

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城岳不動産鑑定所
宮古島(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操 印

鑑定評価額	8,890,000 円	1 m ² 当たりの価格	33,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率	26,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 4 月 28 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	宮古島市平良字西仲宗根染地 1 1 2 番 1				地積 (m ²)	267	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 中専 (60,200)	
	1 : 2	住宅 R C 1	中小規模一般住宅が多い住宅地域	南西 3.5 m 市道	水道、下水	平良停 410 m	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 60 m、北 130 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11.5 m、奥行 約 23.5 m、規模 270 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 3 . 5 m 市道	交通施設	平良停 北西方 410 m 法令 (都) 1 中専 (60,160) 規制	
	地域要因の将来予測	既成住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測。地価は取引が停滞しているが、需要が堅調であることから、ほぼ横ばい傾向で推移するものと予測するが、コロナ禍の影響等今後の動向に注視する必要がある。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宮古島市平良地区の市街地及びその周辺の住宅地域と判断した。需要者は、島内の居住者が中心であるが、島外や県外からの転入者も見られる。島内において、観光需要を背景として、近年は住宅地域の需要は高まりを見せていたが、新型コロナウイルス感染症の影響から取引はやや停滞している。土地は 2 5 0 m ² 程度で総額 8 0 0 ~ 1 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 3 0 0 0 ~ 3 5 0 0 万円程度の取引が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域にはアパート等の賃貸住宅も見られるが、戸建住宅が中心で、地域内で収受可能な賃料水準や昨今の高騰した建築費を考慮すれば経済合理的な賃貸経営が困難と判断されるため、収益価格は試算しない。居住の快適性や生活の利便性を重視する住宅地域であることから、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 画地 行政 補正 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 33,300 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的)	新型コロナウイルス感染症による景況変化が市内の不動産市況にも影響を及ぼしている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地 域)	地域要因に格別の変動はない。		
	変動率	年間	0.0 %	半年間	(個 別 的)	個別的要因に変動はない。		

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城岳不動産鑑定所
宮古島(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操 印

鑑定評価額	3,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 4 月 28 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	宮古島市平良字西里アラバ1 5 3 7 番 3				地積 (m ²)	336	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200) (その他)	
	1.5 : 1	住宅 R C 1	農家住宅が散在する農家集落地域	北東 4.5 m 市道	水道	宮古自練前停 1 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 21.5 m、奥行 約 15.5 m、規模 330 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4 . 5 m 市道	交通施設	宮古自練前停 東方 1 km	法令 (都) (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	既成住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測。地価は空港周辺の宅地需要が高まりを見せており、その影響から、上昇傾向で推移するものと予測するが、コロナ禍の影響等今後の動向に注視する必要がある。						
(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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宮古島市内の郊外の住宅地域と判断した。需要者は、地縁の選好性を有する島内の居住者が中心であるが、島外や県外からの転入者も見られる。島内において、観光需要を背景として、近年は住宅地域の需要は高まりを見せていたが、新型コロナウイルス感染症の影響から取引はやや停滞している。土地は 3 0 0 m ² 程度で総額 3 0 0 ~ 5 0 0 万円程度、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	近隣地域にはアパート等の賃貸住宅も僅かに見られるが、戸建住宅が中心で、地域内で収受可能な賃料水準や昨今の高騰した建築費を考慮すれば経済合理的な賃貸経営が困難と判断されるため、収益価格は試算しない。居住の快適性や生活の利便性を重視する住宅地域であることから、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	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 10,600 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的)	新型コロナウイルス感染症による景況変化が市内の不動産市況にも影響を及ぼしている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地 域)	地域要因に格別の変動はない。		
	変動率	年間	+9.4 %	半年間	(個 別 的)	個別的要因に変動はない。		

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

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

鑑定評価額	1,230,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,080 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 4 月 28 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	宮古島市平良字島尻越原 1 4 2 8 番 3				地積 (m ²)	202	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200) (その他) (70,200)	
	1 : 1.5	住宅 R C 1	中規模の農家住宅が多い既成の住宅地域	西9.5 m 市道、北西側道	水道、下水	購買店前停 150 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 210 m、北 120 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 16 m、規模 200 m程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 9 . 5 m市道	交通施設	購買店前停 南東方150 m	法令 (都) (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	既成住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測。地価は需要に対して供給が少なく、値頃感があることから、上昇傾向で推移するものと予測するが、コロナ禍の影響等今後の動向に注視する必要がある。						
(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	6,080 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宮古島市内の郊外の住宅地域と判断した。需要者は、地縁の選好性を有する島内の居住者が中心であるが、眺望の良いところ等では島外や県外からの転入者も見られる。島内において、観光需要を背景として、近年は住宅地域の需要は高まりを見せていたが、新型コロナウイルス感染症の影響から取引はやや停滞している。土地は 2 0 0 m ² 程度で総額 1 5 0 万円程度、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	近隣地域は戸建住宅が中心で、賃貸市場が未成熟であり、地域内で収受可能な賃料水準や昨今の高騰した建築費を考慮すれば経済合理的な賃貸経営が困難と判断されるため、収益価格は試算しない。居住の快適性や生活の利便性を重視する住宅地域であることから、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	宮古島(県) - 7	[108.9] 100	100 [101.0]	100 [108.2]	[102.0] 100	6,070	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	-5.0 -1.0 +15.0 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 5,900 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕		新型コロナウイルス感染症による景況変化が市内の不動産市況にも影響を及ぼしている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			〔 地 域 要 因 〕		地域要因に格別の変動はない。		
	変動率	年間 +3.1 %	半年間 %	〔 個 別 的 要 因 〕		個別的要因に変動はない。		

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

鑑定評価額	3,000,000 円	1㎡当たりの価格	12,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路 線 価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	1.1 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	宮古島市平良字西原西屋敷2 8 1 番 2				地積 (㎡)	248	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200)				
	1:1	住宅 R C 1	農家住宅が建ち並ぶ既存の集落地域	南東4.5 m 市道	水道	西辺停90 m	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 160 m、西 140 m、南 120 m、北 160 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 15 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位北4.5 m 市道	交通施設	西辺停 北方90 m 法令 (都) (60,200) 規制				
(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	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	同一需給圏は平良地区及び平良地区外縁部に存する既存の住宅地域及び農家集落地域である。典型的な需要者としては地縁的選好性を有する一次取得者が中心であるが、眺望の良好な地域や集落外縁部では島外需要者も認められる。市内においては需要、供給ともに相対的に低い地域であるが、中心市街地の地価上昇及び、島外市場参加者の増加等により従来の価格水準を上回る売り希望事例も認められる。中心となる価格帯は250㎡程度で300万円前後である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家集落地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用は断念した。比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から試算し、その過程において新型コロナウイルスの影響も慎重に考慮しており、実証的かつ市場性を反映した価格が得られた。典型的な需要者は自己使用を目的とした個人であり、居住環境や、市場での取引相場から意思決定を行う傾向にある。よって、市場性を反映した比準価格を妥当と判断し、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 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 準 地 討	指定基準地番号	-	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標 準 化 補 正	街 路 交 通 環 境 画 地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対 年 象 標 の 基 準 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 12,100 円/㎡		価格 変 動 形 成 要 因		変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	の	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								
<p>(一般的要因) 新型コロナウイルスの影響で観光業、飲食業を中心に甚大な被害が出る中、経済対策、金融緩和により、通貨供給量が過去最高水準となっている。</p> <p>(地域要因) 島外市場参加者の需要が下支えし、地価は横ばい傾向となっている。現状では砂山ビーチ周辺のホテル開発の影響は見られていない。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>											

鑑定評価書（令和 3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: 宮古島(県) - 7, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 半場 吉朗 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1,720,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,500 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 3年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
宮古島(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗 印

鑑定評価額	2,370,000 円	1㎡当たりの価格	5,200 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	1.2 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	宮古島市城辺字保良村内507番				地積(㎡)	456	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(60,200)	
	1:1.5	住宅RC1	農家住宅が多い既存の農村集落地域	南西5.5m市道、背面道	水道	保良停140m	(その他)(70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 250m、西 100m、南 100m、北 210m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 25m、規模 450㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	大規模リゾート開発計画の具体化。弾薬庫、射撃訓練場の共用開始。	街路	基準方位北 5.5m 市道	交通施設	保良停 南東方140m 法令(都)(60,200)規制	
	地域要因の将来予測	コロナ禍でも島外資本によるホテル開発意欲は高く、既存農家集落においても島外市場参加者の影響力が高まっており、地価は上昇傾向で推移すると予測。現段階では弾薬庫、射撃訓練場の地価に対する直接的影響は不透明。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位	+1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,200 円/㎡			二方路	+1.0	
	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	同一需給圏は城辺地区並びに平良・上野地区外縁部に存する既存の住宅地域及び農家集落地域である。典型的な需要者としては地縁の嗜好性を有する一次取得者及び、幹線道路沿いや集落外縁部においては島外需要者も認められる。コロナ禍においても島外資本によるホテル開発の勢いが弱まることはなく、城辺地域の既存農家集落地域においても島外市場参加者の影響力が依然高まっている。中心価格帯は450㎡程度で200万円～250万円である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家集落地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用は断念した。比準価格は規範性の高い取引事例から試算し、その過程で新型コロナウイルスの影響も考慮しており、実証的かつ市場性を反映した価格が得られた。典型的な需要者は自己使用を目的とした個人で、居住環境や、市場での取引相場から意思決定を行う傾向にある。よって、指定基準地との検討を考慮の上、市場性を反映した比準価格を妥当と判断し、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 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	宮古島(県) - 7	[108.9]	100	100	[102.0]	5,220	域 交通 要 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[108.9]	100	100	[102.0]	5,220	域 交通 要 環境 行政 其他	
	5,970 円/㎡	100	[101.0]	[125.8]	100		域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 4,230 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	新型コロナウイルスの影響で観光業、飲食業を中心に甚大な被害が出る中、経済対策、金融緩和により、通貨供給量が過去最高水準となっている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	コロナ禍でもホテル開発等により、既存集落への島外市場参加者の影響力は増しているが、弾薬庫及び射撃訓練場の直接的影響は不透明。		
	変動率	年間 +22.9 %	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	一般財団法人日本不動産研究所
宮古島(県) - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 関根 俊雄 印

鑑定評価額	7,040,000 円	1㎡当たりの価格	34,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 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	宮古島市平良字久貝ムイ原 8 5 2 番 9				地積 (㎡)	204	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200)	
	1:2	住宅 RC 2	中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ市街地近郊の住宅地域	南西6 m 私道	水道	ファミリーマート久貝店前停 300 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 80 m、北 65 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10.5 m、奥行 約 19 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	宮古島市街地西部の新興住宅地域	街路	基準方位北 6 m私道	交通施設	ファミリーマート久貝店前停南東方 300 m	法令 (都) (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅が中心の住宅地域。近年利便性が向上しており、周辺地域の住宅建設は今後も進むと予測する。新型コロナウイルス感染症の流行下でも住宅地の取引は比較的堅調であり、地価は上昇で推移と予測する。						
(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	34,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は宮古島の市街地周辺の住宅地域一円であり、需要者には居住経験者等の地縁的選好性を有する個人のほか、転入者も比較的多い。国道沿いを中心とした各施設や店舗の進出等、近年利便性が向上しており、新型コロナウイルス感染症の流行によって以前ほどの過熱感はなくなったものの、近隣地域及びその周辺の土地需要は比較的堅調である。取引の中心価格帯は、基準地と同程度の規模で700~900万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は住宅地域であり、一般住宅の敷地等、土地の取引は自用目的がほとんどで収益性に着目した取引は見られない。近隣地域の周辺では遊休不動産の活用や節税目的で土地所有者が賃貸住宅等を建築するケースもあるが、投資採算性が低いため賃貸住宅の建築を前提に土地取引が行われるのは稀である。そこで本件では、市場の実態を反映した比準価格を採用し、近時の市場動向等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-						
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	-							
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	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		価格変動状況要因の	変動	要因	要因	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	継続 新規							
	前年標準価格	33,500 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 +3.0 %	半年間 %					

〔一般的要因〕 県内景気の拡大に伴い不動産市況も堅調に推移してきたが、令和2年以後は感染症流行の影響もあって県内景気は後退している。

〔地域要因〕 中心市街地に近い住宅地域であり、周辺での住宅供給が近年増えている。感染症流行の影響による地価下落は近隣地域では確認できない。

〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
宮古島(県) - 11	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 関根 俊雄 印

鑑定評価額	3,360,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 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	1.2 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	宮古島市下地字上地ツーガ家502番6				地積 (m ²)	267	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現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200)	
	1:2	住宅 RC 1	農家住宅及び一般住宅等が混在する国道沿いの住宅地域	南東16 m 国道	水道、下水	下地役場前停近接	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 55 m、西 40 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 11 m、奥行 約 23 m、			規模	250 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	下地地区の国道沿い集落地域	街路	標準方位北 16 m 国道	交通施設	下地役場前停近接 法令 (都) (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	住宅のほか、郵便局等の公益施設も見られる国道沿いの地域。地域要因に変動はなく、当面は現状維持と予測する。感染症の流行下でも島外の需要者等による高値取引は継続しており、地価は上昇で推移と予測する。						
(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	12,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は宮古島南部の住宅地域一円であり、需要者は居住経験者等の地縁的選好性を有する個人が中心となるが、島外からの転入者も一部にみられる。新型コロナウイルス感染症の流行下でも土地需要は比較的堅調であり、また、島外需要者による高値取引が近年続いたため、それを念頭に現在も高値での取引が多い。近隣地域もその影響を受けており、取引の中心価格帯は基準地と同程度の規模で300~400万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は住宅地域であり、一般住宅の敷地等、土地の取引は自用目的がほとんどで収益性に着目した取引は見られない。また、現状においても賃貸住宅はほとんど見あたらず、賃貸市場を把握することは困難である。そこで本件では、市場の実態を反映した比準価格を採用し、近時の市場動向等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100		域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100	100	[] / 100		域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 12,200 円 / m ²			価格変動形状要因の	変動状況	要因	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							
	変動率	年間 +3.3 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
宮古島(県) - 13	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 関根 俊雄 印

鑑定評価額	3,320,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,350 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 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	1.1 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	宮古島市上野字上野ソバンメ394番15				地積 (m ²)	452	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200) (その他) (70,200)	
	1:1.5	住宅 RC 1	一般住宅及び市営住宅のある住宅地域	南14 m 国道、西側道	水道	ヤーバル停130 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 65 m、西 110 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 19 m、奥行 約 24 m、			規模	450 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	上野地区の国道沿い集落地域	街路	基準方位北 14 m 国道	交通施設	ヤーバル停北東方130 m 法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	住宅のほか、一部に店舗等も見られる国道沿いの地域。地域要因に変動はなく、当面は現状維持と予測する。感染症の流行下でも島外の需要者等による高値取引は継続しており、地価は上昇で推移と予測する。						
(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	方位角地	+3.0 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,350 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は宮古島南部の住宅地域一円であり、需要者は居住経験者等の地縁的選好性を有する個人が中心となるが、島外からの転入者も一部にみられる。新型コロナウイルス感染症の流行下でも土地需要は比較的堅調であり、また、島外需要者による高値取引が近年続いたため、それを念頭に現在の取引も高値となっている。近隣地域もその影響を受けており、取引の中心価格帯は基準地と同程度の規模で300～400万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は住宅地域であり、一般住宅の敷地等、土地の取引は自用目的がほとんどで収益性に着目した取引は見られない。また、付近には公営住宅以外に賃貸住宅はほとんど見あらず、賃貸市場を把握することは困難である。そこで本件では、市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地との均衡及び近時の市場動向等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	
	宮古島(県) - 7							
	前年指定基準地の価格	[108.9]	100	100	[105.1]	7,310	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	5,970 円 / m ²	100	[101.0]	[92.6]	100		0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 6,850 円 / m ²			価格変動形状要因	要因	要因	要因	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							
	変動率	年間	+7.3 %	半年間	%			
	県内景気の拡大に伴い不動産市況も堅調に推移してきたが、令和2年以後は感染症流行の影響もあって県内景気は後退している。 国道沿いの住宅地域。主用途が移行する気配はなく、地域要因に大きな変動はない。感染症流行の影響による地価下落は確認できない。 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社	パード不動産鑑定所
宮古島（県） - 15	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人 印

鑑定評価額	1,440,000 円	1 m ² 当たりの価格	9,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 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	1.1 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	宮古島市伊良部字池間添下桃山 2 1 9 番				地積 (m ²)	(157)	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他)		
	1.2 : 1	住宅 R C 2	一般住宅、農家住宅等が混在する既成住宅地域	西 4.5 m 市道	水道	J A 佐良浜店前停 610 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 420 m、南 460 m、北 190 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	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	J A 佐良浜店前停 南 610 m	法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は伊良部島小学校北東側の低層住宅地地域として熟成しており、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。新型コロナ禍の影響による景気後退から地価は底値を探る状況にある。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,200 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は伊良部島及び周辺離島内の農漁村集落地域一円。需要者は自己の居住用不動産市場に参入する島内住民が主で近年、伊良部大橋開通に伴い島外の個人等も想定される。地域的選好性の強い離島固有の地域特性により所有権異動は相続・贈与が支配的な場所柄で、親族・知人等恩恵的取引や売急ぎ及び買込み等特殊事情を含む取引など地域価格水準を無視した取引も見受けられる。土地は 150 m ² で 140 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	平成 27 年 1 月末、伊良部島と宮古島とを結ぶ伊良部大橋が供用開始され孤島生活苦解消から地域環境は年々改善されている。佐良浜港向け北東向き下り斜面の稜線に低層住宅が自然発生的に張り付き、道路整備は未成熟な地域である。不動産市場は人口規模がほぼ同程度の県内離島と比較し普通程度。公営住宅が散見されるが民間アパート経営に係る第三者賃貸需要は未成熟であることから収益価格は試算せず、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		補 正	因	
	円 / m ²	100	[]	[]	100		其他		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		補 正	因	
	円 / m ²	100	[]	[]	100		其他		
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,200 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	伊良部大橋開通に伴い住環境は改善しているが、不透明な景気動向から雇用等に対する不安など購入希望者の慎重な姿勢が崩れない。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔 地 域 要 因 〕	地域要因に格別の変動はない		
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%			〔 個 別 的 要 因 〕	接面方位 (西) 0 %

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 パード不動産鑑定所. Row 1: 宮古島(県) - 16, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 5,730,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,800 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 3年1月], 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 都計外 (その他). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位, 三方路. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は伊良部島及び周辺離島内に存する既成住宅地域一円. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 伊良部大橋開通に伴い、島内の幹線道路沿いや外延部海岸等において虫食いの影響等市街化の進展が認められるが宅地供給は同地的・限定的であり、集落内は依然として地縁的選好性の強い場所柄から地区外からの移住者は少なく、分家住宅など自己使用目的の取引が主である. (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, 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, 対象基準地の規準価格, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 1 対象基準地の検討, 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間, 半年間, 変動形成要因の状況

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
宮古島(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗 印

鑑定評価額	32,500,000 円	1㎡当たりの価格	140,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宮古島市平良字西里根間246番				地積(㎡)	232	法令上の規制等
(1)基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 商業(80,400) 防火	
	1:1.5	店舗兼住宅 RC 2	各種店舗が建ち並ぶ西里大通り沿いの商業地域	北東6.5m 県道、背面道	水道、下水	北小前停230m	(その他) (80,390)	
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 100m、南 20m、北 100m			標準的使用	低層店舗兼住宅地		
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 18m、			規模	230㎡程度、形状 ほぼ長方形		
(2)近隣地域	地域的特性	特記事項	旧平良庁舎は売却に向け、公募型プロポーザル方式採用予定。	街路	6.5m県道	交通施設	北小前停 南西方230m 法令(都) 商業(80,390) 防火	
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	新型コロナウイルスによる観光客激減にも関わらず、コロナ後の観光需要回復を見越した資金力を有する島外市場参加者の中心商業地に対する需要は高く、複数のホテル開発計画等の影響も含め、地価は上昇傾向で推移すると予測。						
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	140,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	90,500 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	同一需給圏は市内中心市街地及び幹線道路沿いの商業地域である。典型的な需要者は地元不動産業者及び法人、並びに県外不動産業者及び法人が中心である。新型コロナウイルスによる観光客激減にも関わらず、複数の大規模ホテル開発計画等の影響も含め、コロナ後の観光需要回復を見越した資金力を有する島外市場参加者の中心商業地に対する需要は高い。取引の中心価格帯は、土地は230㎡前後で3000万円～4000万円程度が需要の中心であると料する。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	各試算価格の算定において新型コロナウイルスの影響は考慮している。比準価格は代替競争関係が認められる取引事例を採用し、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、収益価格は店舗兼共同住宅を想定したが、建築費の高騰及び、賃料水準が投下資本に見合う水準に至っておらず低位に試算された。以上より、コロナ後の景気回復を踏まえた需要も考慮し、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考として、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	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	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 132,000 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	新型コロナウイルスの影響で観光業、飲食業を中心に甚大な被害が出る中、経済対策、金融緩和により、通貨供給量が過去最高水準となっている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	資金力を有する島外市場参加者のコロナ後の観光需要を見越した中心商業地に対する需要は高く、同様に新規テナントの出店意欲も高い。		
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	変動率	年間 +6.1 %	半年間 %	(個別的要因)	南西側に幅員約3.5mの通路の形状を有する隣接地に接面しており、一般に通行可能なことから、その効用を認め二方路と判断した。			

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
宮古島 (県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 関根 俊雄 印

鑑定評価額	22,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	80,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	62,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宮古島市平良字西里出口 5 5 6 番				地積 (m ²)	278	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 近商 (80,200) (その他)	
	1 : 1.5	店舗兼住宅 R C 2	小規模小売店舗や飲食店、事務所等が建ち並ぶ商業地域	南西 6.3 m 県道	水道、下水	北給油所前停 400 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 70 m、南 70 m、北 90 m			標準的使用	低層店舗住宅併用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14.5 m、奥行 約 19.5 m、規模 280 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.3 m 県道	交通施設	北給油所前停南西方 400 m	法令 (都) 近商 (80,200) 規制
	地域要因の将来予測	中心商業エリアに近い、小規模店舗等が中心の地域。地域要因に変動はなく、当面は現状維持と予測する。商業地に対する島外からの需要は、感染症流行下でも過熱感はないが続いており、地価は上昇で推移と予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は宮古島の商業地域一円。中心商業エリアに近く、需要者には地元の企業や個人事業者のほか、宮古島への投資を考えている島外企業等もみられる。新型コロナウイルス感染症の流行で観光客は大きく減少しているが、収束後を見越して不動産を物色する動きは現在も続いている。取引される画地の規模や形状等は様々であり、また、商業地の取引は個別の事情を含むことが多いため、取引の中心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	近隣地域は中心商業エリアに近い小規模店舗等が中心の地域であり、店舗の敷地等、土地取引は自己業務目的が主である。遊休不動産の活用や節税目的で土地所有者が賃貸物件を建築するケースはあるが、投資採算性が低いと見られるため賃貸物件の建築を前提とした土地取引は少ない。また、一般企業経営に基づく純収益の把握も困難なため、本件では市場の実態を反映した比準価格を採用し、近時の市場動向等に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 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 77,700 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	県内景気の拡大に伴い不動産市況も堅調に推移してきたが、令和 2 年以後は感染症流行の影響もあって県内景気は後退している。			
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔 地 域 要 因 〕	中心商業エリアの近くで地域要因に大きな変動はない。収束を見越した需要が存在し、感染症流行の影響による地価下落は確認できない。		
	変動率	年間 +3.6 %	半年間 %	〔 個 別 的 要 因 〕		個別的要因に変動はない。		

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 パード不動産鑑定所. Row 1: 宮古島(県) 5 - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 75,700 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 3年1月], 57,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes information on location (宮古島市平良字下里大嶺356番61外), area (282㎡), and valuation methods (取引事例比較法, 比準価格 75,700 円/㎡). Row (10) includes a table for '対年対象標準地格の等前か' with columns for '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', '対象標準地の規準価格', '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'.