

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	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
宮古島(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	11,000,000 円	1㎡当たりの価格	41,100 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]	29,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 29 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)	
	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	(その他) (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	特記すべき事項はない	街路	基準方位北 3.5 m 市道	交通	平良停 北西方410 m	法令 (都) 1 中専 (60,160)
	地域要因の将来予測	中心市街地エリアに存する既存の住宅地域であるが、生活利便性が高く、島内の宅地需要に加え、島外市場参加者による移住等の需要が加わり、供給も少ないことから、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	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	41,100 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、平良地区の中心市街地及び市街地近郊の住宅地域である。典型的需要は自己使用を目的とした市内在住の一次取得者及び、県外需要者も一部で見られる。観光需要回復を背景とした県内経済の拡大が進む中、生活利便性の高い平良地区の市街地エリアについては、島内外からの需要も高まりを見せ、地価は上昇傾向で推移している。取引の中心価格帯は 270 ㎡程度で 1000 万円 ~ 1200 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	比準価格は同一需給圏内の代替競争関係のある事例を採用する事で、取引市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方、建築費高騰などにより経済合理的な賃貸経営が困難と判断し、収益還元法の採用は断念した。需要者は自己使用を目的とした個人が中心であり、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 その他	
	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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/㎡	[] / 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 35,700 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(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)	生活利便性の高い中心市街地エリアに対する島内の宅地需要に加え、島外市場参加者による移住等の需要が加わり、需要が増大している。			
	変動率	年間 +15.1 %	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 6 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) - 3, 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, 7,260,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,600 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 6年1月], 円/㎡, 1.3 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, (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) 公規価示標準格と格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Includes columns for 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, 地域交通環境行政その他, 変動状況要因.

鑑定評価書（令和 6 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) - 4, 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, 1,820,000 円, 1㎡当たりの価格, 9,000 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 6年1月], 円/㎡, 1.3 倍, 倍率種別, 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 land characteristics, market analysis, and comparative pricing. Includes sub-tables for (4) and (8).

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	村山不動産鑑定株式会社
宮古島(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	3,470,000 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 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 25 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	宮古島市平良字西原西屋敷 2 8 1 番 2				地積 (m ²)	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 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	(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 ² 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	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
(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	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	同一需給圏は平良地区北東部及びその周辺の既存住宅地域及び農家集落地域である。中心となる需要者は市内在住者や地縁の選好性を有する個人等であるが、眺望の良好な地域や集落外縁部では島外からの転入者も散見される。市内中心部と比較して引き合いが弱い地域であるが、中心部の地価高騰及び島外市場参加者の増加等により、地価は上昇傾向で推移している。取引の中心となる価格帯は、240 m ² 程度の標準的な土地で 300 ~ 350 万円とみられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は自己の居住のための住宅地が需要の中心であり、典型的な需要者は居住の快適性や生活利便性等に着目して取引の意思を決定し、不動産による収益を志向しないことが一般的である。また、周辺は賃貸市場が未成熟であるため、投資採算性の観点から価格を試算する収益還元法の適用は見合わせた。本件では実際の取引事例を適切に要因比較して求めた信頼性の高い比準価格を採用し、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 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		標準 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	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 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 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	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,200 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			価格変動状況 要因	(一般的)	島外資本の流入が継続し、観光産業や飲食業は好調に推移している。これに伴い活発な不動産市況も継続している。		
	代表標準地 標準地	標準地番号	-		(地域)	地域要因に大きな変動は認められないが、平良地区中心市街地の地価高騰の影響により、宅地需要の流入が続いている。		
	公示価格	円 / m ²		(個別的)	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +6.1 %	半年間 %					

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	村山不動産鑑定株式会社
宮古島(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	4,300,000 円	1㎡当たりの価格	9,420 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 2 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 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	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)							
	1:1.5	住宅RC1	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	(その他)(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	特記すべき事項はない	街路	標準方位北 5.5m 市道	交通	保良停 南東方140m	法令(都)(60,200)規制						
	地域要因の将来予測	地域特性に影響を及ぼすような特段の変化はみられないが、島外資本による宿泊施設や従業員宿舍等の開発意欲が高く、これらの当該市場参加者の影響を受け、既存農家集落においても地価は上昇していくと予測する。												
(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	9,420 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及び上野地区に存する既存の住宅地域及び農家集落地域である。需要者は地縁の選好性を有する個人等が中心であり、眺望の良好なエリア等では島外からの需要も認められる。宮古島市内は全域において島外資本による引き合いが継続して強く、周辺においても島外市場参加者等の影響を受け、地価水準は上昇が続いている。取引の中心となる価格帯は、450㎡程度の標準的な土地で400万円前後とみられる。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は自己の居住のための住宅地が需要の中心であり、典型的な需要者は居住の快適性や生活利便性等に目して取引の意思を決定し、収益性を志向しないことが一般的である。また、周辺は賃貸市場が未成熟であるため、投資採算性の観点から価格を試算する収益還元法は非適用とした。本件では実際の取引事例を適切に要因比較して求めた信頼性の高い比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、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/㎡)	内訳	標準	街路	地	街路		
	標準地番号	-							化	交通	域	交通		
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			環	環	要	環		
			100	[]	[]	100			境	境	因	境		
(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	標	街路	0.0	地	街路	-2.0
	宮古島(県) - 7								準	交通	0.0	域	交通	-0.5
前年象標の基準検地討	前年指定基準地の価格	8,800 円/㎡	[119.3]	100	100	[102.0]	9,370	化	環	0.0	要	環	+16.0	
			100	[101.0]	[113.1]	100			補	画地	+1.0	因	行政	0.0
地格の等前か	変動率	年間	+19.5 %	半年間	%			正	行政	0.0	その他	0.0		
								その他	0.0					
(10)対年象標の基準検地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,880 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/㎡				価格変動状況要因	(一般的要因)	島外資本の流入が継続し、観光産業や飲食業は好調に推移している。これに伴い活発な不動産市場も継続している。							
						(地域要因)	地域要因に特段の変化はみられないが、相対的な割安感から既存農家集落である当該地域にも需要が流入している。							
						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

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) - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	10,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	49,300 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	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.4 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 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	宮古島市平良字久貝ムイ原 8 5 2 番 9				地積 (m ²)	204	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 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		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 80 m、北 65 m			標準的使用	低層住宅地		
	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	特記すべき事項はない	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
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並び住宅地域であり、周辺地域では小規模戸建分譲住宅の建設が目立つ。市街地近郊に位置し、利便性も高く需要は堅調に推移しており、地価は今後も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 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	49,300 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西部の久貝地区を中心に、宮古島市街地内に存する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。経済活動の正常化が進み、周辺地域では宅地分譲開発も多く見られ、不動産市場は強含みで推移している。中心となる価格帯は、土地 8 0 0 万 ~ 1 2 0 0 万円程度が中心であり、新築戸建住宅は 3 0 0 0 万 ~ 4 0 0 0 万円程度と幅広く見られ、中古住宅で総額 2 0 0 0 万円前後の取引が見られる。							
(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と予想する。画地規模による駐車場確保の困難性や建築費高騰の影響もあり、純収益が極端に低位となることから、収益還元法を非適用とした。比準価格は市場の実勢を反映した説得力のある価格と判断し、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 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 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 42,800 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的)	世界情勢や物価高、金利動向等に不安が残るが、経済活動の正常化が進み観光・消費は拡大基調にあり、不動産市場は強含み傾向にある。		
	- 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)	地域要因に大きな変動は認められないが、近年久貝地区、松原地区で分譲戸建住宅建設が多く見られるようになっている。		
	変動率	年間 +15.2 %	半年間 %	(個別的)	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 6 年地価調査）

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	5,390,000 円	1㎡当たりの価格	20,200 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 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.4 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 (㎡)	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)	
	1:2	住宅 RC 1	一般住宅等が建ち並び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	(その他) (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 ㎡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 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。地域の背後に別荘住宅の建設が見られ、近隣地域内への波及効果に注視する必要がある。						
(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 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,200 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。経済活動の正常化が進み、周辺でも高価格帯の取引も見られるようになり、不動産市場は強含みで推移している。中心となる価格帯は、土地 5 0 0 万 ~ 6 0 0 万円程度が中心であり、居住用の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 その他	
	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 その他	
	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 16,800 円/㎡			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	世界情勢や物価高、金利動向等に不安が残るが、経済活動の正常化が進み観光・消費は拡大基調にあり、不動産市場は強含み傾向にある。		
	- 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/㎡					〔地域要因〕	地域要因に大きな変動は認められないが、背後地域に別荘住宅の建設が見られ、高価格帯の取引も見られるようになっている。	
変動率 年間 +20.2 % 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 6 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, 5,420,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,000 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 6年1月], 円/㎡, 1.3 倍, 倍率種別, 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. (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: 対年ら象標の基準検準価討, 地格の等前か, 変動率, 年間, 半年間.

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	村山不動産鑑定株式会社
宮古島(県) - 15	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	2,280,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,500 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 2 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.4 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	宮古島市伊良部字池間添下桃山 2 1 9 番				地積 (m ²)	157	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)	
	1.2 : 1	住宅 R C 2	一般住宅、農家住宅等が混在する既成住宅地域	西 4.5 m 市道	水道	みやげ品店ふるさと前停 230 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 420 m、南 460 m、北 190 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 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	基準方位北、4.5 m 市道	交通施設	みやげ品店ふるさと前 北西方 230 m	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	段傾斜面に自然形成された佐良浜地区の戸建住宅地地域である。地域要因に特段の変化は認められないが、伊良部島内の宅地需要の底上感から地価水準は上方調整過程にあり、当面の間、上昇傾向が続くと予測する。						
(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	14,500 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	同一需給圏は伊良部島内の既成住宅地域及び農漁村集落地域の圏域である。需要者は島内居住者及び地縁的選好性を有する個人等が中心であるが、島外からの市場参加も想定される。離島圏固有の市場特性により親族・知人等々の恩恵的取引、売急ぎ及び買込み等特殊事情を含む取引なども多く、明確な価格水準は形成されていないが、一般的な取引価格は、150 m ² 程度の画地で総額 2 百万円前半が中心とみられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は自用の住宅地が需要の中心であり、典型的な需要者は居住の快適性や生活利便性等に目して取引の意思を決定するため、不動産による収益を志向しないことが一般的である。また、周辺は賃貸市場が未成熟のため、投資採算性の観点から価格を試算する収益還元法は非適用とした。本件では実際の取引事例を分析し、要因比較を行って求めた信頼性の高い比準価格を採用し、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 環境 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	[] 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	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 []	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 11,500 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			価格変動形状要因の	〔 一般的 要因 〕 〔 地域 要因 〕 〔 個別的 要因 〕	島外資本の流入が継続し、観光産業や飲食業は好調に推移している。これに伴い活発な不動産市況も継続している。		
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格	- 円 / m ²				地域要因に特段の変化はみられないが、需要過多で売り手市場が続いている。		個別的要因に変動はない。
	変動率	年間 +26.1 %	半年間 %					

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	村山不動産鑑定株式会社
宮古島(県) - 16	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	7,780,000 円	1㎡当たりの価格	21,500 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 2 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 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大崎 1 1 8 番 1 外				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	都計外	
	台形 1:1	住宅 RC 1	一般住宅のほか店舗、事務所等が混在する地域	北西 14 m 県道	水道	国仲公民館前停 180 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 120 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 20 m、奥行 約 15 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、14 m 県道	交通施設	国仲公民館前停 北東 130 m	法令 都計外 規制
(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	21,500 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内の既成住宅地域及び農漁村集落地域の圏域で、特に島内西側の集落との価格牽連性が高い。需要者は地元住民が中心であるが、島外の個人及び投資家等も見受けられる。周辺は戸建住宅が中心であるが、近隣住民や観光客を顧客とする小規模な物販、飲食店舗等の新規出店も散見される。取引価格帯は、300㎡程度の標準的な土地で600万円台半ばが中心とみられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺では店舗等もみられるが、需要の中心は自己の居住のための住宅地であり、係る需要者は居住の快適性や生活利便性等に着目して取引の意思を決定することが一般的である。また、周辺は賃貸市場が未成熟であるため、投資採算性の観点から価格を試算する収益還元法の適用は見合わせた。本件では実際に取引された事例の成約価格から要因比較を適切に行って求めた信頼性の高い比準価格を採用し、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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 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	対象基準地の規準価格 (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 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 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	島外資本の流入が継続し、観光産業や飲食業は好調に推移している。これに伴い活発な不動産市場も継続している。			
	- 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)	住宅から観光客向けの店舗等へのリノベーション等もみられ、用途の多様化が進んでいる。			
	代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円/㎡		(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。			
変動率 年間 % 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 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	43,200,000 円	1㎡当たりの価格	186,000 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]	135,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 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	宮古島市平良字西里根間246番				地積(㎡)	232	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) 商業(80,400) 防火	
	1:1.5	店舗兼住宅 RC 2	各種店舗が建ち並ぶ西里大通り沿いの商業地域	北東6.5 m 県道、背面道	水道、下水	北小前停230 m	(その他) (100,390)	
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 100 m、南 20 m、北 100 m		標準的使用	低層店舗兼住宅地			
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 18 m、		規模	230 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
(2)近隣地域	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	6.5 m 県道	交通施設	北小前停南西方230 m 法令(都) 商業(100,390) 防火 規制	
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	経済活動の正常化が進み観光客数も増加傾向にある。建物の改装やテナント入替も多く見られ、将来を見越した投資需要は旺盛であり、今後も投資意欲の上昇により、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	186,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	163,000 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	同一需給圏は平良地区の中心市街地に存する商業地域を中心に、飲食店舗や低層店舗が建ち並ぶ地域の圏域である。主な需要者は、飲食業や観光客をターゲットとする事業を営む県内外の法人事業者が中心である。経済活動の正常化が進み客足は回復傾向にあり、投資目的としての土地取引のほか、より高い家賃負担能力のあるテナントの入れ替えも見られる状況である。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	比準価格は近年の不動産市場動向を反映して求められた価格であり、市場実勢を反映した説得力のある価格と判断する。離島による輸送コストや、人材不足・人件費上昇により建築費が大きく高騰しており、投下資本に見合う賃料収入が得られないため、収益価格はやや低く求められたと見られる。本件では、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考に止め、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			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 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			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 162,000 円/㎡		価格変動形状要因	(一般的要因)	世界情勢や物価高、金利動向等に不安が残るが、経済活動の正常化が進み観光・消費は拡大基調にあり、不動産市場は強含み傾向にある。			
- 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/㎡		(地域要因)	テナントの入れ替え等新陳代謝の促進により、より高い賃料設定でも入居できるテナントが増えており、商環境は回復傾向にある。			
変動率 年間 +14.8 % 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 6 年地価調査）

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	26,800,000 円	1㎡当たりの価格	96,500 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] 路線価又は倍率 倍率種別	74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 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	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)	
	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6.3 m 県道	水道、下水	北給油所前停400 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	低層店舗併用住宅地		
	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	特記すべき事項はない	街路	6.3 m 県道	交通施設	北給油所前南西方400 m	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、当面は現状を維持して推移すると予測する。西里大通りと比べ観光客数は少ないが、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	96,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	63,900 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。経済活動の正常化が進み客足は回復しつつあり、土地需要も強含みで推移している。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	比準価格は近年の不動産市場動向を反映して求められた価格であり、市場実勢を反映した説得力のある価格と判断する。収益価格は、離島による輸送コストや人件費高騰による建築費高騰の影響で、投下資本に見合う賃料収入が得られないため低位に求められたと思料する。本件では比準価格を採用し、収益価格を参考に止め、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 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 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 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 89,800 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	世界情勢や物価高、金利動向等に不安が残るが、経済活動の正常化が進み観光・消費は拡大基調にあり、不動産市場は強含み傾向にある。			
	- 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/㎡				〔地域 要因〕	中心商業地域の近くに位置し、客足は回復している。地域要因に大きな変動は認められない。		
変動率 年間 +7.5 % 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 6 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, 村山不動産鑑定株式会社. Row 1: 宮古島(県) 5 - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 村山 哲志

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 32,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 116,000 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6年1月], 80,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1)基準地, (2)近隣地域, (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)公規価示標準格と格しをた, (9)指か定ら基の準検地討, (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Contains detailed text and numerical data regarding land valuation.