331,000,000 円		1㎡当たりの価格	273,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	210,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 17 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		那覇市壺川2丁目11番1				地積 (㎡)	1,213 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		2 住居 (60,200)				
	1:1	共同住宅 RC7	マンションや共同住宅等 が多く見られる住宅地域		北東6 m 市道、 北西側道	水道、 ガス、 下水	壺川580 m		(その他) (70,200)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 60 m、北 50 m				標準的使用	中高層共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 34 m、奥行 約 33 m、		規模 1,200 ㎡程度、		形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 6 m市道	交通施設	沖縄都市モノレール線 壺川駅 南東方 580 m		法令 2 住居 (60,200)	規制			
	地域要因の将来予測		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 273,000 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 273,000 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、市場に出ると稀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 . 3 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として比較可能な事例を採用した。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、両試算価格は一致しているので鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 267,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				価 格 変 動 形 成 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。						
						(地域 要因)	最寄り駅や商業施設に近く、街区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は高い。						
						(個別的 要因)	個別的要因に変動はない						
	変動率	年間	+2.2 %	半年間		%							

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

鑑定評価額	985,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,610,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	1,180,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		那覇市松山 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	
	1 : 2	事務所 S R C 9	高層の事務所ビルが建ち 並び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		(その他) (100,600)	
(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 ㎡程度、		形状 長方形	
	地域的特性	特記事項	那覇都心部の準高度商業地域		街路	3 6 m国道	交通施設	県庁前北方280 m		法令 商業 (100,600) 防火
	地域要因の将来予測	当該地域は旧来からの中心商業地域として熟成しており、今後も現在の環境を維持すると予測する。繁華性の高い商業地の需要は堅調であり、地価は上昇傾向となっている。								
(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 1,650,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 1,210,000 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。特に繁華性の高い商業地域との関連性が高い。需要者は法人事業者が中心だが小規模物件等では個人事業者も見られる。中心商業地域では県内外の法人が中心。観光客数の増加や景気拡大傾向のなか中心的商業地域の需要は高まっており、一方で売り物件は乏しい。オフィス需要も概ね堅調に推移している。同一需給圏内の取引では価格帯がまちまちであるため需要の中心となる価格帯は見出せなかった。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	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。収益価格は、中心商業地である基準地の収益性の実態を反映した価格として適切に試算しているが、想定要素を多く含んでおり、また近隣地域周辺では自社利用目的の取引も見られる。従って比準価格を重視し収益価格を比較考量し、類似地域内の公示地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価 示価格 と格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 那覇 5 - 14		時点 修正	標準化 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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +12.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 +2.0 要 環境 +20.0 因 行政 +10.0 その他 0.0
	公示価格 2,260,000 円 / ㎡		[103.3] 100	100 [112.0]	100 [133.3]	[103.0] 100	1,610,000			
(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 / ㎡)	内 訳	標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年 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 1,460,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡				価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的) 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。				
	(地 域) 近接地域にて琉球銀行本店ビルが昨年竣工し、今年営業開始しているほか、他にも建て替え事業が見られる。									
	(個別的) 個別的要因に変化はない。									
	変動率	年間	+10.3 %	半年間		%				

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	55,800,000 円		1㎡当たりの価格	315,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	240,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		那覇市曙 2 丁目 2 3 番 4 「曙 2 - 2 3 - 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)						
	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		(その他) (90,400)						
(2) 近隣 地域	範囲	東 15 m、西 45 m、南 60 m、北 40 m				標準的使用	中層店舗兼事務所地								
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、				規模 180 ㎡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		法令規制	商業 (90,400)				
	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 315,000 円 / ㎡												
		収益還元法	収益価格 158,000 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 5 0 0 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 格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因	街路 交通 環境 行政 その他			
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100									
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地 域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +14.0 +18.0 -5.0 0.0	
	那覇(県) 5 - 5														
	前年指定基準地の価格 385,000 円 / ㎡		[106.8] 100	100 [103.0]	100 [126.5]	[100.0] 100	316,000								
(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 285,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	拡大基調が続く県内景気を背景に不動産需要も堅調であるが、建築費 上昇や海外情勢及び金融資本市場の変動リスクの懸念がある。									
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号					〔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。								
	公示価格 円 / ㎡						〔個別的 要因〕	標準的である点に変動はない。							
	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	村山不動産鑑定株式会社
那覇(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	193,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	417,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	320,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 14 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		那覇市真嘉比2丁目4番9「真嘉比2 - 4 - 8」				地積 (㎡)	462 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準住居 (60,200)	
	1 : 1.5	店舗、住宅兼共同住宅 R C 5	店舗、共同住宅、事務所等が建ち並び国道沿いの路線商業地域		北西30 m 国道	水道、ガス、下水	古島500 m		(その他) 地区計画等 (69,197)	
(2)近隣地域	範囲	東 15 m、西 0 m、南 50 m、北 30 m				標準的使用	中層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 19 m、奥行 約 25 m、規模 470 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路 3 0 m国道		交通施設	古島駅 南西方500 m		法令規制	準住居 (70,200) 地区計画等
	地域要因の将来予測	国道沿線の商業地域であるが、現状は有効利用が十分でない画地も多く、建て替え等による高度利用の進展が期待される。地価水準は旺盛な需要を背景に、引き続き力強く上昇すると予測する。								
(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 417,000 円 / ㎡							
	収益還元法		収益価格 198,000 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及び隣接市の商業地域であり、国道沿線等の利便性の高い地域との価格牽連性が高い。高度利用が可能な商業地の需要は旺盛で、需要者は県内法人等が中心だが、投資家や開発業者等も市場参入するとみられる。取引の中心となる価格帯は、4 7 0 ㎡程度の標準的な土地で2億円前後とみられるが、需要者の業種業態等により様々であり、中心価格帯は一概に把握できない。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は幹線又は準幹線沿線の事例を中心に採用しており、市場の実態を反映した説得力の高い価格である。また、採用した取引事例には市場における収益性が反映されている。一方、収益価格は建築費高騰等の影響から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。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)公規価示標準価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 交通 環境 行政 その他
	那覇(県) 5 - 5									
	前年指定基準地の価格 385,000 円 / ㎡		[106.8] 100	100 [103.0]	100 [96.0]	[100.0] 100	416,000			
(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 395,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格変動形成要因	〈一般的要因〉	入域観光客数の増加等により県経済は拡大基調にあり、店舗需要や旺盛な投資意欲から用地取得競争が強まっている。				
					〈地域要因〉	特段の要因変化はないが、建て替え等による高度利用の進展が期待されており、利便性の高さを背景に需要は旺盛である。				
					〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。				
	変動率 年間 +5.6 % 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 - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	101,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	492,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	370,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 19 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等					那覇市泉崎 2 丁目 2 番 1		地積 (㎡)	205 ()	法令上の規制等	
	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 R C 4		店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域		北18 m 県道、東側道		水道、ガス、下水	県庁前630 m	(その他) (100,300)	
(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			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 13.5 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路 1 8 m県道		交通施設	県庁前 南東方630 m		法令規制	近商 (100,300) 準防	
	地域要因の将来予測	路線東側や中心市街地でのビル新築等を反映し、店舗等の開業意欲も、概ね安定している。引き合いは今後も概ね底堅く、地価は当面、上昇傾向が続くと予測する。									
(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 492,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 235,000 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、市内全域の商業地であり、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) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 462,000 円 / ㎡				価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	好調な観光業に牽引されて、県内景気は好調を維持しており、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にある。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 那覇 5 - 9					〔地域要因〕	路線東側の道路拡幅に伴う建替え等で、小規模な小売店舗や飲食店の開業意欲も概ね底堅い。				
	公示価格 474,000 円 / ㎡					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +6.5 %	半年間 +3.8 %								

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	138,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	411,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	310,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 14 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		那覇市壺屋 2 丁目 2 1 0 番 1 4 「壺屋 2 - 6 - 5」				地積 (㎡)	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 ㎡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
	地域要因の将来予測	地域特性に大きな変化はないが、敷地集約や建替え等による土地の高度利用化が散見される。旺盛な投資意欲や堅調な需要に支えられ、今後も地価水準は引き続き上昇基調を維持すると予測する。								
(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	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 411,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 246,000 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及び隣接市の商業地域で、幹線又は準幹線道路沿いとの価格牽連性が高い。需要者は県内法人や個人の事業者が中心で、投資家の参入も見受けられる。物価や建築費高騰の懸念はあるが、好調な経済動向等から投資意欲は高い。土地は 3 0 0 ㎡程度で 1 億 2 千万円前後の取引が中心とみられるが、複合不動産は物件状態や業種等により多様であり、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市場の実態を反映した説得力の高い価格である。一方、収益価格は投資採算性の観点から説得力を有するものの、長期的に持続可能な純収益の把握が困難であり、また、試算過程には想定要素が多く介在していることから相対的に信頼性が劣る。本件では市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、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 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年対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 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	入域観光客数の増加等により県経済は拡大基調にあり、店舗需要や旺盛な投資意欲から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〕	地域要因に大きな変化はないが、敷地集約や建替え等の高度利用化が散見され、投資意欲は引き続き旺盛である。				
	■ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 那覇 5 - 2 公示価格 404,000 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +6.8 %	半年間 +1.7 %							

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	276,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	462,000 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線 価	[令和 8年1月]	350,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 14 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		
	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			(その他) (100,400)		
(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		地域特性に特段の変化はみられないが、観光客増加に伴う市内商業地の需要拡大の影響を受け、背後住宅地からの価格上昇圧力等もあり、今後も地価水準は引き続き高い上昇傾向で推移すると予測する。													
(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 462,000 円 / m ²												
		収益還元法		収益価格 276,000 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の圏域で、比較的高度利用されている地域との価格牽連性が高い。需要者は県内法人や個人等の事業者が中心だが、投資家等の参入もみられる。観光客増加に伴う需要拡大に加え、背後住宅地の力強さからマンション素地需要も高く開発意欲は旺盛である。建築費高騰等の懸念はあるが、取引の中心となる価格帯は6 0 0 m ² 程度の標準的な土地で2 億円台後半とみられる。														
(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り、市場の実態を反映した説得力の高い価格が求められた。一方、収益価格は建築費高騰等の影響から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) 公規価示標準価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 行政 その他					
	公示価格 円 / 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 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 行政 その他					
	那覇 (県) 5 - 5															
	前年指定基準地の価格 385,000 円 / m ²		[106.8] 100	100 [103.0]	100 [88.5]	[102.0] 100	460,000									
(10) 対年ら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 435,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				価 変 動 形 成 要 因 の											
	変動率					〔一般的要因〕 入域観光客数の増加等により県経済は拡大基調にあり、店舗需要や旺盛な投資意欲から用地取得競争が強まっている。										
	年間 +6.2 % 半年間 %					〔地域要因〕 市内商業地の需要拡大に加え、背後住宅地からの価格上昇圧力もあり、地価は高い上昇傾向にある。										
						〔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	安里不動産鑑定
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	76,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	450,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	350,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等				那覇市壺川 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 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	壺川220 m		(その他) 地区計画等 (100,400)	
(2) 近隣地域	範囲		東 200 m、西 100 m、南 0 m、北 100 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 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 北東方220 m	法令規制 商業 (100,400) 防火 地区計画等
	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 450,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 267,000 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 , 0 0 0 万円台後半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) 公規価示標準価と格しをた	☐ 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 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他	
	標準地番号		-								
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 0.0 環境 +13.0 行政 -6.0 その他 0.0	
	那覇(県) 5 - 4										
	前年指定基準地の価格		[106.5]	100	100	[100.0]	450,000				
	462,000 円 / ㎡		100	[103.0]	[106.2]	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 421,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価格変動要因の	〔一般的要因〕	令和 7 年度は入域観光客数が過去最高、日銀の県内金融経済概況は毎月「県内景気は拡大基調にある」が続く等、県内経済は堅調である。				
	〔地域要因〕	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。									
	〔個別的要因〕	個別的要因の変動要因はない。									
変動率		年間 +6.9 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセッツ・コンサルティング株式会社
那覇(県) 5 - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	84,200,000 円	1 ㎡当たりの価格	850,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	630,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		那覇市久茂地 3 丁目 9 番 1 4 「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	中層店舗兼事務所地					
	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 特記すべき事項はない		街路 7 m市道		交通施設 県庁前駅 東方150 m		法令規制 商業 (80,400) 地区計画等			
	地域要因の将来予測		沖縄銀行本店背後の飲食店舗等が建ち並ぶ商業地域。国際通りの背後に位置しており、観光関連産業が好調であることを背景に商業繁華性は高く、需要は堅調で地価は上昇傾向にある。									
(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 850,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 467,000 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏是那覇市内の中心市街地や幹線道路沿いにおける商業地域である。主たる需要者の中心は県内事業者等である。国際通り背後に位置しており商業繁華性が高く、その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		比準価格は同一需給圏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総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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年々象標の基準検準価の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 763,000 円 / ㎡				価格変動要因の	(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、土地需要は増加しているが、金利上昇や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					(地域要因)	国際通り背後の商業繁華性が高い地域で、観光客の増加などにより、地域の不動産収益性が高まっており、需要は増加している。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号					(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。					
	公示価格 円 / ㎡											
		変動率	年間 +11.4 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイザルタックスラボ（株）
那覇(県) 5 - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

鑑定評価額	238,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	721,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	550,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 8 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		那覇市松山 1 丁目 1 4 番 1 1 外 「松山 1 - 1 4 - 1 9」				地積 (㎡)	330 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)	
	1 : 1	店舗 R C 4F 1B	中低層の飲食店、ホテル 等が建ち並ぶ商業地域		南東11 m 市道	水道、 ガス、 下水	県庁前630 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 80 m、北 50 m				標準的使用	中層店舗地			
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 6.5 m、				規模 330 ㎡程度、		形状 長方形	
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 1 1 m市道		交通施設	県庁前駅 北東方630 m		法令 規制	商業 (100,400) 防火 駐車付置義務
	地域要因の将来予測	県内随一の飲食店テナントビルの建ち並ぶ商業地域で観光業を中心に好調な県内景気の影響もあり地価は上昇傾向で推移しており、今後も安定的に推移するものと思料する。								
(3) 最有効使用の判定	中層店舗地					(4) 対象基準地の 個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 728,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 512,000 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏是那覇市中心部の商業地域で特に飲食店やテナントビル等の多い地域と代替え競争関係にある。需要者の中心は飲食業を営む県内中小法人や不動産業者、投資家等である。飲食店やテナントビル等の建ち並ぶ商業地で好調な観光業により客足の増加等もあり需要、市場性は高まりつつある。中心となる価格帯はまちまちであるが1 0 0 坪程度の更地で坪2 4 0 万～2 6 0 万程度、総額で2 億4 , 0 0 0 万～2 億6 , 0 0 0 万程度が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例を適切に要因比較して試算しており、市場性を反映した説得力の高い価格が試算された。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、試算過程には想定要素が介在しており、信頼性は相対的に劣る。また、建築費の高騰により純収益が減少しているため低位に求められた。よって、本件では説得力の高い比準価格を重視し、収益価格を斟酌して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示標準 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +5.0 域 交通 0.0 要 環境 -33.0 因 行政 -5.0 その他 0.0	
	那覇(県) 5 - 4									
	前年指定基準地の価格 462,000 円 / ㎡	[106.5] 100	100 [103.0]	100 [66.8]	[100.0] 100	715,000				
(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 673,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡ 変動率 年間 +7.1 % 半年間 %		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〈一般的 要因〉	観光業を中心に県内景気は引き続き好調に推移しており那覇市内の不動産市況及び地価は上昇傾向にある。					
		〈地域 要因〉		好調な観光業の影響に伴い当該地区への客足等は増加しており繁華性は増している。						
		〈個別的 要因〉	個別的要因の変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
那覇(県) 5 - 10	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	58,200,000 円	1 ㎡当たりの価格	506,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線 価	[令和 8 年1月]	390,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 18 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		那覇市牧志 3 丁目 8 1 1 番 2 外「牧志 3 - 2 - 4 7」					地積 (㎡)	115 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400)			
	1.2 : 1	店舗兼事務所 R C 3	小規模な各種小売店舗、飲食店等が建ち並び平和通り沿いの商業地域		南西 8 m 市道、北側道		水道、ガス、下水	牧志 550 m		(その他) (90,400)		
(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 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	小規模店舗が集積し、観光客が多い商業地		街路	8 m 市道		交通施設	牧志 南西方 550 m		法令規制	商業 (80,400)
	地域要因の将来予測		近隣地域に外国料理店が出店し、多数の飲食店が集まった飲食店舗ビルもあり、観光客の誘因力が向上している。地価は収益性が高まっており、やや昨年を上回る伸び率となった。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗用地						(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 521,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 448,000 円 / ㎡										
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、那覇市内の商業地の内、概ね価格帯が中上位の地域である。主たる需要者は、県内外の法人と判断する。近隣地域に外国料理店が出店し、多数の飲食店が集まった飲食店舗ビルもあり、観光客の誘因力が向上している。地価は収益性が高まっており、やや昨年を上回る伸び率となった。中心となる価格帯は、506,000 円 / ㎡前後、標準的な画地規模が小さいため総額では 5,000 万円～1 億円と判断される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、事情補正の無い商業地の取引事例に、適切に補修正や比較を行って得たもので、市場における取引実態を反映した精度の高い価格が得られた。収益価格は、当該地域が繁華性の高い地域であり、主たる需要者は収益性を指標として取引を行うため重要である。本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	那覇(県) 5 - 4											
	前年指定基準地の価格 462,000 円 / ㎡		[106.5] 100	100 [103.0]	100 [94.9]	[100.0] 100	503,000		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 +1.0 -4.0 -5.0 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 469,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕 那覇市の人口は減少している。入域観光客の影響により商業地の収益性は向上し、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				〔地域要因〕 地域に外国料理店がオープンし、飲食店ビルもあり観光客でにぎわっている地域である。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -				〔個別的要因〕 個別的要因に特に変化はない。							
	公示価格 円 / ㎡											
変動率			年間 +7.9 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイザルタックスラボ（株）
那覇(県) 5 - 11	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

鑑定評価額	41,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	297,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線 価	[令和 8 年1月]	230,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 8 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		那覇市首里汀良町 3 丁目 3 5 番					地積 (㎡)	140 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200)		
	2 : 1	店舗、倉庫兼住宅 R C 4	中小規模の各種小売店舗、飲食店等が見られる商業地域		南東30 m 県道	水道、ガス、下水	首里近接		(その他) (90,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 560 m、北 0 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 8.5 m、規模 150 ㎡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 0 m県道		交通施設	首里駅 北東方近接		法令規制	近商 (90,200)	
	地域要因の将来予測	モノレール駅前の飲食店や各種店舗事務所等の建ち並ぶ商業地域でインバウンド客を中心に駅利用者も増加傾向にあり好調な県内景気に伴う不動産需要の増加等で市場性は高く地価は引き続き上昇傾向で推移するものと思料する。									
(3)最有効使用の判定	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 297,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 126,000 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	同一需給圏は首里地区を中心に那覇市郊外に位置する主要幹線道路沿の商業地域である。需要者の中心は各種小売業や飲食業を営む県内個人又は県内中小法人が多数である。首里城公園最寄駅前の商業地で駅を利用する観光客も増加傾向にあり好調な県内景気に伴う不動産需要の増加等で市場性は高く地価は引き続き上昇傾向にある。中心となる価格帯は坪 1 0 0 万円前後であり、更地で 5 , 0 0 0 万 ~ 8 , 0 0 0 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	比準価格は、市内主要幹線道路沿いの用途性及び価格形成要因の類似した事例から求められており、規範性及び類似性は高いものと判断される。収益価格は、近年高騰する建築費や土地価格に見合う賃料水準が形成されていない事等から低位に算定された。よって鑑定評価額は、規範性が高く市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考程度に留め、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	那覇(県) 5 - 5										
	前年指定基準地の価格		[106.8]	100	100	[100.0]	295,000			+3.0	+2.0
	385,000 円 / ㎡		100	[103.0]	[135.5]	100				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 282,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要 因)		観光業を中心に県内景気は引き続き好調に推移しており那覇市内の不動産市況及び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				(地 域 要 因)		首里城に近接していることからインバウンドを中心に駅を利用する観光客は増加しており繁華性、市場性は増している。				
	□代表標準地 □標準地 標準地番号				(個別的 要 因)		個別的要因の変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡										
変動率			年間 +5.3 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アブリールス株式会社
那覇(県) 5 - 12	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	20,300,000 円	1㎡当たりの価格	175,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	130,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		那覇市高良 1 丁目 9 7 番 5 「高良 1 - 1 1 - 5」				地積 (㎡)	116 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200)	
	1 : 1	店舗、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 ㎡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		法令規制	近商 (90,200)
	地域要因の将来予測		融資姿勢の変化等、需要を抑える要因はあるが、那覇市の住宅需要は旺盛で、幹線道路沿いで商住併用住宅が建設できる土地の供給は希少であるため、地価は上昇傾向と予測する。							
(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 175,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 97,500 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		同一需給圏是那覇市の中心部から離れた、周辺市町村に近い幹線道路沿いの路線商業地域一円であり、主な需要者は店舗や事業所を求める地元や県外の企業、商住併用の収益物件を求める県内の個人・法人である。供給は限定的ではあるが相続や事業の統廃合・移転・新規出店等のほか、未利用地の有効活用等もみられる。主な価格帯は 1 2 0 平米程度で約 2 0 0 0 万円代前半である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収益価格は賃賃を想定し、収益性を示しているものの、上昇している建設費を反映し低位に試算された。また、路線商業地域に対する土地需要は、周辺の土地と一体としての開発の可能性や、店舗や事務所の新規進出あるいは統廃合、移転等、他の路線商業地域との比較において、相対的に形成される。したがって、収益価格は参考にとどめ、公示価格等との均衡に留意して、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 其他	
	公示価格 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 化 環境 補 画地 正 行政 他 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年々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 160,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	金利や建築費上昇による懸念はあるが、観光需要及び県内景気は堅調に推移している。				
	(地域要因)				特段の大きな変動はないが、周辺地域で商住併用立地の希少性は高まりつつある。					
	(個別的要因)				特に大きな変化は認められない。					
	変動率	年間	+9.4 %		半年間	%				

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 - 13	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 井澤 康

鑑定評価額	105,000,000 円	1㎡当たりの価格	391,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線 価	[令和 8年1月]	300,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		那覇市前島2丁目11番15 「前島2 - 11 - 17」				地積 (㎡)	269 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,400)	
	1：1	店舗兼共同住宅 R C 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	範囲	東 100 m、西 30 m、南 100 m、北 30 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 16 m、 奥行 約 16 m、 規模 260 ㎡程度、 形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記 事項	国道5 8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 規制	商業 (80,400)
	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、周辺では取壊し後の駐車場としての利用がみられる。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 391,000 円 / ㎡							
	収益還元法		収益価格 152,000 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110万円～140万円程度となっている。									
(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、規範性が認められる事例から比準しており、市場の実態を反映し実証的である。収益価格は、昨今の高騰した建築費や収受可能な賃料水準を考慮したが、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く、需要者の意思決定にあたっては取引価格の水準が一般的に重視される。以上より、本件では市場の実態を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規 価示 標準 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 訳	標準街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +3.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域街路 +4.0 交通 0.0 要 環境 +1.0 因 行政 -2.0 その他 0.0
	那覇(県) 5 - 5									
	前年指定基準地の価格 385,000 円 / ㎡		[106.8] 100	100 [103.0]	100 [102.9]	[100.0] 100	388,000			
(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 365,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〈一般的要因〉 県内景気は拡大基調にある。個人消費は緩やかに増加し、観光需要は拡大傾向にある。					
	- 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				〈地域要因〉 建物取り壊し後の駐車場としての利用が見られる。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。					
	公示価格 円 / ㎡				〈個別的要因〉 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +7.1 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	安里不動産鑑定
那覇(県) 5 - 14	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広

鑑定評価額	204,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	412,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	320,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		那覇市安里 1 丁目 4 6 8 番 3 7 外 「安里 1 - 1 - 4 6」					地積 (㎡)	494 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400)		
	1 : 2	店舗兼共同住宅 R C 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	範囲	東 120 m、西 110 m、南 90 m、北 40 m					標準的使用	中層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 30 m、規模		450 ㎡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	8 m市道	交通施設	牧志駅 北東方 200 m	法令規制	商業 (80,400)	
	地域要因の将来予測	店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。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 412,000 円 / ㎡								
	収益還元法		収益価格 181,000 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。国際通りの背後に位置し繁華性はやや劣るが、モノレール駅徒歩圏内の立地であり、周囲にはマンション建設予定地も見られる等、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 2 億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)公規価示標準価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	那覇(県) 5 - 4										
	前年指定基準地の価格 462,000 円 / ㎡		[106.5] 100	100 [103.0]	100 [116.0]	[100.0] 100	412,000				
(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 385,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の							
	変動率				〔一般的要因〕 令和 7 年度は入域観光客数が過去最高、日銀の県内金融経済概況は毎月「県内景気は拡大基調にある」が続く等、県内経済は堅調である。						
	年間 +7.0 %				〔地域要因〕 店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に特段の変動要因はない。						
	半年間 %				〔個別的要因〕 個別的要因の変動要因はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	B A N鑑定所
那覇(県) 5 - 15	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬

鑑定評価額	118,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	254,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線 価	[令和 8 年1月]	190,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		那覇市古波蔵4丁目403番4「古波蔵4-1-8」				地積(㎡)	463	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準住居(60,200)			
	1:1.5	店舗RC3	店舗、事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域		北東20m国道、南東側道	水道、ガス、下水	古波蔵停160m		(その他) (70,200)			
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 110m、南 140m、北 140m				標準的使用	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、奥行き 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		法令規制	準住居(70,200)		
	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 254,000 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)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 那覇 5-3		[102.4] 100	100 [100.0]	100 [92.1]	[103.0] 100	252,000					
(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/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 +42.0 行政 +10.0 その他 0.0
	那覇(県) 5-5		[106.8] 100	100 [103.0]	100 [162.4]	[103.0] 100	253,000					
(10)対年々象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 242,000 円/㎡			価格変動要因の	(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				(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。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -				(個別的要因) 個別的要因に変化はない。							
	公示価格 円/㎡											
変動率		年間 +5.0 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アブリールス株式会社
那覇(県) 5 - 16	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	510,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	400,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	330,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 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 (㎡)	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 ㎡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		法令規制	近商 (87,200) 地区計画等	
	地域要因の将来予測	当該地域は幹線道路沿いのサービス業を中心とした商業地域であり、当面の間、現状を維持すると予測する。背後地住宅との牽連性及び供給が限定的である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 400,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 157,000 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6)市場の特性		同一需給圏是那覇市の主要幹線道路沿いの路線商業地域一円であり、主な需要者は事業用地を求め、全国展開をする企業や県内企業、商住複合用途の土地を求めるマンション等の開発業者、あるいは県内外の個人・法人の投資家が収益物件を求める需要もみられる。底堅い需要に対して供給は極めて限定的で、相続や事業の統廃合・移転等により市場に供給される。主な価格帯は坪1 5 0 万円前後が中心であるが、これを超え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		収益価格は賃貸を想定し、収益性を示しているものの、上昇している建設費等を反映し低位に試算された。また、路線商業地域に対する土地需要は、周辺の土地と一体としての開発の可能性や、店舗や事務所の新規進出あるいは統廃合、移転等、他の路線商業地域との比較において、相対的に形成される。したがって、収益価格は参考にとどめ、基準地等との均衡に留意して、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	那覇(県) 5 - 5									0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 385,000 円 / ㎡		[106.8] 100	100 [103.0]	100 [100.6]	[100.0] 100	397,000				
(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 396,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	金利や建築費上昇による懸念はあるが、観光需要及び県内景気は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				〔地域要因〕	幹線道路沿いの商業繁華性が高い地域で、需要は底堅く、供給は限定的であるので、地価は上昇傾向にある。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号				〔個別的要因〕	特に大きな変化は認められない。					
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間	+1.0 %		半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
那覇(県) 5 - 17	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅
鑑定評価額	249,000,000 円		1㎡当たりの価格	580,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	440,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 19 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		那覇市天久 2 丁目 1 8 番 1 3 「天久 2 - 1 8 - 1 1」				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				
	1 : 2.5	店舗兼共同住宅 R C 5	店舗兼共同住宅、飲食店等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域		北西36 m 国道、背面道	水道、ガス、下水	天久停130 m		(その他) 地区計画等 駐車付置義務 (100,300)				
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 180 m、北 160 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 13 m、奥行 約 34 m、規模		450 ㎡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 6 m 国道	交通施設	天久停 南方130 m	法令規制	近商 (80,300) 地区計画等			
	地域要因の将来予測	店舗や店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域で、業種は多様である。観光業を中心に県内景気は好調であり、商業用不動産の需要も概ね底堅く、当面の地価は上昇傾向を維持すると予測する。											
(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 580,000 円 / ㎡										
	収益還元法		収益価格 254,000 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需要の中心となる。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。よって比準価格を採用し、指定基準地からの検討等も踏まえ、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 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 環境 補正 画地 行政 その他 内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他				
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他 内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	0.0	地 街路	-3.0		
	那覇(県) 5 - 5	0.0							域 交通	+5.0			
		前年指定基準地の価格 385,000 円 / ㎡		[106.8] 100	100 [103.0]	100 [71.3]	[102.0] 100		571,000	0.0 +3.0 0.0 0.0	要 環境 因 行政 その他	-30.0 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 544,000 円 / ㎡			価格変動要因の	〈一般的要因〉	好調な観光業に牽引されて、県内景気は好調を維持しており、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〉	幹線道路沿いの商業地域として熟成している。店舗入替えはあるが、建物建替えは比較的少ない。						
							〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +6.6 %	半年間 %										

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 - 18	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	98,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	610,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	460,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		那覇市天久2丁目1番1「天久2-1-1」				地積(㎡)	162()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商(80,300)準防				
	1:1.5	店舗兼共同住宅RC6	事務所や店舗兼共同住宅等が混在する商業地域		南37m市道、東側道	水道、ガス、下水	上之屋停300m		(その他)地区計画等(100,300)				
(2) 近隣地域	範囲	東0m、西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16m、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 37m市道		交通施設	上之屋停東方300m		法令規制	近商(100,300)準防地区計画等			
	地域要因の将来予測	新都心地区内の繁華性の高い商業地域であり、今後も現状を維持して推移すると予測する。新都心地区内の不動産需給は堅調に推移しており、地価も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	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610,000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		同一需給圏是那覇新都心地区を中心とする市内の繁華性の高い商業地域を圏域とし、主な需要者は県内外の法人事業者が中心である。県内の観光関連、消費関連は堅調に推移しており、繁華性の高い商業エリアの客足も依然として好調であり、需給も底堅く堅調に推移している。画地条件等の個別的要因の違いにより価格帯はまちまちであるが、190万円/坪〜210万円/坪程度が中心となる価格帯と判断される。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。収益価格を土地残余法により求めたが建築費高騰の影響により投下資本に見合う賃料収入が得られないため収益価格は低位に求められたと料する。本件では十分な説得力を有する比準価格を採用し、収益価格を参考に止め、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他
	那覇(県)5-5									0.0	0.0	+3.0	-31.0
	前年指定基準地の価格 385,000円/㎡		[106.8] 100	100 [103.0]	100 [69.6]	[105.0] 100	602,000			+3.0	0.0	0.0	0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格594,000円/㎡ -2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	県内の観光関連、消費関連は堅調に推移しているが、中東情勢等による世界経済への影響が懸念され、今後の動向に注視する必要がある。							
	地域要因に大きな変動は認められない。												
	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。												
	変動率	年間	+2.7%			半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	B A N鑑定所
那覇(県) 5 - 19	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬

鑑定評価額	545,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	295,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線 価	[令和 8 年1月]	235,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		那覇市具志 1 丁目 1 4 番 5 外 「具志 1 - 1 4 - 1 8」				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 S R C 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) 地区計画等 (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 幹線国道沿道の商業地域		街 3 0 m国道		交通 具志営業所停北東方820 m	法令 準工 (70,200) 地区計画等				
		事項		路		施設	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。堅調な需要を背景として地価は上昇傾向にある。									
(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 -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 295,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 111,000 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、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、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) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0		
	標準地番号 那覇 5 - 17							準 交通 0.0	域 交通 +3.0		
	公示価格 290,000 円 / ㎡	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	[98.9] 100	294,000	補 画地 0.0	要 環境 -3.0			
							正 行政 0.0	因 行政 0.0			
							その他 0.0	その他 0.0			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路	地 街路		
	-							準 交通	域 交通		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		補 画地	要 環境			
							正 行政	因 行政			
							その他	その他			
(10) 対年々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 283,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 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					{ 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。				
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						{ 個別的 要 因 }	個別的要因に変化はない。			
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +4.2 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイザルタックスラボ（株）
那覇(県) 5 - 20	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

鑑定評価額	76,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	288,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線 価	[令和 8 年1月]	220,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 8 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		那覇市首里石嶺町2丁目90番3					地積 (㎡)	265 ()	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)	
	1:2	店舗兼共同住宅 RC4	店舗兼共同住宅等が建ち 並ぶ駅前の商業地域		北西25 m 市道、 北側道	水道、 ガス、 下水	石嶺近接		(その他) (70,200)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 90 m、北 80 m			標準的使用	中低層店舗・事務所兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20.5 m、規模 250 ㎡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 5 m		交通 施設	石嶺近接		法令 規制 2 住居 (60,200)	
	地域要因の将来予測		沖縄都市モノレール石嶺駅前の幹線街路沿線に店舗兼共同住宅等の多く建ち並ぶ商業地域でモノレール延伸以降繁華性が徐々に増している。地価は駅周辺の商的熟成度も高まり引き続き上昇傾向で推移するものと思料する。							
(3)最有効使用の判定		中低層店舗・事務所兼共同住宅地					(4)対象基準地の 個別的 要因	角地 +1.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 288,000 円/㎡							
		収益還元法	収益価格 159,000 円/㎡							
		原価法	積算価格 / 円/㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡							
(6)市場の特性		同一需給圏是那覇市内の幹線又は準幹線道路沿いの主にモノレール駅に近接する商業地である。需要者は県内事業者を中心に資本力を有する個人や法人等である。周辺地域では沖縄都市モノレール延伸を期に利便性の向上や道路拡幅整備などにより新規店舗の出店等も見受けられ商業地として熟成しつつあり需要の増加が認められ地価も上昇傾向で推移している。地価は物件の規模や条件等の個性により大きく異なるが、標準的な土地で7,500万円前後とみられる。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は、市内主要幹線道路沿いの用途性及び価格形成要因の類似した事例から求められており、規範性及び類似性は高いものと判断される。収益価格は、近年高騰する建築費や土地価格に見合う賃料水準が形成されていない事等から低位に算定された。よって鑑定評価額は、規範性が高く市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考程度に留め、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 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 273,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	〈一般的 要因〉	観光業を中心に県内景気は引き続き好調に推移しており那覇市内の不動産市況及び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 標準地番号				〈地域 要因〉	延伸した沖縄都市モノレールの駅に近接しており利便性繁華性は向上している。				
	公示価格 円/㎡				〈個別的 要因〉	個別的要因の変動はない。				
	変動率	年間	+5.5 %		半年間	%				