

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
石垣（県） - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	9,700,000 円	1㎡当たりの価格	26,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 1日	(6) 路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 14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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	石垣市宇川平内原900番1				②地積(㎡)	362	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,100) (その他) 地区計画等		
	1:1.5	住宅 RC 2	一般住宅のほか民宿、飲食店等が介在する住宅地域	南西9.5m 市道、北西側道	水道、下水	川平公園前停近接	(70,100)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 160m、南 40m、北 60m		②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 25m、規模 350㎡程度、形状 ほぼ整形							
	④地域的特性	特記事項	市内屈指の景勝地である川平湾付近で、観光客の回遊が見られる。	街路	標準方位 北 9.5m市道	交通施設	川平公園前停近接 法令 (都) (60,100) 規制		
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として成熟するも、一部商業系用途も近年介在する。景勝地付近の為、今後も地域は現況を維持しつつ推移すると予測。なおアフターコロナにおける地域内の商用的用途混在度については留意を要する。							
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地 +1.0 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,800 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	同一需給圏は市内北部の住宅地域。特に市北西部の川平、崎枝、桺海等郊外住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は自用目的の市内居住者が中心だが川平湾に程近い為、移住目的の県外者その他、事業目的の県外業者も介在する。需要は地元の居住目的が底堅い他、一定の県外需要も認められる。需要の中心は土地のみ350㎡程度で950万円前後。なお周辺の別荘地で見られる県外者による地域水準を上回る成約価格の影響については継続的に留意を要する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅のほか民宿、飲食店等が介在する住宅地域に属しており、賃貸市場の成熟度は低位で、かつ近年島内建築費は依然高騰し、経済合理性を有する賃貸住宅経営が不可能と判断されるため、収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は典型的需要者の観点に留意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。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	①代表標準地 標準地番号	□ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 環境 行政 行政 行政 行政 その他 行政 行政 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 環境 行政 行政 行政 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 26,500 円/㎡		③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の		④ 一 般 的 要 因 コ 罗 ナ 禍 で 減 少 し て い た 入 域 観 光 客 数 は、 昨 年 末 よ り 増 加 傾 向 に。 現 時 点 に お け る 不 動 産 価 格 へ の 顕 在 化 傾 向 は 地 域 差 が 認 め ら れ る。				
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				④ 地 域 要 因 川 平 湾 へ の 来 客 は 復 帰 し て き て お り、 現 在 観 光 客 用 設 備 も 整 備 中。 た だ し、 地 価 水 準 へ の 反 映 の 程 度 に つ い て、 現 時 点 で は 低 位。				
	②変動率	年間 +1.1%	半年間 %		④ 個 別 的 要 因 角 地 で 選 好 性 へ の 影 響 は や や 認 め ら れ る も 競 争 力 の 程 度 は 概 ね 中 位。 な お 当 該 競 争 力 の 変 動 は 特 段 認 め ら れ ない。				

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
石垣(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	10,100,000 円	1㎡当たりの価格	12,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 6月 30日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	石垣市宇伊原間前原 5 0 番 1				地積 (㎡)	786	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)(60,100)(その他)	
	1:1.2	住宅 RC 1	県道沿いに一般住宅及び農家住宅等が立地する農家集落地域	南東12 m 県道	水道	伊原間停60 m	(70,100)	
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 120 m、南 170 m、北 130 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 30 m、			規模	750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北 1 2 m 県道	交通 伊原間停南西方60 m	法令 (都)	(70,100)	
(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	12,800 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、当市の北部に位置した既成の集落地域を類似地域とする圏域。需要者の中心は、居住目的の個人が中心であるが県外移住者等も僅かに見られる。地縁的選好性の強い旧来からの住宅地域であり、地価水準は低位であるが地縁者以外の取引は高値傾向にある。市場の中心価格帯は、700㎡程度で総額1000万円程度(土地のみ)、中古の戸建物件が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、周辺類似地域より自用目的取引の信頼性の高い事例より求めたものである。一方、低層の一般住宅の多く形成された既成の住宅地域の為、アパート等の賃貸物件は少なく賃貸需要も極めて弱く、賃貸経営の想定に難があり、収益価格の試算は見送った。従って、居住快適性が重視される住宅地域であることに鑑み、市場性を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 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 12,600 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	県内景気は、新型コロナ禍の影響による観光関連、個人消費、雇用情勢は持ち直しの動きが見られる。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)	石垣島北部郊外の農家集落であるが、県外移住者による高値取引が散見されるなど地価は上昇傾向にある。		
変動率 年間 +1.6 % 半年間 %				(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。			

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
石垣（県） - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	61,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 1日	(6) 路線価	[令和 4年1月]	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 14日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	石垣市新栄町5 1番 2 3					②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200) (その他)		
	1:2	事務所兼住宅 RC 2	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域	南西6 m 市道	水道、下水	美崎町バスターミナル 1.2 km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 60 m、南 60 m、北 80 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 6.5 m市道	交通施設	美崎町バスターミナル 北西方 1.2 km	法令規制	(都) 1 住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	空地は無く地域は概ね成熟。経年建物が多いが、建替、敷地集約化、用途変更は認められない。地域は当面、現状を維持しつつ推移すると予測。なお昨年末の市役所移転の影響については長期的に留意を要する。							
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ戸建住宅地					(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	61,000 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	同一需給圏は石垣市の中心市街地内に亘る住宅地域。特に新栄町、浜崎町等の比較的区画整然とした住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は自用目的の市内居住者が中心だが、移住目的の県外者も一部介在する。市中心部に位置し、居住環境、利便施設へのアクセスも良好で、近時の家賃上昇も影響し、戸建住宅需要は高まっている。土地のみ200㎡程度で1200万円超が必要の中心。なお市内における建築費高騰の影響については継続的に留意を要する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場での供給は一定量認められるが、近年の輸送費高騰等に伴う島内建築費高止まり状況や、金融機関の融資態度を考慮すると、経済合理的な賃貸経営が困難と判断する。よって収益還元法は非適用とした。一方、比準価格については、居住環境等、事例選択に留意しつつ、適切に補修正及び要因比較を行い試算しており、市場特性との適合性及び説得力は高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	①代表標準地 標準地番号	□標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 地 化 交通 域 補 環境 要 正 画地 因 行政 行政 その他 其他
	公示価格 円/㎡	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 地 化 交通 域 補 環境 要 正 画地 因 行政 行政 その他 其他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 58,500 円/㎡		③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	④ 一 般 的 要 因 1~4月までの市内土地取引面積は、R4年が過去5年間で最大に。アフターコロナを見据え、取引が活発化しつつある。					
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			④ 地 域 要 因 R4. 3. 立地適正化計画策定により居住誘導区域に指定。災害リスクを考慮した既存中心市街地の土地利用について今後留意を要する。					
	②変動率 年間 +4.3 % 半年間 %			④ 個 別 的 要 因 対象標準地が属する地域の標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセッツ・コンサルティング株式会社
石垣(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	7,950,000 円	1㎡当たりの価格	18,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 3 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	石垣市字宮良村内 2 6 6 番				地積 (㎡)	425	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		
	1.5 : 1	住宅 R C 1	農家住宅、一般住宅等が混在する既成住宅地域	南西 4.5 m 市道	水道、下水	宮良西停 140 m		
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 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 24 m、奥行 約 17 m、規模			400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 標準方位北、4 . 5 m市道	交通 施設	宮良西停北方 140 m 法令 (都) (60,100) 規制		
	地域要因の将来予測	旧来の農家集落地域で、地域内に格別の変動要因はないため、現状のまま維持していくと予測する。新型コロナウイルスの影響を受ける地域ではなく、市内、県内のみならず、県外からの需要もあって地価水準は上昇傾向にある。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,700 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	同一需給圏は石垣市の郊外における住宅地域である。需要者は地縁の選考性を有する地元住民が中心であるが、県外や他の市町村からの流入がみられるようになっている。新型コロナウイルスの影響を受ける地域ではなく、また相対的な割安感と県内外の需要が増加していることから地価は上昇している。地域の性格上更地取引が多く、その水準は 7 0 0 万円から 9 0 0 万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は石垣市内の類似した住宅地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。この地域の共同住宅は散見される程度であり、投資目的での取引は少なく、昨今の建築費高騰により収益性を見出せないことから収益還元法は適用しなかった。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、指定基準地からの検討も考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価標準地	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	石垣(県) - 1							
	前年指定基準地の価格	[101.1]	100	100	[101.0]	18,500		
	26,500 円/㎡	100	[103.0]	[142.0]	100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,900 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 要 因 の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕		県内景気は厳しい状況にあるが、インバウンド回復への期待感や公共事業、地域開発などにより土地需要が回復する傾向がみられる。 リモートワーク普及等による県外の需要増や賃料が上昇している市内の賃貸居住者による土地需要の増加などにより、地価は上昇傾向。 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。		
	代表標準地 標準地	標準地番号						
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間 +10.7 %	半年間 %					

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

鑑定評価額	10,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	35,700 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	石垣市字新川真喜良 2 3 5 7 番 6 6				地積 (m ²)	(301)	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 (60,150) (その他)
	1 : 1.5	住宅 R C 2	中規模一般住宅の多い既存住宅地域	南西 3.6 m 私道	水道	真喜良郵便局前停 170 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 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 15 m、奥行 約 20 m、			規模	300 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北 3 . 6 m 私道	交通 真喜良郵便局前停南方 170 m	法令 (都) 1 中専 (60,150)	規制	
	地域要因の将来予測	地域内に格別の変動要因はないため、現状を維持していくと予測する。新型コロナの影響を受ける地域ではないが、建築費高騰による賃貸住宅の家賃上昇、中古住宅の需要増加などを背景に地価は上昇している。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,700 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	同一需給圏は石垣市における既存住宅地域である。需要者の中心は地縁的選好性を有する地元住民が中心となるが、圏外からの転入者も見られるようになっている。また、農家住宅などが多い旧来からの住宅地域で未利用地も多いが、宅地供給は比較的限られる。300 m ² 程度の更地における中心価格帯は 1100 万円前後であるが、取引件数は少ない。県内外の需要が認められるため、地価水準は上昇傾向にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は石垣市内の類似した住宅地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。この地域の共同住宅は散見される程度であり、投資目的での取引は少なく、昨今の建築費高騰により収益性を見出せないことから収益還元法は適用しなかった。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 33,200 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一 般 的)	県内景気は厳しい状況にあるが、インバウンド回復への期待感や公共事業、地域開発などにより土地需要が回復する傾向がみられる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(地 域)	リモートワーク普及等による県外の需要増や賃料が上昇している市内の賃貸居住者による土地需要の増加などにより、地価は上昇傾向。		
	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正		(個 別 的)	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 / m ²	[] 100	[] 100					
	変動率 年間 +7.5 % 半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセツツ・コンサルティング株式会社
石垣(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	9,100,000 円	1㎡当たりの価格	40,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	31,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	石垣市字新川川花351番23				地積(㎡)	223	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)準工(60,200)(その他)		
	1:1.2	住宅RC1	中規模一般住宅が多い幹線道路背後の住宅地域	北東4.5m市道	水道、下水	長間橋停650m			
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 50m、北 50m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13.5m、奥行 約 16.5m、規模 220㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4.5m市道	交通施設	長間橋停南西方650m	法令(都)準工(60,200)規制	
	地域要因の将来予測	地域内に格別の変動要因はないため、現状を維持していくと予測する。新型コロナの影響を受ける地域ではないが、建築費高騰による賃貸住宅の家賃上昇、中古住宅の需要増加などを背景に地価は上昇している。							
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,800 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	同一需給圏は石垣市における住宅地域である。主たる需要者は地縁の選好性を有する地元住民が中心となるが、圏外からの転入者も見られるようになっている。戸建住宅地域ではあるが未利用地も多く、畑なども散見される。土地は200㎡程度の更地で900万前後が需要の中心である。県内外からの需要が認められ、一方で供給は限られることから、地価は上昇している。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は石垣市内の類似した住宅地の取引事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。この地域の共同住宅は散見される程度であり、投資目的での取引は少なく、昨今の建築費高騰により収益性を見出せないことから収益還元法は適用しなかった。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(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	[]		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 37,700 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	県内景気は厳しい状況にあるが、インバウンド回復への期待感や公共事業、地域開発などにより土地需要が回復する傾向がみられる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	リモートワーク普及等による県外の需要増や賃料が上昇している市内の賃貸居住者による土地需要の増加などにより、地価は上昇傾向。			
	変動率	年間	+8.2 %	半年間	%	(個別的要因)	特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると思料する。		

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

鑑定評価額	16,500,000 円	1㎡当たりの価格	153,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4年1月]	11,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 3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	石垣市石垣長田次良若5番2				地積(㎡)	108	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) 商業(80,400)(その他)	
	1:1.5	店舗、事務所兼住宅RC3	店舗兼共同住宅が建ち並び商業地域	南西20m市道、背面道	水道、下水	美崎町バスターミナル450m	(90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 30m		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 17m、奥行 約 12m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街路 20m市道	交通 美崎町バスターミナル北方450m	法令 (都) 商業(80,400)	規制	
(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	二方路セットバック +3.0 -1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	153,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	65,500 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	同一需給圏は市内の中心市街地や幹線道路沿いにおける商業地域であり、主たる需要者は県内外の法人事業者が中心となるが、個人事業者なども需要者になる。観光客の増加により、収益性が増加していたが、新型コロナウイルスの影響によりその勢いは衰えている。しかし、インバウンド増加の期待感から需要は回復傾向にある。取引が少ないため、土地価格の中心価格帯を把握するのは難しいが、100㎡の土地で1500万から1800万円程度と考えられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は石垣市における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。収益性が重視される商業地に対象不動産は存するため、収益価格は重要な指標となるが、昨今の建築費高騰の影響を受けて、収益価格は低位に試算されている。以上の検討により、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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路交通環境行政その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 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		地 街路交通環境行政その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 145,000 円/㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	県内景気は厳しい状況にあるが、インバウンド回復への期待感や公共事業、地域開発などにより土地需要が回復する傾向がみられる。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			(地域要因)	厳しい状況は続いているが、供給は少なく、その一方でインバウンド回復の期待感から需要は増している。			
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(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。			
変動率		年間 +5.5 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 国土鑑定センター
石垣(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	13,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	87,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 6 月 30 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	69,000 円 / m ²	
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 20 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	石垣市字大川東ノ八カ20番5				地積 (m ²)	151	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) 近商 (80,200) (その他)	
	1:1.5	店舗、住宅 RC 3	小規模各種店舗が建ち並び商業地域	南東12 m 県道	水道	桟橋通り停120 m		
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	低層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、			規模	150 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 1.2 m 県道	交通 桟橋通り停南西方120 m	法令 (都) 近商 (80,200)	規制	
	地域要因の将来予測	地域環境に大きな変化はなく小規模店舗の多い商業地域としての現状を維持するものと見込まれる。新型コロナの影響が弱まり、不動産市況も回復しつつあり、地価は強含みで推移するものと判断される。						
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	87,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	46,200 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6)市場の特性	同一需給圏は、石垣市の市街地中心の商業地域を類似地域とする圏域。需要者の中心は、県内で小売業やサ - ビス業を営む個人及び法人事業者が中心である。新型コロナの影響も弱まり、観光客回復の期待感から不動産投資需要も高まりつつある。市場の中心価格帯は、供給が少なく規模がまちまちで取引事情が異なるため見だし難い。							
(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、周辺類似地域より自己利用や転売目的等で取引された事例より求められたものである。一方、敷地規模が小さく経済合理的な賃貸物件の想定制約及び昨今の建築費高騰からは、適正な賃料水準を見出し難く収益価格は低位に求められたものである。従って、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)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 86,700 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	県内景気は、新型コロナ禍の影響による観光関連、個人消費、雇用情勢は持ち直しの動きが見られる。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 / m ²					〔地域 要因〕	市街地中心部の幹線道路沿いの地域では、収益目的の取引も散見されており、地価水準は強含み傾向にある。	
	変動率	年間	+0.9 %	半年間	%			〔個別的 要因〕 適正規模の整形地で、最有効使用との関連においても市場競争力は同程度である。個別的要因に変動はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセツ・コンサルティング株式会社
石垣(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	73,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	98,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	72,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格			倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	石垣市字真栄里慶田山544番1				地積 (m ²)	751	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 (80,300) (その他)	
	台形 1.5 : 1	店舗 S 1	郊外型店舗、営業所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	南20 m 国道	水道	サンエー前停180 m	(90,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 230 m、西 270 m、南 60 m、北 30 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 25 m、			規模	750 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 2.0 m 国道	交通 施設	サンエー前停西方180 m	法令 (都) 近商 (80,300) 規制	
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	98,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	60,400 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内の中心市街地や幹線道路沿いにおける商業地域であり、主たる需要者は県内外の法人事業者である。空港跡地開発の進捗により、地域発展への期待感から土地重要が増しており、ホテル開発のための土地取引や新規店舗建設のための土地取引がみられるなど、取引も活発化している。土地取引の中心価格帯は800 m ² 程度の土地で8000万から9000万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は石垣市における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。収益性が重視される商業地に対象不動産は存するため、収益価格は重要な指標となるが、昨今の建築費高騰の影響を受けて、収益価格は低位に試算されている。以上の検討により、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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 90,000 円 / m ²		価格変動形状要因の	変動	要因	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 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 +8.9 %	半年間 %					