

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	10,100,000 円	1㎡当たりの価格	27,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 3 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	特記すべき事項はない	街路	基準方位北 9.5m市道	交通施設	川平公園前停近接	法令(都)(60,100)地区計画等
	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	27,800 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350㎡程度の土地で約1000万円前後であるが、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/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	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/㎡)	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	[]	100	100	[]			
	円/㎡	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 27,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	(一般的要因)	観光業の回復や不動産投資環境が改善し、引き続き土地需要の増加が認められるほか、家賃水準の上昇により収益性も改善している。		
	- 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				(地域要因)	観光客の増加などにより、周辺地域において高い取引事例も散見され、土地需要の増加が認められる。		
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格		円/㎡	(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。	
	変動率	年間	+3.0 %	半年間	%			

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	10,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,800 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 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	1.2 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) (その他) (70,100)	
	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		
(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 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	当市北部の既存住宅地域であり、今後とも現状を維持するものと見込まれる。特段の変化は見られないが、相対的割安感から需要は底堅く、供給も少ないため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	13,800 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、当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、市内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、7 0 0 m ² 程度で総額 1 0 0 0 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 13,500 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的)	県内景気は、観光需要や個人消費の増加等、回復の動きが強まっている。当市近時の人口は減少へ転じ、入域観光客数は増加傾向にある。		
	- 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)	石垣島北部郊外の農家集落であり、特段の変化はなく、相対的割安感から需要は底堅く、供給も少ないため地価は上昇傾向にある。		
	変動率	年間 +2.2 %	半年間 %	(個別的)	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	14,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	72,500 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	57,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 13 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 5 1 番 2 3					②地積 (m ²)	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 80 m、西 60 m、南 60 m、北 80 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形							
	④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)
(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	72,500 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、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需要は引き続き高い。土地のみ 200 m ² 程度で 1500 万円前後が需要の中心だが、周辺で従来水準を上回る取引が近時に見られる。その他、旧船だまりの今後の利活用動向について留意を要する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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等を考慮すると、経済合理的な賃貸経営が依然として困難と判断する。よって収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は事例選択に留意し、典型的な需要者が重視するであろう居住環境等において、適切に補修正及び要因比較を行い試算され、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/m ²)	⑦内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(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/m ²)	⑦内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他
	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	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 68,000 円/m ² 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/m ²		③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	{ 一般的 要 因 }	R5の市内取引件数は前年比で微増、面積は微減に。R6では4月迄の累計で大きく増加し、過去7年間でいずれも最大規模となった。				
	②変動率 年間 +6.6 % 半年間 %			{ 地 域 要 因 }	周辺の役場近くのエリアで、島外資本による飲食店等への用途変更が見られつつある、本件近隣地域への影響については留意を要する。				
				{ 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。				

鑑定評価書（令和 6 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 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	8,800,000 円	1㎡当たりの価格	20,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 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	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	標準方位北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	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。特段の変化は見られないが、相対的割安感から需要は底堅く、供給も少ないため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	20,700 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、市内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	街路交通要因 環境行政その他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通要因 環境行政その他
	石垣(県) - 1	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [136.9]	[101.0] 100	20,500		標準化補正 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 19,800 円/㎡			価格変動要因	形状要因	状況要因		街路交通要因 環境行政その他
	- 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/㎡							
	変動率	年間 +4.5 %	半年間 %					

〔一般的要因〕 県内景気は、観光需要や個人消費の増加等、回復の動きが強まっている。当市近時の人口は減少へ転じ、入域観光客数は増加傾向にある。

〔地域要因〕 石垣島北東部郊外の農家集落であるが、特段の変化はなく、相対的割安感から需要は底堅く、供給も少ないため地価は上昇傾向にある。

〔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	12,600,000 円	1㎡当たりの価格	41,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	32,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 24 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	石垣市字新川真喜良 2 3 5 7 番 6 6				地積 (㎡)	301	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) 1 中専 (60,150)
	1:1.5	住宅 RC 2	中規模一般住宅の多い既存住宅地域	南西3.6 m 私道	水道	真喜良郵便局前停 170 m		(その他)
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、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 3.6 m 私道	交通施設	真喜良郵便局前停 南 170 m	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	41,800 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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 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 標準 交通 補正 行政 画地 環境 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	[]	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 38,500 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	円安や物価高騰が進む中でも、観光需要の回復を背景に県内景気は拡大基調で推移しており、先行きに対しても期待感が高まっている。		
	- 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 +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	17,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	162,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	130,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 13 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	石垣市石垣長田次良若5番2					②地積 (m ²)	108	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) 商業 (80,400) (その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 12m、南 20m、北 30m					②標準的使用	低層店舗兼住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 12m、規模 110 m ² 程度、形状 ほぼ長方形							
	④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	20m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
(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 -5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	162,000 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	88,100 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、サービス業を営む県内法人事業者。近時は島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の為、近時の観光客数増加を背景に需要は高まっている。土地100m ² 程度で1,600万円超が需要の中心。なお市は旧市役所跡地、離島ターミナル、美崎町も含め、一体的な有効利用を計画しており、今後の動向に留意を要する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	島内建築単価の高止まりに伴い、賃料は上昇傾向にあるが、元本と果実の相関関係は依然低位である。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、典型的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広域的に収集・選択の上、要因比較等を適切に行い試算しており、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) 公規価示標準価格と格しをた	①代表標準地 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/m ²)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			地域交通要環境行政その他	
(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/m ²)	⑦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/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			地域交通要環境行政その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 157,000 円/m ²		③ 価格変動形成要因	〔一般的要因〕	石垣市への入域観光客数は回復傾向がより強まった。R6に入っても3月迄の累計で昨年比+2.4%と増加傾向がより顕著に。				
	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/m ²				〔地域要因〕	付近に存する旧役場は、R6.5末に取り壊された。跡地には大型複合施設建設が予定され、当該影響について長期的に留意を要する。			
②変動率 年間 +3.2% 半年間 %				〔個別的要因〕		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	14,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	98,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6 年1月]	75,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 3 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	石垣市宇大川東ノ八カ20番5				地積 (m ²)	(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、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	桟橋通り停120 m		
(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 ² 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	桟橋通り停南西方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。家賃の上昇や土地需要の増加により、不動産市況が回復しており、地価は上昇傾向にある。						
(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	98,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	59,900 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。観光客数が増加し、空店舗の解消、家賃上昇等投資環境は改善しており、収益性は回復している。需要が旺盛である一方で、供給が少ないことから、高額取引が散見される。取引が少なく、土地価格の中心価格帯を把握するのは難しいが、150 m ² の土地で1200万から1800万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 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 91,500 円 / m ² - 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			価格変動形状要因	(一般) 観光業の回復や不動産投資環境が改善し、引き続き土地需要の増加が認められるほか、家賃水準の上昇により収益性も改善している。 (地域) 商業繁華性が認められる地域で、周辺地域では高い取引事例も散見され、中心市街地の収益性回復から需要は増加傾向にある。 (個別) 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。			
	変動率 年間 +7.1 % 半年間 %							

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	80,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	107,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	83,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 13 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	石垣市字真栄里慶田山544番1					②地積 (m ²)	751	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 (80,300) (その他) (90,300)	
(2) 近隣地域	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			
	①範囲	東 70 m、西 200 m、南 0 m、北 30 m			②標準的使用	低層店舗地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 25 m、規模 750 m ² 程度、形状 ほぼ正方形							
(3) 最有効使用の判定	④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	
	⑤地域要因の将来予測	北方背後の旧空港跡地にて計画されている区画整理事業では、R7中に仮換地指定が予定されている。周辺人口の増加期待等も考慮すると、地域は今後、現況の商環境を緩やかに高めつつ推移すると予測。							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		107,000 円/m ²		(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
	収益還元法		収益価格		76,600 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、島外需要者も増えつつある。R3年末に付近に市役所が移転してきた他、北方背後で進む区画整理事業、南側背後で進む宅地開発、幹線沿道での店舗の新規出店や既存店舗改修等による繁華性向上期待から需要は高まる。土地750m ² 程度で8,000万円前後が需要の中心。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	島内建築単価の高止まりに伴い、賃料は郊外路線商業地域においても上昇傾向にあるが、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、郊外路線商業地に対する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、試算しており、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) 公規価示標準値と格しをた	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/m ²)	⑦内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 環境 行政 行政 行政 その他
	公示価格 円/m ²		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(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/m ²)	⑦内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 環境 行政 行政 行政 その他
	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	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 102,000 円/m ²		③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的 要因〕	石垣市への入域観光客数は回復傾向がより強まった。R6に入っても3月迄の累計で昨年比+2.4%と増加傾向がより顕著に。				
	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/m ²				〔地域 要因〕	同一沿線では、大型化を目的に地元向け小売店舗の建替えが進む他、国内大手家具店がR5.11に新規開業し、繁華性は向上した。			
②変動率 年間 +4.9% 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。			