

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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: 石垣(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 村山 哲志 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,910,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,600 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, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.2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, comparison methods, and market analysis. Includes sub-tables for (1) Basic Land, (2) Neighboring Land, (3) Most Effective Use, (4) Individual Factors, (5) Valuation Methods, (6) Market Characteristics, (7) Valuation Adjustment, (8) Public Reference Price, (9) Designated Standard Land, (10) Annual Standard Land Price.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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
石垣(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 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 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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
(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		
	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 50 m、西 70 m、南 100 m、北 100 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 31 m、			規模 790 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) (60,100) 規制
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	国内観光客のほか、台湾、香港をはじめとする外国人観光客が増加傾向にあり、島内の景気は向上している。そのため、市街地から離れた島の辺縁でも需要が強含んでおり、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	同一需給圏は石垣市の郊外に位置する既存住宅地域、農家住宅地域及びその周辺地域と判断した。需要者は島内居住者が中心であるが、島外からの移住者のほか、飲食店や宿泊施設等の経営主体等も見受けられ、取引がやや活発化している。当該地域の地価は強含みで推移しており、標準的な土地で 1 0 0 0 万円前後が需給の中心と史料される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例を適切に要因比較し、各事例の規範性に依りて重み付けを行い試算していることから市場の実勢を反映した信頼性の高い価格が求められた。収益価格は賃貸市場の成熟度が低く賃貸物件がほぼ見当たらないため収益還元法が適用できず、求めることが出来なかった。よって、本件では実勢を反映し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	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
	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	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
	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		価格変動形状要因	要因	新石垣空港の本土直行便拡充、クルーズ船の寄港により、国内外からの入域観光客が増加し、観光関連産業を中心に景気は向上している。	
	前年標準価格 11,800 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					要因
代表標準地 標準地		標準地		要因	個別的要因	個別的要因に変動はない。		
標準地番号		標準地						
公示価格		円 / m ²						
変動率		年間 +6.8 %		半年間 %				

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
石垣(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅 印

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	57,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 7日	(6)路線価	[平成31年1月] 44,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 15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	石垣市新栄町5 1番2 3				地積 (㎡)	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		
	1:2	事務所兼住宅 RC 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	(都) 1住居 (60,200) (その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 50 m、北 50 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 ㎡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 6 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
(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	57,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	19,400 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、石垣市の区画整然とした住宅地域で、特に中心市街地の住宅地との間に強い代替関係が認められる。主な需要者は、居住者や地縁者等の個人を中心とするが、埋立地であるため島外からの移住者も比較的多い。新石垣空港開港後は移住希望者も増えており、区画整然とした住宅地の引き合いが強まっている。地価については、更地総額で1千万円前後の物件が需要の中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内はアパート等の収益物件も見られるが、現時点の建築費等と比較し、賃貸市場の熟成は不十分で、収益価格は相対的に低位となった。比準価格は石垣市内の代替性の高い事例を採用しており、実証的な価格が得られたものと判断する。よって、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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 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 54,100 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	市内への観光客や一時的な転入者らが増加傾向にあり、不動産市場の需要は強い状態が続いている。		
	- 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)	中心市街地の住宅地域は、依然として引き合いの強い状態が続いている。		
	変動率	年間 +6.3 %	半年間 %		(個別的 要因)	南西向きの画地であり、日照面でやや優る。個別的要因に変動はない。		

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社あおい不動産研究所. Row 1: 石垣(県) - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 宇久 信正 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 6,760,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,900 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31年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.2 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 report table with multiple rows (1-10) and columns for location, characteristics, and price determination. Includes details on land use, surrounding area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
石垣(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正 印

鑑定評価額	9,810,000 円	1㎡当たりの価格	32,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 6日	(6)路線価	[平成31年1月] 26,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25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成住宅地域	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 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	市街地の北西部郊外に存する既成住宅地域	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	類似の市街地郊外の住宅地と比較して、大きな取引価格上昇は見られないものの、成約事例は現状価格を十分維持しており、相対的な価格水準は、周辺類似地域等の影響を受け、緩やかな上昇傾向で推移すると判断される。							
(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	32,600 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、市街地郊外の既成住宅地域である。主な需要者は、市内居住者が中心であるが圏外からの転入者も見られる。地縁的選好性も一定程度認められるものの、それとは関係ない取引も徐々に増えてきている。土地は1,000万円前後が必要の中心である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	低層の中規模一般住宅を中心に共同住宅も散見される既成住宅地域である。対象画地規模、街路幅員等においては、居住の快適性を志向する取引が中心であり、建基法等による想定建物のボリューム制限及び近時の建築費高騰の影響から、経済合理性の認められない収益価格の試算は行わなかった。よって、求められた比準価格を標準に、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公称価示準格	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正行政その他	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		標準化補正行政その他	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 32,200 円/㎡		価格変動状況要因		(一般的要因)	市内人口、世帯数ともに微増傾向。観光入域客数が好調に推移しており、関連産業を軸とした土地需要は増加傾向。			
	- 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				(地域要因)	既成の住宅地域とした特性が継続しており、特段の変動は見られない。			
	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 +1.2 %	半年間	%					

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社あおい不動産研究所. Row 1: 石垣(県) - 7, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 宇久 信正 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,050,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,100 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31年1月] 28,000 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: 石垣市字新川川花351番23, 形状 敷地の利用の現況, 1:1.2, 住宅 RC1. (2) 近隣地域: 範囲 東100m, 西50m, 南50m, 北50m. (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 36,100 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、石垣市街地郊外の中規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 低層の中規模一般住宅を中心とする住宅地域である。 (8) 公称価額と格しをた: 代表標準地 標準地, 公示価格 円/㎡. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定標準地番号, 前年指定標準地の価格 円/㎡. (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, 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, 変動率 年間 +4.0%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
石垣(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正 印

鑑定評価額	13,700,000 円	1㎡当たりの価格	127,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 6日	(6)路線価 [平成31年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	98,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25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(㎡)	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) 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ぶ商業地域	南西20m 市道、背面道	水道、下水	美崎町バスターミナル 450m	(その他) (90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 30m		標準の使用	店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 12m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	市役所に近接する店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	街路	20m市道	交通施設	美崎町バスターミナル 北方 450m	法令 (都) 商業 (80,400) 規制
	地域要因の将来予測	730交差点付近、ゆーぐれなモール付近の供給品薄状態が継続中であり、観光客増加への期待もあって、賃貸物件等の投資物件は、概ね上昇傾向と判断される。						
(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	二方路 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	127,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	42,500 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、市内中心市街地内及び幹線道路沿線の商業地域である。需要者は、県内外の法人事業者が中心であるが、個人事業者も含まれる。観光入域客数の急増により国内における注目度も高まり、市内全域において様々な投資目的の物件の物色も水面下で行われている状況である。特に730交差点付近の宅地の品薄感は強く、供給も少ないため中心となる価格帯の把握は困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	類似地域等に存する取引事例を採用した比準価格は、各事例の特徴を吟味して適切に補修正し試算した。収益価格は、地域特性を考慮したが、土地価格に見合った賃料水準及び現下の建築費高騰の影響からかなり低位に試算された。よって、本件では、現下の市場性を最も反映している比準価格を標準に、収益価格を参考として鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価額を示す価格と格しをた	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/㎡)	内訳 街路 交通 環境 画地 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	対象基準地の比準価格(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			
(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 121,000 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕		市内人口、世帯数ともに微増傾向。観光入域客数が好調に推移しており、関連産業を軸とした土地需要は増加傾向。		
	- 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/㎡			〔地域要因〕		730交差点周辺、ゆーぐれなモールの供給品薄状態から、水面下の取引希望価格は上昇傾向。		
	変動率	年間 +5.0 %	半年間 %	〔個別的要因〕		規模、形状ともに地域の標準的なものと判断される。		

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社はまもと不動産鑑定. Values include 石垣(県) 5 - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 濱元 毅 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 83,400 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31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 6月 15日, 更地としての鑑定評価, 令和元年 7月 7日, 正常価格, 64,000 円/㎡, 倍

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. (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) 公称価額と格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年象標の基準価格の等前か. Includes columns for 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, 変動率, 年間, 半年間.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
石垣(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正 印

鑑定評価額	58,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	78,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 路線価又は倍率	48,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 25 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	石垣市字真栄里慶田山 5 4 4 番 1				地積 (m ²)	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) (60,200)	
	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) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 230 m、西 270 m、南 60 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 ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	サンエー前停 西方180 m	法令	(都) (70,200) 規制	
(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	78,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	46,600 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、石垣市中心市街地内及び郊外の幹線道路沿線の商業地域である。需要者は、県内外の法人事業者が中心であるが、個人事業者の場合も含まれる。観光入域客数の急増により国内における注目度も高まり、市内全域において様々な投資目的の物件も水面下で行われている状況である。特に旧石垣空港跡地の開発については、市内の主要な公共機関が移転するため、類似土地の品薄感が強く、供給も少ないため中心となる価格帯の把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	類似地域等の事例による比準価格は、適切に補修正し試算した。地域特性から、各事例からの比準価格はバラツキが見られるものの、市内における商業地域の地価体系における経済的位置は概ね把握できている。収益価格は、地域特性を考慮したが、土地価格に見合った賃料水準が形成されている地域とは言い難く、やや低位に求められた。よって、本件では、市場性を反映する比準価格を標準に、収益価格を参考として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 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 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	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 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			
(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 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	市内人口、世帯数ともに微増傾向。観光入域客数が好調に推移しており、関連産業を軸とした土地需要は増加傾向。			
	- 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 ²			(地域 要因)	旧石垣空港跡地の開発が進捗中であり、公共機関が集積しつつあり、水面下で物件の物色も盛んに行われている。			
	変動率	年間 %		半年間 %	(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。		