

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
石垣(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	8,910,000 円	1㎡当たりの価格	24,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	1.2 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	石垣市字川平内原900番1				地積(㎡)	362	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				
	1:1.5	住宅RC2	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				
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 120m、南 110m、北 60m			標準的使用	低層住宅地				
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 25m、規模 350㎡程度、形状 ほぼ長方形			地域的特性	特記事項	市内屈指の景勝地である川平湾に隣接する地域で観光客が多く訪れる。			
	地域的要因の将来予測	市内屈指の景勝地である川平湾に隣接する住宅地域である。国内外からの入域観光客が増加傾向にあり、地域が活性化しており、地価は上昇基調で推移していくと予測する。								
	(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	24,600 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	内訳	標準化環境補正行政その他			
	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郊外の既成集落及びその周辺地域と判断した。当該地域は観光客が多く訪れる知名度の高い観光地に隣接する地域であることから、需要者は住宅を求める個人のみならず、宿泊施設や店舗、飲食店等の経営主体等も見られる。当該地域の地価は上昇傾向にあり、標準的な土地で800万円から1000万円弱が取引の中心となっている。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例を適切に要因比較し、さらに各事例の規範性に依拠して重み付けを行い試算していることから市場性を反映した信頼性の高い価格が求められた。当該地域の賃貸市場は未だ成熟していないため収益還元法の適用は断念した。よって、市場の実態を反映した信頼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)公称価示準格	代表標準地標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化環境補正行政その他	地域要因行政その他
(8)公称価示準格	公示価格	円/㎡	[] 100	100	[] []	[] 100		内訳	標準化環境補正行政その他	地域要因行政その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	前年指定基準地の価格	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化環境補正行政その他	地域要因行政その他
(9)指か定ら基の準検地討		円/㎡	[] 100	100	[] []	[] 100		内訳	標準化環境補正行政その他	地域要因行政その他
(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 23,800 円/㎡		価格変動形状要因	変動状況	要因	要因	要因	内訳	標準化環境補正行政その他	地域要因行政その他
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討										
代表標準地標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡										
変動率 年間 +3.4 % 半年間 %										

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
石垣(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	9,900,000 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 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 20 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	石垣市字伊原間前原 5 0 番 1				地積 (m ²)	786	法令上の規制等
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		
	1 : 1.2	住宅 R C 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		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 100 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 25 m、奥行 約 31 m、			規模 790 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	基準方位 北 1 2 m 県道	交通施設	伊原間停 南西方 60 m	法令 (都) (60,100) 規制
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	国内観光客のほか、台湾、香港をはじめとする外国人観光客が増加傾向にあり、島内の景気は向上している。そのため、市街地から離れた島の辺縁でも需要が強含んでおり、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	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	同一需給圏は石垣市の郊外に位置する既存住宅地域、農家住宅地域及びその周辺地域と判断した。需要者は島内居住者が中心であるが、島外からの移住者のほか、飲食店や宿泊施設等の経営主体等も見受けられ、取引がやや活発化している。当該地域の地価は強含みで推移しており、標準的な土地で 1 0 0 0 万円前後が需給の中心と史料される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例を適切に要因比較し、各事例の規範性に於いて重み付けを行い試算していることから市場の実勢を反映した信頼性の高い価格が求められた。収益価格は賃貸市場の成熟度が低く賃貸物件がほぼ見当たらないため収益還元法が適用できず、求めることが出来なかった。よって、本件では実勢を反映した信頼性の高い比準価格を採用し、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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,800 円 / m ²		価格変動形状要因		(一般的要因)	新石垣空港の本土直行便拡充、クルーズ船の寄港により、国内外からの入域観光客が増加し、観光関連産業を中心に景気は向上している。		
	- 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		価格変動形状要因		(地域要因)	観光客の増加に伴う景気向上により経済全般が活性化し、生活基盤の改善に伴う住宅需要や別荘需要が高まり、地価は上昇している。		
変動率 年間 +6.8 % 半年間 %		価格変動形状要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社はまもと不動産鑑定. Values include 石垣(県) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 濱元 毅 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 57,500 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, [平成31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 6月 15日, 更地としての鑑定評価, 令和元年 7月 7日, 正常価格, 44,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) through (10) detailing the valuation process. Includes information on location (石垣市新栄町51番23), land characteristics, comparison methods (取引事例比較法, 比準価格 57,500 円/㎡), market characteristics, and price adjustments. Also includes a table for public reference prices (8) and year-to-year price changes (10).

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社あおい不動産研究所. Row 1: 石垣(県) - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 宇久 信正 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,760,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.2 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1-10) and columns for location, characteristics, and price determination. Includes details on land use, surrounding area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	9,810,000 円	1㎡当たりの価格	32,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 6日	(6)路線価	[平成31年1月] 26,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	石垣市字新川真喜良2357番66				地積(㎡)	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					
	1:1.5	住宅RC2	中規模一般住宅の多い既成住宅地域	南西3.6m私道	水道	真喜良郵便局前停170m					
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、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 15m、奥行 約 20m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	市街地の北西部郊外に存する既成住宅地域	街路	基準方位北、3.6m私道	交通施設	真喜良郵便局前停 南方170m				
	地域要因の将来予測	類似の市街地郊外の住宅地と比較して、大きな取引価格上昇は見られないものの、成約事例は現状価格を十分維持しており、相対的な価格水準は、周辺類似地域等の影響を受け、緩やかな上昇傾向で推移すると判断される。									
(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 +1.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,600 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、市街地郊外の既成住宅地域である。主な需要者は、市内居住者が中心であるが圏外からの転入者も見られる。地縁的選好性も一定程度認められるものの、それとは関係ない取引も徐々に増えてきている。土地は1,000万円前後が必要の中心である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	低層の中規模一般住宅を中心に共同住宅も散見される既成住宅地域である。対象画地規模、街路幅員等においては、居住の快適性を志向する取引が中心であり、建基法等による想定建物のボリューム制限及び近時の建築費高騰の影響から、経済合理性の認められない収益価格の試算は行わなかった。よって、求められた比準価格を標準に、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公称価示準格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]					
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	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	標準化環境補正	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	[]					
		円/㎡	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 32,200 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	市内人口、世帯数ともに微増傾向。観光入域客数が好調に推移しており、関連産業を軸とした土地需要は増加傾向。					
	- 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)	既成の住宅地域とした特性が継続しており、特段の変動は見られない。					
	代表標準地 標準地 標準地番号 - 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	+1.2%	半年間	%						

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
石垣(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正 印

鑑定評価額	8,050,000 円	1㎡当たりの価格	36,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 6日	(6)路線価	[平成31年1月] 28,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	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)
	1:1.2	住宅 RC 1	中規模一般住宅の多い住宅地域	北東4.5m 市道	水道、下水	長間橋停650m		(その他)
(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	市街地北方の中規模一般住宅の多い住宅地域	街路	標準方位北、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	字登野城、字石垣、字真栄里等の市街地中心部の取引価格が上昇しており、相対的に割安感のある市街地周辺部の取引価格も上昇傾向で推移すると判断される。						
(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	36,100 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、石垣市街地郊外の中規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域である。比較的街路、街区が整然としていることから主な需要者は、同一需給圏内の居住者が中心であり、圏外からの転入者も見られる。地域周辺は、未利用地や畑のほか墓地等も散見され、土地の造成費の多寡が宅地価格に影響を及ぼしている。土地は800万円前後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	低層の中規模一般住宅を中心とする住宅地域である。市街地郊外に位置し、対象画地規模においては、居住の快適性を志向する取引が中心である。直接法を適用した収益価格は、画地規模等による想定建物のボリューム制限及び現下の建築費高騰の影響から、経済合理性が認められないと判断されるため試算しなかった。よって、求められた比準価格を標準に、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[] / 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	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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 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 34,700 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		価格変動状況要因	市内人口、世帯数ともに微増傾向。市街地郊外の現況宅地見込地の宅地開発も多く見られるようになり、住宅地需要は増加傾向。	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正				
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100	100	[] / 100		
	変動率	年間 +4.0 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
石垣(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正 印

鑑定評価額	13,700,000 円	1㎡当たりの価格	127,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 6日	(6)路線価	[平成31年1月] 98,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	石垣市字石垣長田次良若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)	
	1:1.5	店舗、事務所兼住宅 RC3	店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域	南西20m市道、背面道	水道、下水	美崎町バスターミナル 450m	(その他) (90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 30m			標準の使用	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 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	市役所に近接する店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	街路	20m市道	交通施設	美崎町バスターミナル 北方 450m	法令 (都) 商業 (80,400) 規制
	地域要因の将来予測	730交差点付近、ゆーぐれなモール付近の供給品薄状態が継続中であり、観光客増加への期待もあって、賃貸物件等の投資物件は、概ね上昇傾向と判断される。						
(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	127,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	42,500 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、市内中心市街地内及び幹線道路沿線の商業地域である。需要者は、県内外の法人事業者が中心であるが、個人事業者も含まれる。観光入域客数の急増により国内における注目度も高まり、市内全域において様々な投資目的の物件の物色も水面下で行われている状況である。特に730交差点付近の宅地の品薄感は強く、供給も少ないため中心となる価格帯の把握は困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	類似地域等に存する取引事例を採用した比準価格は、各事例の特徴を吟味して適切に補修正し試算した。収益価格は、地域特性を考慮したが、土地価格に見合った賃料水準及び現下の建築費高騰の影響からかなり低位に試算された。よって、本件では、現下の市場性を最も反映している比準価格を標準に、収益価格を参考として鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(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		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 121,000 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕		市内人口、世帯数ともに微増傾向。観光入域客数が好調に推移しており、関連産業を軸とした土地需要は増加傾向。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		730交差点周辺、ゆーぐれなモールの供給品薄状態から、水面下の取引希望価格は上昇傾向。		
	変動率	年間 +5.0 %	半年間 %	〔個別的要因〕		規模、形状ともに地域の標準的なものと判断される。		

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社はまもと不動産鑑定. Values include 石垣(県) 5 - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 濱元 毅 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 83,400 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 6月 15日, 更地としての鑑定評価, 令和元年 7月 7日, 正常価格, 64,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公称価示準格と格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社あおい不動産研究所. Row 1: 石垣(県) 5 - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 宇久 信正 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 58,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 78,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成30年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 48,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 台形 1.5:1. (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 78,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 46,600 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: 同一需給圏は、石垣市中心市街地内及び郊外の幹線道路沿線の商業地域である。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 類似地域等の事例による比準価格は、適切に補修正し試算した。... (8) 公規価示準格価と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格 (円/㎡), 内訳, 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 (円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 円/㎡, 価格変動状況, 変動要因, 変動率, 年間 %, 半年間 %.