

鑑定評価書（平成 30 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) - 1, 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, 8,010,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,000 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, 23,000 円/㎡, 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: 宮古島市平良字西仲宗根染地 1 1 2 番 1. (2) 近隣地域: 東 80 m、西 100 m、南 60 m、北 130 m. (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 30,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、宮古島市市街地の一般住宅等が見られる住宅地域が存する圏域で、特に平良地区の既成市街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) 公称価示準格と格しをた: 代表標準地 標準地 宮古島 - 2. (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) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対年象標の基準検準価討地格の等前か, 変動率 +2.4 %

鑑定評価書（平成30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) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大城 直哉 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 2,790,000 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)路線価又は倍率. Includes dates like 平成30年7月1日 and 平成30年7月5日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 宮古島市平良字西里アラバ1537番3. (2) 近隣地域: 東100m, 西150m, 南150m, 北50m. (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 8,300 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、宮古島市市街地郊外の一般住宅や農家住宅等が見られる住宅地域が存在する圏域である。 (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) 公規価示準格: 代表標準地 標準地, 公示価格 4,560 円/㎡. (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: 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. Includes a table for 変動率 (年間 +2.0%, 半年間 %).

鑑定評価書（平成 30 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)鑑定ソリューション沖縄. Values include 宮古島(県) - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 及川 季行 印.

Table with 4 columns: 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

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], 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 for appraisal reasons. Includes (1)基準地 (Location: 宮古島市平良字島尻越原1428番3, Shape: 住宅RC1), (2)近隣地域 (Range: 東20m, 西30m, 南210m, 北120m), (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), (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/㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は宮古島全域である), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table (8) 公称価目標準格. Columns: 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).

Table (9) 指か定ら基の準検地討. Columns: 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, 画地, 行政, その他).

Table (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Columns: 対象基準地の検討 (継続, 新規), 前年標準価格 (5,650 円/㎡), 代表標準地, 標準地, 公示価格 (円/㎡), 変動率 (年間 0.0%, 半年間 %), 変動形状要因 (一般的, 地域, 個別的).

# 鑑定評価書（平成 30 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 m <sup>2</sup> 当たりの価格	11,900 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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 (m <sup>2</sup> )	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)	
	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 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 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	標準方位北、4.5 m 市道	交通施設	西辺 90 m 北方	法令 (都) (60,200) 規制
(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 / 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	同一需給圏は西原、荷川取を中心に旧平良市内北部に亘る既住宅地域。地縁の選好性が強く働き、需要者は域内に居住する一次取得者が中心。集落外れや砂山地区など景観の良好な地域では、移住目的等の県外からの転入も一部認められる。市内の取引件数、取引面積は、増加傾向だが、既存集落内の需給は低位。土地は 250 m <sup>2</sup> 程度で 250 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るが、現在のところ影響は限定的。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅のほか一般住宅が混在する集落に属しており、近隣地域等に賃貸住宅が存在せず、賃貸市場が成立していないため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は典型的な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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 画地 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	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 画地 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 / m <sup>2</sup>		価格変動形状要因	一般的要因	市内の人口は微増だが、中心市街地と集落地域で動向は異なる。建築費は依然高騰しており、中古住宅への選好性が高まりつつある。			
	- 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 / m <sup>2</sup>				変動率	年間	0.0 %	半年間

鑑定評価書（平成 30 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30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 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: 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. (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: 同一需給圏は砂川、友利地区を中心に旧城辺町内に亘る既成住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 農家住宅のほか一般住宅が混在する集落に属しており. (8) 公称価額と格しをた: 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, 年間, 半年間.

鑑定評価書（平成 30 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 2 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30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 table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, usage, and price determination. Includes sub-tables for (3)判定, (5)手法, (8)公称価, (9)指定, and (10)対年.

# 鑑定評価書 (平成 30 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) - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	5,920,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	29,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	平成 30 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	1.1 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	宮古島市平良字久貝ムイ原 8 5 2 番 9				地積 (m <sup>2</sup> )	204	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)				
	1:2	住宅 R C 2	中小規模の戸建住宅が建ち並び市街地近郊の住宅地域	南西 6 m 私道	水道	ファミリーマート久貝店前停 300 m		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 80 m、北 65 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 10.5 m、奥行 約 19 m、規模 200 m 程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	宮古島市街地西部の新興住宅地域	街路	基準方位北 6 m 私道	交通施設	ファミリーマート久貝店前停南東方 300 m	法令	(都) (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、戸建住宅を中心とした新興住宅地域として熟成過程にあり、今後とも現在の住環境を維持するものと予測する。久貝地区の住宅需要は堅調であり、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 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,000 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	同一需給圏は概ね宮古島の市街地内住宅地域と判定する。需要者は同市居住者が中心。景気拡大傾向のなか旧郡部等から平良地区への転入需要もあり、全般的な住宅地需要は高まっているが、久貝地区を中心とした市街地外縁部での民間宅地開発が主にこれを吸収している。土地は 200 ~ 300 m <sup>2</sup> で 600 ~ 800 万円程度が需要の中心となるがばらつきが大きい。新築戸建の取引は極めて少ない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	近隣地域内にはアパート等の収益物件は少なく、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、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 / m <sup>2</sup> )	内 訳	街路	0.0	地 街路	-0.5	
	標準地番号 宮古島 - 3							標準	交通	0.0	域 交通	+5.0
(8) 公称価示準格と格しをた	公示価格	[101.3]	100	100	[101.0]	28,900		化 環境	0.0	要 環境	+8.0	
	31,900 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[112.8]	100			補 画地	0.0	正 行政	0.0	因 行政
(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 訳	標 街路		地 街路		
	-							準 交通		域 交通		
(9) 指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			補 画地		要 環境		
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100			正 行政		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 28,100 円 / m <sup>2</sup>			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。当市の人口は横ばい傾向にあるが、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 / m <sup>2</sup>				(地域 要因)	郊外部の新興住宅地域の嗜好性が高まっている。						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	変動率	年間	+3.2 %	半年間	%	(個別的 要因)	個別的要因に変化はない。					

鑑定評価書 (平成 30 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) - 11, 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, 1㎡当たりの価格. Row 1: 2,750,000 円, 10,300 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. Row 1: 平成 30 年 7 月 1 日, 平成 30 年 7 月 6 日, [平成30年1月] 円/㎡, 平成 30 年 6 月 20 日, 正常価格, 路線価又は倍率 1.2 倍, 更地としての鑑定評価, 倍率種別

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 宮古島市下地字上地ツ-ガ家 5 0 2 番 6. (2) 近隣地域: 範囲 東 55 m、西 40 m、南 100 m、北 30 m. (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 10,300 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. (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. (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: 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,860 円/㎡. 変動率 年間 +4.5 % 半年間 %



鑑定評価書（平成 30 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) - 13, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 伴 清敬 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,770,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,120 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] 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1-10) detailing land characteristics, comparison methods, and market analysis. Includes sub-tables for comparison with standard land and year-over-year changes.

鑑定評価書 (平成 30 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)鑑定ソリュート沖縄. Row 1: 宮古島(県) - 15, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 及川 季行 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,900 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30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 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, 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). (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: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位. (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: 同一需給圏は宮古島全域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (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. (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, 継続 新規, 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.

鑑定評価書 (平成 30 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)鑑定ソリューション沖縄. Row 1: 宮古島(県) - 16, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 及川 季行 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,350,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,000 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, 円/㎡, 1.1 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, 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). (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: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位, 三方路. (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: 同一需給圏は宮古島全域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 試算価格は比準価格のみであるが. (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, 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: 対象基準地の検討, 継続, 新規, 前年標準価格, 10,700 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, 代表標準地, 標準地, 標準地番号, 公示価格, 円/㎡, 変動率, 年間 +2.8 %, 半年間 %

鑑定評価書（平成 30 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 4 columns: 鑑定評価額, 20,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 88,000 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, 69,000 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, 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) 公規価示準格. (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.

# 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 9 日提出  
宮古島(県) 5 - 2 宅地-1

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) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 印

鑑定評価額	15,500,000 円	1㎡当たりの価格	55,900 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 5 日	(6)路線価	[平成30年1月] 44,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	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	宮古島市平良字西里出口 5 5 6 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)	
	1 : 1.5	店舗兼住宅 R C 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 6.3 m 県道	水道、下水	西里通り入口停 180 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 70 m、南 70 m、北 90 m			標準的使用	低層の店舗住宅併用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14.5 m、奥行 約 19.5 m、規模			280 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	6.3 m 県道	交通施設	西里通り入口停 南東 180 m 法令 (都) 近商 (80,200) 規制	
	地域要因の将来予測	低層の店舗併用住宅地域で空き店舗も多く見られるが、好調な観光を背景にこれらに関連する商的床需要の回復が見られ、地価水準はやや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	55,900 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、市内中心市街地及びその周辺の商業地域が存する圏域で、特に市中心部付近の既存商業地との代替性が強い。需要者は島内外法人及び個人の事業者が中心。街路整備等に伴う郊外型商業施設の出店により既存商業地域の地位は低下しているが、好調な観光等による需要の拡大により土地需要は回復基調にある。業種・業態により適正画地規模が異なり総額の中心価格帯の把握は難しいが、土地単価では坪あたり 20 万円前後が中心と考えられる。							
(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。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動案すると、経済合理的な賃貸事業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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 標 街路 0.0 地 街路 +6.0
	宮古島 5 - 1						55,000	準 交通 0.0 域 交通 0.0
	公示価格 60,500 円 / ㎡	[102.2]	100	100	[100.0]			化 環境 0.0 要 環境 +5.0
		100	[101.0]	[111.3]	100			補 画地 +1.0 因 行政 0.0
								正 行政 0.0 その他 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 標 街路 0.0 地 街路 +6.0	
	-						55,000	準 交通 0.0 域 交通 0.0
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]			化 環境 0.0 要 環境 +5.0
		100	[ ]	[ ]	100			補 画地 +1.0 因 行政 0.0
								正 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 53,000 円 / ㎡		価格変動状況要因	〔一般的要因〕 入域観光客数の増加など観光は好調で自衛隊基地を含む公共投資も堅調であり、観光関連を中心とする土地需要の高まりは顕著である。				
	- 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 / ㎡			〔地域要因〕 空き店舗も多く見られる近隣型の商業地域で旧態依然とした商環境であるが、好調な観光を背景に商的床需要の回復が見られる。				
	変動率	年間 +5.5 % 半年間 %		〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				