

鑑定評価書（令和 4 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

鑑定評価額	9,160,000 円	1㎡当たりの価格	34,300 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 5 日	(6)路線価 [令和 4年1月]	27,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 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
(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 (㎡)	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) (その他)	
	1:2	住宅 RC 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	(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 ㎡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、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 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,300 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 250 ㎡程度で総額 800 ~ 1000 万円程度、新築戸建住宅は総額 3000 ~ 3500 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/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 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 33,300 円/㎡			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	県内経済ははまだコロナ禍にあるが、持ち直しの動きも見られ、市内の不動産市場も回復に対する期待感が高まりつつある。		
	- 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〕	地域要因に格別の変動はない。	
	変動率	年間 +3.0 %	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 4 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

鑑定評価額	4,770,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,200 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 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 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	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 (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 RC 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	14,200 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、宮古島市平良地区の市街地周辺部の住宅地域と判断した。需要者は、地縁的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300 m ² 程度で総額300～500万円程度、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 其他	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 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 円 / m ²	[] / 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 11,600 円 / m ²			価格変動形状要因	変動状況	要因	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
	- 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 +22.4 % 半年間 %								
<p>(一般的要因) 県内経済ははまだコロナ禍にあるが、持ち直しの動きも見られ、市内の不動産市場も回復に対する期待感が高まりつつある。</p> <p>(地域要因) 市役所新庁舎や大型商業施設の建設で、空港周辺地域の利便性が増し、宅地需要も高まっている。</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 4 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	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	3,100,000 円	1㎡当たりの価格	12,500 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 5 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 29 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)(その他)	
	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		
(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	周辺エリアでのリゾートホテル建設。	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
	地域要因の将来予測	新型コロナウイルスの影響が和らぐ中、島外市場参加者の需要が地価を下支えし、地価は上昇傾向で推移している。今後も、平良地区中心市街地の地価高止まり傾向、周辺エリアへのホテル進出等により需要の拡大が予測される。						
(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	12,500 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の嗜好性を有する一次取得者が中心であるが、眺望の良い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2 5 0 ㎡程度で3 0 0 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、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 其他	
	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	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	[]		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 12,100 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が和らぐ中で、経済回復に対する期待感が高まっている一方、不安定な国際情勢による物価高騰や円安が進行している。		
	- 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/㎡				(地域要因)	島外資本によるホテル開発等の勢いが弱まることはなく、既存集落地域においても地価に対する島外市場参加者の影響力が高まっている。		
	変動率	年間 +3.3 %	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 4 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) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	1,990,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,500 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 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 29 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	宮古島市城辺字砂川島中原 1 0 2 番				地積 (m ²)	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	(都) (60,200) (その他)	
	1 : 1	住宅 R C 1	農家住宅のほか一般住宅が混在する住宅地域	南西 4.5 m 市道	水道	砂川停 250 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 150 m、北 250 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 15.5 m、		規模	250 m ² 程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	大規模リゾート開発計画の具体化。	街路	標準方位北 4.5 m 市道	交通施設	砂川停 南西方 250 m 法令 (都) (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	新型コロナウイルスの影響が和らぐ中、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高まっており、今後も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	7,500 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。新型コロナウイルスの影響が和らぐ中、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 2 6 5 m ² 程度で 1 5 0 万円 ~ 2 0 0 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。比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から試算し、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 円 / m ²	[] 100	100 []	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 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 6,500 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 形 要 因 の	(一 般 的)	新型コロナウイルスの影響が和らぐ中で、経済回復に対する期待感が高まっている一方、不安定な国際情勢による物価高騰や円安が進行している。			
	- 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)	島外資本によるホテル開発等の勢いが弱まることはなく、既存農家集落においても地価に対する島外市場参加者の影響力が高まっている。			
	変動率	年間 +15.4 %	半年間 %	(個 別 的)	個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和 4 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

鑑定評価額	2,920,000 円	1㎡当たりの価格	6,400 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 5 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.5 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)(その他)	
	1:1.5	住宅 RC 1	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	(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	新型コロナウイルスの影響が和らぐ中、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。							
(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	6,400 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選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。新型コロナウイルスの影響が和らぐ中、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、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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
価と格しをた	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100		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	宮古島(県) - 7	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
	前年指定基準地の価格	6,500 円/㎡	[115.4]	100	100	[102.0]	6,320	
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 5,200 円/㎡		変 動 形 成 要 因 の	価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	新型コロナウイルスの影響が和らぐ中で、経済回復に対する期待感が高まっている一方、不安定な国際情勢による物価高騰や円安が進行している。		-1.0 交通 +21.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
- 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	-	
変動率	年間	+23.1 %	半年間	%	〔地域要因〕	島外資本によるホテル開発等の勢いが弱まることはなく、既存農家集落においても地価に対する島外市場参加者の影響力が高まっている。		
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。		

鑑定評価書（令和 4 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, 那覇不動産鑑定株式会社. Row 1: 宮古島(県) - 9, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲程 通秀

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,450,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,500 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 4年1月], 円/㎡, 1.2 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: 低層住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因. (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. (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: 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, 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, 対象基準地の標準価格, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 前年標準価格, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間, 半年間, 変動状況要因

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
宮古島 (県) - 11	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	3,740,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,000 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 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	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 5 0 2 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 : 2	住宅 R C 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	地下役場前停近接	(70,200)		
(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	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 1 6 m 国道	交通施設	地下役場前停近接	法令 (都) (70,200) 規制
地域要因の将来予測	国道沿いに住宅のほか、郵便局等も見られる地域であり、地域要因に変動はなく今後も現状を維持して推移すると予測する。コロナ禍においても需要は堅調に推移しており、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	14,000 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	同一需給圏は下地地区を中心に、旧上野村、旧城辺町に存する混在住宅地域の圏域である。需要者は宮古島市内外の給与取得者が中心である。新型コロナウイルスの影響が和らぎ、日常生活への回復期待感から不動産取引に改善の兆しも見られ、需要動向は回復傾向にある。中心となる価格帯は、土地 3 0 0 万 ~ 5 0 0 万円程度が中心であり、新築戸建住宅はあまり見られないが、中古住宅で総額 1 5 0 0 万 ~ 2 0 0 0 万円程度の取引が見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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ものと判断する。周辺において賃貸市場が熟成しておらず、賃料水準等の把握が困難であるため、収益還元法を非適用とした。比準価格は近年の新型コロナウイルスによる不動産市場動向を反映して求められた価格であり、市場参加者の意思決定基準に適合した説得力のある価格と判断する。本件では比準価格を採用し、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 要 因 行政 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 画地 行政 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[]	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 12,600 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の影響が和らぎ持ち直しの動きはあるが、ウクライナ危機の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。		
	- 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 〕	新型コロナウイルスによる影響は小さく、地域要因に大きな変動は認められない。	
変動率		年間 +11.1 %	半年間 %		〔 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。	

鑑定評価書（令和 4 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, 那覇不動産鑑定株式会社. Row 1: 宮古島(県) - 13, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲程 通秀

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,750,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,300 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, [令和 4年1月], 円/㎡, 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 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: 低層住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は旧上野村を中心に... (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. (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. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 前年標準価格, 代表標準地, 標準地, 変動率.

鑑定評価書（令和 4 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) - 15, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 山内 博人

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1,490,000 円, 1㎡当たりの価格, 9,500 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 4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) to (10) detailing the valuation process, including location, area, usage, and market characteristics.

鑑定評価書（令和 4 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) - 16	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人

鑑定評価額	6,080,000 円	1㎡当たりの価格	12,500 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 6 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 4 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	宮古島市伊良部字国仲屋敷90番				地積(㎡)	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(その他)	
	1.5:1	住宅RC2	一般住宅のほか店舗、事務所が混在する住宅地域	南東14m 県道、三方路	水道	国仲公民館前停130m		
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 20m、南 120m、北 80m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 15m、規模 300㎡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、14m 県道	交通施設	国仲公民館前停 北東 130m	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は伊良部郵便局北東側に位置する県道90号線沿いの混在住宅地域として熟成しており地域要因に格別の変動はない。新型コロナ禍の影響による将来の生活不安等需要者行動は慎重で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	方位三方路 +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	12,500 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	同一需給圏は伊良部島及び周辺離島内に存する既成住宅地域一円。需要者は自己使用不動産市場に参入する地域事情に精通した地元住民のほか島外の個人及び不動産業者等が想定される。県道90号線等の表通り沿いに無秩序・無計画的に市街化が進展し、戸建住宅のほか近隣住民の消費需要を賄う程度の小規模零細な店舗等が虫食的に散在している。土地は300㎡前後で380万円程度、中古戸建2,100万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	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的に観光・リゾート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。公営住宅を除き、元本価値に見合うアパート等の第三者賃貸市場は形成されていない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 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 11,800 円/㎡			価格変動形成要因	一般的な要因	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/㎡					地域要因	地域要因に格別の変動はない	
変動率 年間 +5.9% 半年間 %				個別的要因	接面方位(南東・北東・南西)+2% 三方路+2%			

鑑定評価書（令和 4 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) 5 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 半場 吉朗

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 33,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 145,000 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, [令和 4年1月] 路線価又は倍率, 105,000 円/㎡, 倍率種別, 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: 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: 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, 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: 同一需給圏は市内中心市街地及び幹線道路沿いの商業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 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. (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, 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: 対年ら象標の基準検準価討, 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, 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	那覇不動産鑑定株式会社
宮古島(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	23,300,000 円	1㎡当たりの価格	83,800 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 5 日	(6)路線価	[令和 4年1月] 65,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 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出口556番				地積(㎡)	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 RC 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6.3m 県道	水道、下水	北給油所前停400m		
(2) 近隣地域	範囲	東 40m、西 70m、南 70m、北 90m			標準的使用	低層店舗併用住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14.5m、奥行 約 19.5m、規模 280㎡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	6.3m 県道	交通施設	北給油所前停南西方400m	法令(都) 近商(80,200) 規制
	地域要因の将来予測	小規模店舗等が建ち並ぶ既存商業地域であり、商環境に変化は見られず、当面は現状を維持して推移すると予測する。コロナ禍においても需要は比較的堅調に推移しており、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	低層店舗併用住宅地				(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	83,800 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	同一需給圏は宮古島市平良地区の中心市街地に存する商業地域を中心に、小規模店舗が建ち並ぶ商住混在地域を含む圏域である。主な需要者は、飲食・小売業を営む個人・法人事業者が中心であるが、県外事業者も見られる。新型コロナウイルスの回復期待から客足は改善傾向にあるが、土地取引の慎重姿勢は残る状況である。市場取引において敷地規模、価格帯もまちまちで中心となる価格帯は見出せない状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は近年の新型コロナウイルスの不動産市場動向を反映して求められた価格であり、市場参加者の意思決定基準に適合した説得力のある価格と判断する。収益価格は近年の建築費高騰の影響やコロナ禍による賃料減額等、投資採算性に見合う賃料収入が期待できず、経済合理的な賃貸用建物の想定が困難なため、収益還元法を非適用とした。本件では比準価格を採用し、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	[]	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 80,500 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	新型コロナの影響が和らぎ持ち直しの動きはあるが、ウクライナ危機の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。			
	- 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	中心商業地域の近くに位置し、客足は改善している。地域要因に大きな変動は認められない。		
変動率 年間 +4.1% 半年間 %				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。		

鑑定評価書（令和 4 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) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人

鑑定評価額	22,300,000 円	1㎡当たりの価格	79,000 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 6 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	60,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 4 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
	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)(その他)	
	1:1.5	店舗兼共同住宅RC3	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	市場通り停1.2km	(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	特記すべき事項はない	街路	2.0m 国道	交通施設	市場通り停 南西方 1.2km	法令(都) 準住居(70,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、主要観光地パイナガマビーチに近接する国道390号バイパス沿いの商業地域である。新型コロナウイルスの影響による景気動向は過渡期にあり需用者行動は様子見・慎重で地価は底値を探る動きが見受けられる。						
(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	79,000 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	同一需給圏は旧平良市内を走る幹線道路及び準幹線道路沿い等の商業地域。需要者の中心は自己の業務用不動産市場及び投資用不動産市場に参入する個人、法人事業者等が想定される。ホテルのほか自動車利用客を対象とした飲食店、沿道サービス施設等の収益性が認められる地域であるが、画地規模等の統一性はなく、背後地との高低差等から凸凹感のある街路周景を形成している。土地は300㎡程度で、2,400万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	主要観光地の一角パイナガマビーチに近接し、眺望・景観に優る場所柄から観光・リゾート施設等の潜在価値は底堅い。景気動向を見据えた投資サイドの厳しい台所事情、事業継続可能性等を反映し、需要者行動は慎重になっている。建築費高騰の下、元本価格に見合う賃料水準では賃貸経営は困難で収益還元法の適用は現実的でなく、適用しなかった。本件では市場の実態を反映する実証的かつ客観的な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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 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 75,700 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 新型コロナウイルスの影響による景気動向を反映し、事業の継続可能性・地価下落リスクに対する不安から購入希望者の慎重な姿勢が見られる。			内 街路 標準 交通 補正 画地 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〕 地域要因に格別の変動はない				
	変動率	年間 +4.4%	半年間 %	〔個別的要因〕 角地 + 3%				