

# 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	大城不動産鑑定事務所
宮古島(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 印

鑑定評価額	8,380,000 円	1㎡当たりの価格	31,400 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 4日	(6)路線価	[平成31年1月] 24,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27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	宮古島市平良字西仲宗根染地112番1				地積(㎡)	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RC1	中小規模一般住宅が多い住宅地域	南西3.5m市道	水道、下水	平良停250m	(その他) (60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 100m、南 60m、北 130m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11.5m、奥行 約 23.5m、規模 270㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特にない。		街 基準方位：北、3.5m市道	交通 平良停 北方250m	法令 (都) 1中専(60,160)	規制	
	地域要因の将来予測	市中心部に比較的近い旧来からの住宅地域で地域要因の大きな変動は認められない。好調な観光に伴う活況な市内経済の影響から市街地中心部の住宅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	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	31,400 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、宮古島市中心市街地及びその縁辺の一般住宅等が見られる住宅地域が存在する圏域である。主たる需要者は、地縁的嗜好性を有する自己使用目的の個人で、一部島外からの転入も見られる。好調な観光等を背景に需要の広がりが見られ、海岸周辺や眺望に優る地域では高値取引も認められる。建物込みの取引や画地規模によるばらつきも見られるが、土地は単価で坪当たり10万円～12万円程度が需要の中心と考えられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の規範性の高い取引事例に基づき試算したもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。戸建住宅を中心とする住宅地域で、自己使用を目的とした取引が市場での主流であり、收受可能な賃料水準と建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸住宅の経営が困難なことから収益価格の試算は行わなかった。以上より、取引事例比較法により求めた比準価格を妥当と判断し、類似する標準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8)公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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 化 環境 0.0 要 環境 -5.0 補 画地 +2.0 因 行政 -2.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 28,300 円/㎡	[100.4] 100	100 [102.0]	100 [91.2]	[101.0] 100	30,800		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 化 環境 0.0 要 環境 -5.0 補 画地 +2.0 因 行政 -2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	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 30,000 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔一般的要因〕	好調な観光を背景に賃貸市場や労働市場の需給が逼迫、建築費に著しい高騰が見られる。観光関連を中心とする土地需要が高い。			
	- 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/㎡				〔地域要因〕	好調な観光を背景に旧市街地に近い既存住宅地域の需要の高まりが見られる。		
変動率 年間 +4.7% 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
宮古島(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 印

鑑定評価額	2,970,000 円	1㎡当たりの価格	8,850 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 4日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27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	宮古島市平良字西里アラバ1537番3				地積(㎡)	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)												
	1.5:1	住宅RC1	農家住宅が散在する農家集落地域	北東4.5m市道	水道	宮古自練前停1km	(その他)												
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 150m、南 150m、北 50m		標準的使用	戸建住宅地														
	標準的画地の形状等	間口 約 21.5m、奥行 約 15.5m、規模 330㎡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、4.5m市道	交通施設	宮古自練前停 東方1km	法令(都)(60,200)規制											
	地域要因の将来予測	市街地に隣接する農家住宅が散在する住宅地域で地域要因の大きな変動は認められない。好調な観光に伴う活況な市内経済の影響や相対的割安感による需要の波及から地価は上昇傾向で推移すると予測する。																	
(3)最有効使用の判定	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	8,850 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、宮古島市市街地郊外の農家住宅等が散在が存する圏域である。主たる需要者は、地縁的選好性を有する自己使用目的の個人で、一部島外からの転入も見られる。好調な観光等を背景に需要の広がりが見られ、海岸周辺や眺望に優る地域では高値取引も認められる。土地は単価で坪当たり3万円前後が需要の中心と考えられるが、土地建物取得総額に占める土地の割合は小さく取引目的に応じて価格のばらつきが大きい。																		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の規範性の高い取引事例に基づき試算したもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。戸建住宅を中心とする住宅地域で、自己使用を目的とした取引が市場での主流であり、収受可能な賃料水準と建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸住宅の経営が困難なことから収益価格の試算は行わなかった。以上より、取引事例比較法により求めた比準価格を妥当と判断し、類似する標準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。																		
(8)公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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 補正 +3.0 行政 0.0 その他 0.0											
	宮古島	- 6	[100.0]	100	100	[100.0]	8,650	地 街路 0.0 域 交通 -7.0 要 環境 -45.0 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 補正 +3.0 行政 0.0 その他 0.0											
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		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											
(10)対年象標の基準価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	8,300 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	+6.6 %	半年間	%	価格変動要因	(一般的要因)	好調な観光を背景に賃貸市場や労働市場の需給が逼迫、建築費に著しい高騰が見られる。観光関連を中心とする土地需要が高い。
	(地域要因)	好調な観光を背景とする土地需要や割安感から空港周辺地域の土地需要は高まりつつある。																	
																	(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）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリューション沖縄
宮古島(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行 印

鑑定評価額	1,140,000 円	1㎡当たりの価格	5,650 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 3日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27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	宮古島市平良字島尻越原1428番3				地積(㎡)	202	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		
	1:1.5	住宅 RC1	農家住宅が多い集落地域	西9.5m 市道、北西側道	水道、下水	購買店前停80m		
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 30m、南 210m、北 120m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 16m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位北、9.5m市道	交通 購買店前停南東方80m	法令 (都) (60,200)	(その他)	
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	既成住宅地であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価水準は、需要が弱いことから、横ばい圏で推移するものと予測する。						
(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	方位角地 0.0 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,650 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市全域である。需要者は市内地縁者が中心となるが、眺望の良い立地では県外からの需要もみられる。道路などのインフラや大型店舗などの生活利便施設が優る市街地外縁部が相対的に需要も高いが、さらに外になるに既存住宅地の需要は弱くなる。郊外既存集落における需要の中心価格帯は土地は150万円前後、戸建は新築分譲はみられず、中古の価格帯は幅広い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみであるが、賃貸市場が熟成していないので、収益性は取得動機にならず、収益価格は試算していない。取引は自用目的取引が中心であるので、比準価格は典型的な需要者にとって合理的な試算価格である。したがって、指定基準地との均衡を踏まえ、比準価格を妥当と判断して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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	標準地番号		100	100	[ ]			
(8)公称価示準格	公示価格	[ ]	[ ]	[ ]	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	
(9)指か定ら基の準検地討	宮古島(県) - 7		100	100	[101.0]	5,640		
(9)指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[101.0]			
(9)指か定ら基の準検地討	5,300 円/㎡	100	[101.0]	[94.0]	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		価格変動形状要因	景気は個人消費や観光の堅調を背景に拡大が続くとみられるが、本土及び海外経済の動向や資源価格等の変動によるリスクを有する。				
	継続 新規 前年標準価格 5,650 円/㎡							
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 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		価格変動形状要因	土地の利用度の進んだ既成住宅地で、特別の変動はない。				
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	代表標準地 標準地 標準地番号							
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	公示価格		価格変動形状要因	角地で効用が優る点に変動はない。				
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	変動率	年間 0.0 % 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 あい総合研究所
宮古島(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志 印

鑑定評価額	2,950,000 円	1㎡当たりの価格	11,900 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 27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	
(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) (60,200)	
	1:1	住宅 RC 1	農家住宅が多い集落地域	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			標準の使用	戸建住宅地			
(2)近隣地域	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 特にない。		街 基準方位北、4 . 5 m市道	交通 施設	西辺停北方90 m		法令 (都) (60,200)	
	地域要因の将来予測	旧来の農家集落地域で、近年建物の経年により更地化や建替(概ね同規模、同用途)が一部見られる。ただし従来の1F建から2F建へと立体利用が進み、今後の地域特性は緩やかに熟成度を増しつつ推移すると予測。							
(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	11,900 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	同一需給圏は西原、荷川取を中心に旧平良市内北部に亘る既存住宅地域。地縁の選好性が強く、需要者は域内に居住する一次取得者が中心。既存集落内の需給は低位だが、砂山地区など景観の良い地域、市街地に近い地域では、移住や観光店舗進出、建築作業員用共同住宅目的等の県外からの転入も一部認められる。土地は250㎡程度で300万円前後が需要の中心。なお近時に集落外れで水準を上回る県外者取引が見られ、集落内水準への影響については要留意。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅が主である既存集落に属しており、近隣地域等に賃貸住宅が少なく、賃貸市場は未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、地縁の選好性も考慮の上、典型的需要者の観点である居住の快適性等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 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	[ ]				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	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 11,900 円/㎡		価 変 動 形 状 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	市内、西原地区の人口は微増。市内建築費は高止まり、木造や中古への選好性が高まる他、建築作業員用の簡易宿泊施設が近年増加。			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
	- 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〕	特段の変動要因は認め難く、地価水準は横ばいで推移。なお近年散見する景観が良い周辺エリアでの観光用店舗進出の動向には要留意。			
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕		対象標準地が属する地域のほぼ標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。			

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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 あい総合研究所. Row 1: 宮古島(県) - 7, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 竹内 優志 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,300 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, 1.1 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)公称価表示価格, (9)指か定ら基の準検地討, (10)対年象標の基準検準価討地格の等前か. Contains detailed text and numerical data regarding land valuation.

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 あい総合研究所. Row 1: 宮古島(県) - 8, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 竹内 優志 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 3,080 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, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 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: 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, 二方路. (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, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏は保良、新城地区を中心に旧城辺町内に亘る既存住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 畑も介在する農家住宅が多い農村集落に属し、近隣地域等に賃貸住宅が存在せず. (8) 公規価示準格: 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. (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. (10) 対年象標の基準価準価討地格の等前か: 対年象標の基準価準価討地格の等前か, 変動率, 年間, 半年間.

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, B A N鑑定所. Row 1: 宮古島(県) - 9, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 伴 清敬 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 6,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,400 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] 円/㎡, 1.1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, including location, area, usage, and market characteristics. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public value indicators.

# 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	BAN鑑定所
宮古島(県) - 11	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	2,880,000 円	1㎡当たりの価格	10,800 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 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.3 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-ガ家502番6				地積(㎡)	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					
	1:2	住宅RC1	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16m国道	水道、下水	地下役場前停近接					
(2)近隣地域	範囲	東 55m、西 40m、南 100m、北 30m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 23m、			規模	250㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	地下役場前停近接	法令(都)(60,200)規制					
	地域要因の将来予測	国道沿いの集落地域であり、今後も同程度の住環境を維持するものと予測する。空港や平良市街地に比較的近接する立地にあるのに対して価格に値頃感があり、地価は上昇傾向で推移している。									
(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	10,800 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、概ね宮古島内旧郡部の住宅地域と判定した。需要者の中心は宮古島市内居住者であり地縁性を有する場合が多いが、一部に島外からの移住者も見られる。同島旧郡部では人口流出傾向が見られ需要は弱い。一部で別荘地の供給が見られるが限定的である。土地は250~600㎡で200~400万円程度が需要の中心となるがばらつきが大きい。新築戸建の取引はほとんど見られず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	近隣地域内にはアパート等の収益物件はほとんど見られず、取引も自用目的がほとんどであり賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は求め得なかった。比準価格は、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。そこで、現下の経済情勢等をも踏まえたうえで比準価格を妥当と判断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	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	地域交通環境行政その他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正行政その他			
	公示価格	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	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	地域交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正行政その他			
		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 10,300 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	県内経済は拡大傾向が続いており、宮古島市においても観光関連が好調。当市の人口はやや増加傾向にあり、下地地区は概ね横ばい。					
	- 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/㎡				(地域要因)	空港や平良市街地に比較的近接する立地に対して地価に値頃感があるため需要が高まっている。					
	変動率	年間	+4.9 %	半年間	%	(個別的要因)	個別的要因に変化はない。				



# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	BAN鑑定所
宮古島(県) - 13	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	2,800,000 円	1㎡当たりの価格	6,200 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 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 21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	宮古島市上野字上野ソバンメ394番15				地積(㎡)	452	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		
	1:1.5	住宅RC1	一般住宅及び市営住宅のある住宅地域	南14m国道、西側道	水道	ヤーバル停130m		
(2)近隣地域	範囲	東 65m、西 110m、南 50m、北 30m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 19m、奥行 約 24m、			規模	450㎡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14m国道	交通施設	ヤーバル停北東方130m	法令(都)(60,200)規制
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	国道沿いの集落地域であり、今後も同程度の住環境を維持するものと予測する。地価は若干の上昇傾向で推移している。						
(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	+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	6,200 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、概ね宮古島内旧郡部の住宅地域と判定した。需要者の中心は宮古島市内居住者であり地縁性を有する機会が多いが、一部に島外からの移住者も見られる。同島旧郡部では人口流出傾向が見られ需要は弱い。一部で別荘地の供給が見られるが限定的である。土地は250~600㎡で200~400万円程度が需要の中心となるがばらつきが大きい。新築戸建の取引はほとんど見られず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	近隣地域内にはアパート等の収益物件はほとんど見られず、取引も自用目的がほとんどであり賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は求め得なかった。比準価格は、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料する。そこで、指定基準地並びに類似地域内の地価公示標準地との検討をも踏まえたうえで比準価格を妥当と判断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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -2.0	
	標準地番号 宮古島 - 6						準 交通 0.0 域 交通 -1.5	
(8)公称価示準格と格しをた	公示価格	[100.0]	100	100	[105.1]	6,180	化 環境 0.0 要 環境 -22.0	
	4,560 円/㎡	100	[103.0]	[75.3]	100		補 画地 +3.0 因 行政 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -2.0	
	宮古島(県) - 7						準 交通 0.0 域 交通 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[105.1]	6,180	化 環境 0.0 要 環境 -9.0	
	5,300 円/㎡	100	[101.0]	[89.2]	100		補 画地 +1.0 因 行政 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 6,120 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	県内経済は拡大傾向が続いており、宮古島市においても観光関連が好調。上野地区は自衛隊基地開設により人口が約20%増加。		
	- 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〕	地域要因に変化はない。	
代表標準地 標準地 標準地番号			〔個別的要因〕	個別的要因に変化はない。				
公示価格 円/㎡								
変動率 年間 +1.3% 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)鑑定ソリューション沖縄
宮古島(県) - 15	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行 印

鑑定評価額	1,430,000 円	1㎡当たりの価格	9,100 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 3日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27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	宮古島市伊良部字池間添下桃山219番				地積(㎡)	157	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		都計外		
	1.2:1	住宅RC2	一般住宅、農家住宅等が混在する既存住宅地域	西4.5m市道	水道	JA佐良浜店前停610m		(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 110m、西 420m、南 460m、北 190m			標準的使用	戸建住宅地				
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、規模 150㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位北、4.5m市道	交通施設	JA佐良浜店前停南東方610m	法令	都計外	
	地域要因の将来予測	既存住宅地であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価水準は、需要に対応する供給が少ないことから、やや強含みで推移するものと予測する。								
(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 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,100 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	同一需給圏は宮古島市全域である。需要者は市内地縁者が中心となるが、眺望の良い立地では県外からの需要もみられる。道路などのインフラや大型店舗などの生活利便施設が優る市街地外縁部が相対的に需要も高いが、さらに外になると既存住宅地の需要は弱くなる。既存集落における需要の中心価格帯は土地は150万円前後、戸建は新築分譲のみならず、中古の価格帯は幅広い。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみであるが、賃貸市場が熟成していないので、収益性は取得動機にならず、収益価格は試算していない。取引は自用目的取引が中心であるので、比準価格は典型的な需要者にとって合理的な試算価格である。したがって、同一需給圏内の他の基準地との秤量的な検討も踏まえ、比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	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		標準化行政その他		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化行政その他		
(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 8,900 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	景気は個人消費や観光の堅調を背景に拡大が続くとみられるが、本土及び海外経済の動向や資源価格等の変動によるリスクを有する。				
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				(地域要因)	土地の利用度の進んだ既存住宅地で、特別の変動はない。				
変動率 年間 +2.2% 半年間 %				(個別的要因)	標準的である点に変動はない。					

# 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)鑑定ソリューション沖縄
宮古島(県) - 16	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行 印

鑑定評価額	5,590,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	11,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 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 3 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 27 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	宮古島市伊良部字国仲屋敷 9 0 番				地積 (m <sup>2</sup> )	486	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	
	1.5 : 1	住宅 R C 2	一般住宅のほか店舗、事務所が混在する住宅地域	南東 14 m 県道、三方路	水道	国仲公民館前停 130 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 120 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模 300 m 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位北、14 m 県道	交通 国仲公民館前停北東方 130 m	法令 都計外	規制	
	地域要因の将来予測	既成住宅地であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価水準は、需要に対応する供給が少ないことから、やや強含みで推移するものと予測する。						
(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 三方路	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,500 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は宮古島市全域である。需要者は市内居住者が中心となるが、眺望の良い立地では県外からの需要もみられる。道路などのインフラや大型店舗などの生活利便施設が優る市街地外縁部が相対的に需要も高いが、さらに外になると既存住宅地の需要は弱くなる。郊外の幹線沿いでは、住宅利用にその他の利用を兼ねる場合もあり、求める規模が異なるので、需要の中心価格帯は見出すことが難しい。戸建は新築分譲はみられず、中古の価格帯は幅広い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみであるが、賃貸市場が熟成していないので、収益性は取得動機にならず、収益価格は試算していない。取引は自用目的取引が中心であるので、比準価格は典型的な需要者にとって合理的な試算価格である。したがって、同一需給圏内の他の基準地との相対的な均衡も踏まえ、比準価格を妥当と判断し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	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 画地 補正 行政 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 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	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 画地 補正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 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 11,000 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 要 因 の	景気は個人消費や観光の堅調を背景に拡大が続くとみられるが、本土及び海外経済の動向や資源価格等の変動によるリスクを有する。	土 地 の 利 用 度 の 進 ん だ 既 成 住 宅 地 で、 特 別 の 変 動 は な い。	効 用 が 南 東 方 位 と 三 方 路 で 優 る 点 に 変 動 は 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 <sup>2</sup>							
変動率 年間 +4.5 % 半年間 %								

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 あい総合研究所. Row 1: 宮古島(県) 5 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 竹内 優志 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 22,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 95,000 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 27日, 令和元年 7月 5日, 正常価格, 72,000 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. (1) 基準地: 宮古島市平良字西里根間246番, 形状 敷地の利用の現況, 1:1.5, 店舗兼住宅 RC2. (2) 近隣地域: 東 20m, 西 100m, 南 20m, 北 100m, 標準的使用, 低層店舗兼住宅地. (3) 最有効使用の判定: 標準的使用とほぼ同じ低層店舗兼住宅地. (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 95,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は市内中心部及び一部周辺部の幹線沿いに亘る商業地域. (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RC造店舗等が建ち並ぶ繁華性の高い西里通り沿いの商業地域. (8) 公規価示準格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定標準地番号, 前年指定標準地の価格. (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, 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.

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, 大城不動産鑑定事務所. Row 1: 宮古島(県) 5 - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大城 直哉 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 59,700 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. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 7月 4日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況. (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: 低層の店舗住宅併用地. (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 59,700 円/㎡, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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の商業地域が存在する圏域で、特に市中心部付近の既成商業地との代替性が強い。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は類似地域内の規範性の高い取引事例に基づき試算したもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。... (8) 公称価示準格しをた: 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). (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. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 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 55,900 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 +6.8%, 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	B A N鑑定所
宮古島(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	16,400,000 円	1㎡当たりの価格	58,000 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 8日	(6)路線価	[平成31年1月] 43,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 21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	宮古島市平良字下里大嶺356番61外				地積(㎡)	282	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) 準住居 (60,200)
	1:1.5	店舗兼共同住宅 R C 3	店舗兼共同住宅のほかホテル等が見られるビーチ付近の商業地域	北西20m 国道、南西側道	水道、下水	平良港停750m		(その他) (70,200)
(2)近隣地域	範囲	東 140m、西 50m、南 40m、北 70m			標準的使用	低層店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 21.5m、			規模	300㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	パイナガマビーチ前の国道沿い商業地域	街路	20m国道	交通施設	平良港停南西方750m	法令(都) 準住居 (60,200) 規制
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、当面は現在の環境を維持するものと予測する。高名なビーチ前の地域として希少性があり、需要は高まってきている。地価は上昇傾向で推移している。						
(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	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	58,000 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、概ね平良市街地内の商業地域と判定した。特に観光客向け店舗の多い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。好調な観光関連産業が牽引し市内景気は好調であり店舗用地等の需要も高まってきている。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	近隣地域内には賃貸収益物件は少なく、取引も自用目的が中心であり賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は求め得なかった。比準価格は、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。そこで、現下の経済情勢等をも踏まえたうえで比準価格を妥当と判断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 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 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/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 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
	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 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	県内経済は拡大傾向が継続し、宮古島市においても観光関連が好調。当市の人口はやや増加傾向にあり、平良地区では微増傾向。		
	- 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〕	観光客増加により観光客向け店舗、事務所の需要が高まっている。	
変動率 年間 % 半年間 %				〔個別的要因〕	個別的要因に変化はない。			