

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) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	9,770,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	27,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 2 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	石垣市字川平内原 9 0 0 番 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	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 )  ( その他 ) 地区計画等 ( 70,100 )	
	1 : 1.5	住宅 R C 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 9.5 m 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 40 m、西 160 m、南 40 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 25 m、			規模	350 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ整形		
	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 9.5 m 市道	交通施設	川平公園前停近接 法令 ( 都 ) ( 60,100 ) 地区計画等 規制	
	地域要因の将来予測	一部商業地的な利用もみられる地域であるが、地域内に特段の価格変動要因がないことから、当面の間現状を維持すると予測する。ただし、観光客の増加に伴い、地域に商業利用が増加する可能性がある点は留意を要する。						
(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	27,000 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	同一需給圏は石垣市北部の住宅地域であるが、特に川平、崎枝、檳海等郊外の住宅地と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であるが、県外からの移住者もみられる。また、川平湾に近く、観光客が多い地域性から事業目的の需要も認められる。需要の中心は 3 5 0 m <sup>2</sup> 程度の土地で約 1 0 0 0 万円前後であるが、建築費の高騰から更地需要よりも建物付の取引が多くなっている。							
(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少なく、賃貸住宅を前提とする投資目的での取引はほぼみられないことや、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	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	[ ] / 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	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 26,800 円 / m <sup>2</sup> - 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	( 一般 ) 要因	観光業の回復や県内不動産投資環境が改善していることから土地需要の増加が認められ、その影響は離島などでも顕著である。		
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				( 地域 ) 要因	観光客の増加により、川平湾への来客は増えているが、取引価格水準に大きな変動はみられない。		
	変動率	年間 +0.7 %	半年間 %		( 個別 ) 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) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	10,600,000 円	1㎡当たりの価格	13,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 12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) (70,100)	
	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		
(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)	規制	
	地域要因の将来予測	地縁の関係により形成された本市北部の既成住宅地域であり、今後とも現状を維持するものと見込まれる。北部の各集落においては県外移住者による高値取引も散見されるなど地価は上昇傾向で推移するものと予測される。						
(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 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,500 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、本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	対象基準地の規準価格 (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		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	対象基準地の規準価格 (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		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 12,800 円/㎡		価格変動状況要因	〔一般的要因〕 県内景気は、新型コロナ禍から回復傾向にある。本市の人口は微減傾向で推移している。				
	- 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〕 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 +5.5 %	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	13,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	68,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ] 路線価又は倍率	49,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 28 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	石垣市新栄町 5 1 番 2 3				地積 ( m <sup>2</sup> )	198	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 住居 ( 60,200 )  ( その他 )	
	1 : 2	事務所兼住宅 R C 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	範囲	東 80 m、西 60 m、南 60 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 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 m <sup>2</sup> 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 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 ( 都 ) 1 住居 ( 60,200 ) 規制
	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 R 4 末の市役所転出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	68,000 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、移住目的等の県外者の存在感が高まりつつある。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戸建住宅需要は高まる一方、供給は低位でかつ売価設定も強まっている。土地のみ 200 m <sup>2</sup> 程度で 1300 万円超が必要の中心だが、近時では従来水準を上回る取引も見られつつある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場での供給は一定量認められるが、近年の物価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 / m <sup>2</sup> )	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 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 <sup>2</sup> )	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 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 61,000 円 / m <sup>2</sup> - 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			価格変動形状要因の	( 一般的 )	島内建築単価の高止まりが影響し、1 ~ 4 月までの市内土地取引面積、建築着工件数は昨年より減少。ただし島内住宅需要は依然堅調。		
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				( 地域 )	市内住宅需要の高まりは、旧役場周辺の比較的価格帯が高いエリアにも波及してきている。地域の地価水準は上昇傾向がより顕著に。		
	変動率 年間 +11.5 % 半年間 %				( 個別的 )	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) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	8,420,000 円	1㎡当たりの価格	19,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 12日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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) (その他)	
	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		
(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	特記事項	特にない	街路	基準方位北4.5m市道	交通施設	宮良西停北東方140m	法令(都)(60,100)規制
	地域要因の将来予測	地縁の関係により形成された当市北東部の既成住宅地域であり、今後とも現状を維持するものと見込まれる。北部の各集落においては県外移住者による高値取引も散見される等地価は上昇傾向で推移するものと予測される。						
(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	19,800 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、当市の北東部から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。地縁の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、400㎡程度で総額800万円程度(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、低層の一般住宅が多い既成の住宅地域であり、アパート等の賃貸物件は少なく賃貸需要も極めて弱いため、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、指定基準地との秤量の検討を踏まえ、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	街路交通環境補正行政その他
	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/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	石垣(県) - 1	[100.7]	100	100	[101.0]	19,800		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[100.7]	100	100	[101.0]	19,800		地 街路 +5.0 域 交通 -2.0 要 環境 +34.0 因 行政 0.0 その他 0.0
(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 18,700 円/㎡			価格変動状況要因	一般的要因	県内景気は、新型コロナ禍から回復傾向にある。当市の人口は微減傾向で推移している。		
	- 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	石垣島北東部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 +5.9%	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	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
石垣(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	38,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5年1月]	29,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 19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	石垣市宇新川真喜良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	特記すべき事項はない。	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	市街地中心部に近い生活利便性の高い住宅地域であり、宅地需要の増加とともに建替え等を繰り返しながら、居住の快適性も向上させつつ、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。						
(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	38,500 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	同一需給圏は石垣市内の住宅地域の存する圏域である。典型的需要者としては自己使用目的の一次取得者が中心であるが、一部で移住目的の島外市場参加者も見られる。道路幅員が狭くやや居住の快適性が劣る部分が見られるエリアではあるが、近隣地域の周辺において生活利便性が高まっており、宅地需要は増加傾向にある。取引の中心価格帯は、土地については300㎡前後で1100万円~1300万円が中心となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替競争関係が認められる取引事例を採用して試算したもので、市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。収益価格については、賃貸市場が未成熟な地域で、かつ建築費の高騰等により、経済合理的な賃貸経営を行っている賃貸用建物の想定が困難であったため、収益還元法の適用を断念した。よって、規範性の高い比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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	
(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/㎡)	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	
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 35,700 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を脱し、緩やかな景気回復の中で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〕	旧来からの住宅地域であるが、生活利便性が高く、島外市場参加者からの住宅地需要も取込み、需要は増加傾向で推移している。	
	変動率	年間 +7.8%	半年間 %		〔個別的要因〕		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	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
石垣(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	9,880,000 円	1㎡当たりの価格	44,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6)路線価	[令和 5年1月]	34,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 19日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	(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	特記すべき事項はない。	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	市街地中心部に近い生活利便性の高い住宅地域であり、周辺でも新築戸建分譲等も見られることから、今後は居住の快適性を向上させつつ、住宅地域としての熟成度を増し、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。						
(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	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,300 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	同一需給圏は石垣市内の住宅地域の存する圏域である。典型的需要者としては自己使用目的の一次取得者が中心であるが、一部で移住目的の島外市場参加者も見られる。近隣地域の周辺において生活利便性が高まっており、近隣で新築戸建分譲が見られるなど、宅地需要は増加傾向にある。取引の中心価格帯は、土地については220㎡前後で900万円～1100万円が中心となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替競争関係が認められる取引事例を採用して試算したもので、市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。収益価格については、賃貸市場が未成熟な地域で、かつ建築費の高騰等により、経済合理的な賃貸経営を行いたい鑑定評価額の想定が困難であったため、収益還元法の適用を断念した。よって、規範性の高い比準価格を採用し、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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 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 因 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 40,800 円/㎡			価格変動形状要因の	(一般的要因)	新型コロナウイルスの影響を脱し、緩やかな景気回復の中で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)	周辺地域の生活利便性向上により新築戸建分譲も見られるようになり、島外市場参加者の住宅地需要も取込み、需要は増加傾向にある。		
	変動率	年間 +8.6 %	半年間 %	(個別的要因)	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	株式会社	あい総合研究所
石垣(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	竹内 優志

鑑定評価額	17,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	157,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ] 路線価又は倍率	125,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 28 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	石垣市石垣長田次良若5番2				地積 (m <sup>2</sup> )	( 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 RC 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 0 m、西 12 m、南 20 m、北 30 m		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 9 m、奥行 約 12 m、		規模	110 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	旧役場に程近い、旧来からの商業地域。	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 (90,400) 規制
	地域要因の将来予測	旧市役所に程近く、商業中心である730交差点へも徒歩圏である為、地元客向け店舗と観光客向け店舗が混在する。敷地集約化や用途変更は見られず、地域は当面現況の商環境を維持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低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 要セットバック +3.0 -4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	157,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	87,900 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	同一需給圏は市内中心部に亘る商業地域。観光客向け店舗が多いエリアとの代替競争関係が強い。需要者の中心は小売業、サービス業等を営む県内法人事業者。近時は県外需要者の存在感も高まる。市中心部に位置し観光客も回遊するエリア故、アフターコロナ下で宿泊系需要等を中心に需要は高まりつつある。土地100 m <sup>2</sup> 程度で1,600万円前後が需要の中心。なお、旧石垣市役所庁舎跡地では市により活用事業が計画されており、今後の動向には留意を要する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	島内建築単価の高騰等に伴い、賃料はテナント入替時等に増額改定される傾向にあるが、元本と果実の相関関係は依然低位。結果、収益価格は低位に試算され、説得力は相対的に劣る。比準価格は、典型的な需要者の観点より特に商環境に代替競争関係が認められる事例を収集・選択の上、要因比較等を適切に行い試算されており、説得力は高い。よって本件では、収益価格を参考程度に止め、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 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 画地 補正 行政 その他	
	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	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 画地 補正 行政 その他	
	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 153,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形状要因の	( 一般 )	アフターコロナにおいて市内入域観光客数は回復傾向が強まる。R5年度に入っても昨年比で+65%と増加傾向が顕著に。			
	- 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>			( 地域 )	アフターコロナ下での観光客増加傾向が土地需要に影響している。地域の地価水準については、上昇傾向が認められつつある。			
	変動率	年間 +2.6 %	半年間 %	( 個別 )	二方路、要セットバック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	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 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一

鑑定評価額	13,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	91,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年 1 月 ]	74,000 円 / m <sup>2</sup>	
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 2 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	石垣市宇大川東ノ八カ 2 0 番 5				地積 ( m <sup>2</sup> )	( 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 )	
	1 : 1.5	店舗、住宅 R C 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	( その他 )	
(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 <sup>2</sup> 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	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	
	地域要因の将来予測	小規模店舗が多い商業地であるが、地域内に格別の変動要因がないことから、当面の間は現状を維持すると予測する。新型コロナウイルスの影響は少なく、不動産市況の回復により需要は高まっている。						
(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	91,500 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	49,100 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	同一需給圏は市内の中心市街地における商業地域であり、主たる需要者は地元法人事業者が中心となるが、個人事業者や個人富裕層なども需要者になる。市内商業地は新型コロナウイルスの影響を脱していることから、空店舗の解消、家賃上昇等投資環境は改善傾向にあり、低位ながらも収益性は回復している。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、150 m <sup>2</sup> の土地で 1200 万から 1500 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	比準価格は石垣市内の類似した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。収益還元法による収益価格は、家賃の上昇などにより改善傾向にはあるが建築費高騰などの要因から収益性は低く、その妥当性を見出しにくい。そこで本件においては、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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 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 因 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 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 因 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 87,500 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	( 一般 ) 要因	観光業の回復や県内不動産投資環境が改善していることから土地需要の増加が認められ、その影響は離島などでも顕著である。		
	- 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 <sup>2</sup>				( 地域 ) 要因	観光客増加の影響を受ける地域ではないが、商業繁華性が認められる地域で、中心市街地の収益性回復から需要は増加傾向にある。		
	変動率	年間 +4.6 %	半年間 %		( 個別 ) 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	あい総合研究所
石垣(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	竹内 優志

鑑定評価額	76,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	102,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	82,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 28 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 <sup>2</sup> )	( 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 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	(その他) (90,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 200 m、南 0 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 <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	新役場に程近い、路線商業地域。	街路	2 0 m国道	交通施設	サンエー前停西方180 m 法令 (都) 近商 (90,300) 規制	
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ低層店舗地				(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	102,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	77,300 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	同一需給圏は市内中心部及びその周辺の幹線沿いに亘る路線商業地域。需要者の中心は一定の画地規模を要し、主に地元向け小売業、サービス業等を営む県内法人事業者だが、県外需要者も見られる。一昨年、市役所が付近に移転してきた為、今後の繁華性向上期待から需要は高まっている。土地750 m <sup>2</sup> 程度で7,700万円前後が需要の中心。なお市はR4.3に立地適正化計画を策定しており、これによる土地の選好性等への影響については今後留意を要する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	島内建築単価の高騰に伴い賃料は増額傾向にあるが、元本と果実の相関関係は依然低位に止まる。結果、収益価格は低位に試算され、説得力は相対的に劣る。比準価格は、郊外の路線商業地として典型的な需要者の観点で代替競争関係が認められる事例を広域的に収集の上、試算されており、説得力は高いと判断する。よって本件では、収益価格を参考程度に止め、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 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	[ ] / 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	[ ] / 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 98,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況要因の	一般的要因	アフターコロナにおいて市内入域観光客数は回復傾向が強まる。R5年度に入っても昨年比で+65%と増加傾向が顕著に。			
- 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 +4.1 % 半年間 %			地域要因	付近では、大型化を目的とした地元向け小売店舗の建替え計画が発表された他、国内大手家具店の新規出店がこの冬予定されている。		
				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。		