

鑑定評価書（令和 2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
石垣(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	竹内 優志 印

鑑定評価額	9,340,000 円	1㎡当たりの価格	25,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	石垣市字川平内原900番1				地積(㎡)	362	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)			
	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	(その他)地区計画等(70,100)			
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 160m、南 40m、北 60m			標準的使用	低層住宅地				
	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				
	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		
	地域要因の将来予測	住宅地域として熟成するも、一部商業系への用途変更が見られる。景勝地付近であり、地域は今後、観光客向けの商業用途の混在度を高めつつ推移すると予測。ただしコロナ禍の今後の影響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	25,800 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に亘る住宅地域。特に市北西部の川平、崎枝、椏海の郊外の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、事業目的の市外、県外業者も一部見られる。需要は、地元の底堅い居住目的の他、川平湾に近いため事業目的も近年強く、総じてみると強かった。需要の中心は土地のみ350㎡程度で930万円前後。ただしコロナ禍で島内観光客は激減しており、今後の需要や価格への影響に留意を要する。									
(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、賃貸市場の熟成度は低位で、かつ近年島内建築費が高騰しており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	街路交通環境補正行政その他	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	街路交通環境補正行政その他	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 24,600 円/㎡			価格変動形成要因	一般的要因	好調な八重山観光客数はコロナ禍により2月以降減少し、4月以降は激減。価格への顕在化は市場により程度が異なるが今後予測される。				
	- 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	コロナ禍で川平湾への客足は大きく減少。地価水準はコロナ禍以前は商業系需要も影響し強い上昇傾向だったが、以降はやや下落基調に。			
変動率 年間 +4.9% 半年間 %				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	あい総合研究所
石垣(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	竹内 優志 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 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 27 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	石垣市字伊原間前原 5 0 番 1				地積 (m ²)	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)	
	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	(その他) (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 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	標準方位 北 1 2 m 県道	交通施設	伊原間停 南西方 60 m 法令 (都) (70,100) 規制	
地域要因の将来予測	建替、敷地集約化、用途変更は見られない。県道沿いが空地が介在し、新築は見られない。地元向けの既存集落で、住宅地域としての成熟度は低位。特段の変動要因は無く、地域は今後も現況を維持し推移すると予測。							
(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	同一需給圏は市内北部に亘る郊外の集落地域。特に市北東部の伊原間、桃里等との代替競争関係が強い。地縁的選好性が強く働き、需要者は地元居住の一次取得者が中心。集落外や景観の良好な地域で県外からの転入も一部見られるが、既存集落内の需給は比較的低位に止まる。需要の中心となる価格帯は土地 8 0 0 m ² 程度で 1 千万円前後。なおコロナ禍で取引は滞りが地元向け市場の為、現時点で値下行動は見られない。ただし今後の市場への影響には留意を要する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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に属しており、自己所有住宅が中心の地域で、賃貸市場が未成立と判断したため、収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は事例選択及び補修正、要因比較において典型的な需要者の重視する居住の快適性、利便性等が適切に反映されており、市場特性との適合性は高い。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 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 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		価格変動形状要因	一般的要因	好調な県内景気はコロナ禍により 4 月以降下向きに。不動産取引は激減し、価格への顕在化は市場により程度が異なるが今後予測される。			
	- 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 / m ²				地域要因	島内では比較的低位な地元需要が主である。コロナ禍以降、買手は様子見の状態となり、地価水準はこれまでの上昇から横ばい基調に。		
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	株式会社 国土鑑定センター
石垣（県） - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹 印

鑑定評価額	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	58,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 14日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	石垣市新栄町51番23					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)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 100m、南 50m、北 50m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 20m、規模 200㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6m市道	交通施設	美崎町バスターミナル 北西方 1.2km	法令	(都) 1住居 (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 +1.0		
(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	25,800 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、石垣市内の市街地における住宅地域の圏域である。需要者の中心は当市居住者である。建築費の高騰により中古物件の需要は高く利便性の良い住宅地においては需要が旺盛である。一方でコロナ禍による将来不安から需要は買い控え状態にある。市場の中心価格帯は、土地200㎡で総額1,000万円程度、中古戸建住宅で2,000万円台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	比準価格は、周辺類似地域より自用目的等で取引された信頼性の高い事例より求めたものである。一方、標準地の画地条件の制約や昨今の建築費高騰などから土地価格に見合う経済合理的な共同住宅の想定は困難であり、収益価格は低めに試算された。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、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) 公規価示標準価格と格しをた	①代表標準地 □標準地 標準地番号	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 地	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		準 交 域		
(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	街 交 地	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		準 交 域		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 57,500 円/㎡			③ 価 変 動 形 状 成 要 因 の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響による観光関連産業の不振で後退している。当市の人口は増加傾向で推移している。			
	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/㎡					市街地内の区画整然とした住宅地域であり、供給が少なく需要は強いことから、地価水準は強含みで推移している。			
②変動率	年間 +0.9%	半年間 %	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	印

鑑定評価額	6,970,000 円	1㎡当たりの価格	16,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 6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	石垣市字宮良村内266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	(都)(60,100)	
	1.5:1	住宅RC1	農家住宅、一般住宅等が混在する既成住宅地域	南西4.5m市道	水道、下水	宮良西停140m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 50m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 24m、奥行 約 17m、規模 400㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位北、4.5m市道	交通 宮良西停北方140m	法令 (都)(60,100)		
	地域要因の将来予測	旧来の農家集落地域で、地域の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。コロナ禍の影響を大きく受ける地域ではないが、先行き不透明感から需要は減退している。						
(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		16,400 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り、他の市町村からの流入は少ない。コロナ禍の影響を受ける地域ではなく、また相対的な割安感から地価の上昇が認められるが、今後も地価が上昇しつづけるかどうかは現時点では不透明である。地域の性格上更地取引が多く、その水準は600万円から800万円程度である。							
(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。この地域は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が見いだ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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 其他 0.0	
	石垣(県) - 1	[104.9]	100	100	[101.0]	16,200		
	前年指定基準地の価格	[104.9]	100	100	[101.0]			
	24,600 円/㎡	100	[103.0]	[156.4]	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 15,900 円/㎡			価格変動形成要因	《一般的要因》	昨年までの好調な経済市況とは異なり、新型コロナウイルス禍の影響によって土地取引や不動産市況に大きな影響を与えている。		
	- 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》	コロナ禍の影響を大きく受ける地域ではないが、先行き不透明感から今後の地価動向には留意が必要である。	
	変動率	年間 +3.1%	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・アセッツ・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	印

鑑定評価額	9,900,000 円	1㎡当たりの価格	32,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	26,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 6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	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	(都) 1中専(60,150)		
	1:1.5	住宅RC2	中規模一般住宅の多い既存住宅地域	南西3.6m私道	水道	真喜良郵便局前停170m	(その他)		
(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 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	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	法令(都) 1中専(60,150)規制	
	地域要因の将来予測	地域に格別の変動要因がないため、現状のまま維持していくと予測する。コロナ禍においても住宅地需要の大きな減退はないが、先行き不透明感により地価は弱含み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 +1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,900 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。圏外からの転入者も見られるが、多くはない。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く、宅地供給は比較的限られる。300㎡程度の更地における中心価格帯は1000万円前後であるが、取引件数は少ない。コロナ禍による影響により先行き不透明感が増しており、今後、今までのような地価上昇は考えにくい状況にある。								
(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。この地域は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が見いだ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	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
	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]			
	代表標準地	標準地	[]	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		価格変動形成要因	要因	昨年までの好調な経済市況とは異なり、新型コロナウイルス禍の影響によって土地取引や不動産市況に大きな影響を与えている。	内訳	地域交通環境行政その他
	前年標準価格		32,600 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	標準価格	円/㎡	要因
	代表標準地		標準地						
	変動率	年間	+0.9 %	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) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	高平 光一	印

鑑定評価額	8,230,000 円	1 m ² 当たりの価格	36,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	30,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 6 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 3 5 1 番 2 3				地積 (m ²)	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 R C 1	中規模一般住宅が多い幹線道路背後の住宅地域	北東 4.5 m 市道	水道、下水	長間橋停 650 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 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 13.5 m、奥行 約 16.5 m、規模 220 m ² 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、4.5 m 市道	交通施設	長間橋停南西方 650 m	法令 (都) 準工 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	地域に格別の変動要因がないため、現状のまま維持していくと予測する。コロナ禍においても住宅地需要の大きな減退はないが、先行き不透明感により地価は弱含み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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,900 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住宅地域である。需要者の中心は地縁の選好性を有する地元住民が中心となる。圏外からの転入者も見られるが、多くはない。ミニ開発された戸建住宅地域ではあるが未利用地も多く、畑や墓地なども散見される。土地は 200 m ² 程度の更地で 800 万前後が需要の中心である。コロナ禍による影響により先行き不透明感が増しており、今後、今までのような地価上昇は考えにくい状況にある。							
(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。この地域は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が見いだ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	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	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円 / m ²	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	
	-	[]	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	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 36,100 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 要 因 の	(一 般 的)	昨年までの好調な経済市況とは異なり、新型コロナウイルス禍の影響によって土地取引や不動産市況に大きな影響を与えている。		
	- 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)	需要と供給に大きな変動はないが、先行き不透明感から今後の地価動向には留意が必要である。		
	変動率	年間 +2.2 %	半年間 %	(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。			

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	印

鑑定評価額	15,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	145,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 2 年1月]	100,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 6 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	石垣市字石垣長田次良若 5 番 2				地積 (m ²)	(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 R C 3	店舗兼共同住宅が建ち並び商業地域	南西 20 m 市道、背面道	水道、下水	美崎町バスターミナル 450 m	(その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 30 m		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 17 m、奥行 約 12 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2 0 m市道	交通施設	美崎町バスターミナル 北方 450 m	法令 (都) 商業 (80,400) 規制
	地域要因の将来予測	地域に格別の変動要因はないため、現状のまま維持すると予測する。コロナ禍の影響で観光収入は激減しており、地域の収益性は大きく減退している。今後の大幅な地価上昇は考えにくい状況にある。						
(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	145,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	65,500 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、昨今のコロナ禍によりその勢いは衰えている。そのため、いままでのような大幅な地価上昇は考えにくい状況にある。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、1 0 0 m ² の土地で 1 5 0 0 万から 1 8 0 0 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準地討	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 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	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(10) 対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 127,000 円 / m ²			価格変動形成要因	〔 一般 的 要 因 〕	昨年までの好調な経済市況とは異なり、新型コロナウイルス禍の影響によって土地取引や不動産市況に大きな影響を与えている。		
	- 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 的 要 因 〕	コロナ前までは著しい地価の上昇がみられたが、コロナ禍の影響により需要は停滞したほか、店舗などの収益性は低下している。	
	変動率	年間 +14.2 %	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	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 印

鑑定評価額	13,100,000 円	1㎡当たりの価格	86,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 14日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	69,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	石垣市宇大川東ノハカ20番5					②地積(㎡)	151	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) 近商(80,200) (その他)	
(2) 近隣地域	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	棧橋通り停120 m			
	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 30 m		②標準的使用	低層店舗兼共同住宅地				
(3) 最有効使用の判定	③標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 2 m 県道	交通施設	棧橋通り停南西方120 m	法令(都) 近商(80,200) 規制	
	⑤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が、コロナ禍による観光客の減少から商況は低迷しており、地価は横ばい傾向で推移するものと判断される。							
(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	86,700 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	46,300 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、石垣市の市街地を中心とした商業地域の圏域である。需要者の中心は、県内で小売業やサービス業を営む個人及び法人事業者が中心である。730交差点を中心にその周辺エリアや郊外の幹線道路沿いの商業地エリアの需要は根強い。一方でコロナ禍で市内の観光関連産業は低迷している。市場の中心価格帯は、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	標準化補正 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	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	標準化補正 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	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 83,400 円/㎡		③ 価格変動形成要因	④-2 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/㎡					⑤ 要因 { 一般的 } 県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響による観光関連産業の不振で後退している。当市の人口は増加傾向で推移している。 { 地域 } 飲食店の多い地域であり、コロナ禍で商況は低迷しており地価水準は横ばい傾向にある。 { 個別的 } 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。
	②変動率	年間 +4.0 % 半年間 %							

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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	印

鑑定評価額	67,600,000 円	1㎡当たりの価格	90,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 2年1月]	65,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 6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	石垣市字真栄里慶田山544番1				地積(㎡)	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)	
	台形 1.5:1	店舗 S1	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20m 国道	水道	サンエー前停180m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 230m、西 270m、南 60m、北 30m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 25m、			規模 750㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 2.0m国道	交通施設	サンエー前停西方180m	法令(都)近商(80,300) 規制	
地域要因の将来予測	旧石垣空港跡地の開発が進んでおり、地域の発展が期待されるが、コロナ禍の影響により、先行き不透明感から需要が減退することも考えられ、地価動向には留意を要する。							
(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	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	90,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	52,000 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である。コロナ禍の影響により先行き不透明感が増しており、いままでのような大幅な地価上昇は考えにくい状況にある一方で、店舗の売上が増加している場合もあって、土地の利用状況によって収益性が左右される傾向にある。土地取引の中心価格帯は取引件数が少ないため把握することは困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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 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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 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 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 78,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	昨年までの好調な経済市況とは異なり、新型コロナウイルス禍の影響によって土地取引や不動産市況に大きな影響を与えている。			
	- 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〕	コロナ前までは著しい地価の上昇がみられたが、コロナ禍の影響により需要は停滞したほか、店舗などの収益性は低下している。		
	変動率	年間 +15.4 %				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。