

鑑定評価書（令和 2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. Values include 宮古島(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大城 直哉.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,890,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,300 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, [令和 2年1月], 26,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) through (10) detailing the valuation process, including location, site characteristics, market analysis, and comparison with standard land prices.

鑑定評価書（令和 2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 4 columns: 鑑定評価額, 3,560,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,600 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 2年1月], 円/㎡, 1.4 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 with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 宮古島市平良字西里アラバ1537番3, 形状 1.5:1, 敷地の利用の現況 住宅 RC1, 周辺の土地の利用の状況 農家住宅が散在する農家集落地域, 接面道路の状況 北東4.5m市道, 供給処理施設状況 水道, 主要な交通施設との接近の状況 宮古自練前停1km. (2) 近隣地域: 範囲 東100m, 西150m, 南150m, 北50m, 標準的使用 戸建住宅地, 標準的画地の形状等 間口約21.5m, 奥行約15.5m, 規模330㎡程度, 形状ほぼ長方形. (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 10,600 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、郊外の農家住宅等が存する圏域である。主たる需要者は、地縁の選好性を有する自己使用目的の個人で、一部島外からの転入も見られる。観光を背景とする市内景気は好調を維持し相対的な割安感から需要が高まっていた中、直近ではコロナ禍もあり取引は停滞している。土地は単価で坪当たり3～4万円程度が需要の中心と考えられるが、土地建物取得総額に占める土地の割合は小さく取引目的に応じて価格のばらつきが大きい。 (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。農家住宅を中心とする住宅地域で、自己使用を目的とした取引が市場での主流であり、収益価格については賃貸市場が未成熟であることから試算を行わなかった。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 宮古島 - 6, 公示価格 5,810 円/㎡, 時点修正 [100.0], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [100.0], 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 10,200, 内訳: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 補正 +3.0, 行政 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 -, 前年指定基準地の価格 円/㎡, 時点修正 [ ], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [ ], 対象基準地の規準価格 (円/㎡) -, 内訳: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 補正 行政 0.0, 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 8,850 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 +19.8%, 半年間 %, 価格形成要因: (一般的要因) 市内景気は好調を維持し宅地需要は堅調であったが、コロナ禍の急激な景況変化により先行きの不透明感から取引は停滞している。(地域要因) 地域要因に特に変動はないが市内景気は好調を維持し割安感から需要は堅調であったが、コロナ禍もあり取引は様子見傾向が強まった。(個別的要因) 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書 (令和 2年地価調査)

Table with 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: 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 columns: 鑑定評価額, 1,190,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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 2年1月], 円/㎡, 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 table with columns: (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)公称価表示価格, (9)指か定ら基の準地討, (10)対年ら象標の基準地格の等前か. Includes detailed text about land characteristics, valuation methods, and market conditions.

# 鑑定評価書（令和 2 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） - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗 印

鑑定評価額	3,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	12,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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 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 <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 4.5 m 市道	交通施設	西辺停北方 90 m	法令 ( 都 ) (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	平良地区中心市街地の地価上昇により、平良地区外縁部においても需要が増加し、地価上昇の傾向が見られていた。しかし、コロナウイルスの影響により先行きの不透明感が増しており、今後の需要の動向に注意が必要。						
(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	12,100 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	同一需給圏は平良地区及び平良地区外縁部に存する既存の住宅地域及び農家集落地域である。典型的な需要者としては地縁の選好性を有する一次取得者が中心であるが、眺望の良い地域や集落外縁部では島外需要者も一部認められる。市内においては需要、供給ともに相対的に低い地域であるが、中心市街地の地価上昇及び、島外市場参加者の増加等により従来の価格水準を上回る売り希望事例も認められる。中心となる価格帯は 2 5 0 m <sup>2</sup> 程度で 3 0 0 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家集落地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用は断念した。比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から試算し、その過程においてコロナウイルスの影響も慎重に考慮しており、実証的かつ市場性を反映した価格が得られた。典型的な需要者は自己使用を目的とした個人であり、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 / m <sup>2</sup> )	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	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>	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 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	-	[ ]	100	100	[ ]			
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	[ ]	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100			
(10) 対年象標の基準価調の等前か	- 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 変 動 形 状 成 果 要 因 の	{ 一 般 的 要 因 }	観光業を中心とした県内好景気により、不動産市況も好影響が認められていたが、コロナウイルス発生後、県経済は急速に悪化している。			
	- 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 }	中心市街地の地価上昇に伴い、西原地区においても地価は上昇傾向にあったが、コロナウイルス発生後は不透明感が高まり横ばいで推移。			
	代表標準地 標準地	標準地		{ 個 別 的 要 因 }	個別的要因に変動はない。			
	標準地番号	-						
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>						
	変動率	年間 +1.7 %	半年間 %					

# 鑑定評価書 (令和 2 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) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗 印

鑑定評価額	1,580,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	5,970 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 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	宮古島市城辺字砂川島中原 1 0 2 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	265	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 : 1	住宅 R C 1	農家住宅のほか一般住宅が混在する住宅地域	南西4.5 m 市道	水道	砂川停250 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 150 m、北 250 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 15.5 m、		規模	250 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	島外からの市場参加者の増加及びその影響力の上昇が顕在化している。	街路	基準方位北 4 . 5 m 市道	交通施設	砂川停南西方250 m 法令 ( 都 ) (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	宮古島地域の全国的な知名度の上昇で城辺地域の既存農家集落においても島外市場参加者の影響力が顕在化し始めていた。しかし、コロナウイルスの影響により先行きの不透明感が増しており、今後の動向に注意が必要。						
(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	5,970 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	同一需給圏は城辺地区並びに平良・上野地区外縁部に存する既存の住宅地域及び農家集落地域である。典型的な需要者としては地縁の嗜好性を有する一次取得者が中心であるが、幹線道路沿いや集落外縁部においては島外需要者も認められる。市内においては需要、供給ともに相対的に低い地域であるが、島外市場参加者の増加及びその影響力の上昇により、従来の価格水準を上回る取引も一部で認められる。中心価格帯は 2 6 5 m <sup>2</sup> 程度で 1 5 0 万円 ~ 2 0 0 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	近隣地域は農家集落地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用は断念した。比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から試算し、その過程においてコロナウイルスの影響も慎重に考慮しており、実証的かつ市場性を反映した価格が得られた。典型的な需要者は自己使用を目的とした個人であり、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 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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 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 5,300 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形成要因の	( 一般的 ) ( 地域 ) ( 個別的 )	観光業を中心とした県内好景気により、不動産市況も好影響が認められていたが、コロナウイルス発生後、県経済は急速に悪化している。 城辺地域の既存農家集落においても島外市場参加者の影響力が顕在化し始めていたが、コロナウイルス発生後は不透明感が高まっている。 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +12.6 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和 2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) - 8, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 半場 吉朗 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1,930,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,230 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 2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 with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation 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) Reason for Adjustment, (8) Representative Standard Land, (9) Designated Standard Land, (10) Annual Standard Land.

# 鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	BAN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	6,830,000 円	1㎡当たりの価格	33,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 2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	宮古島市平良字久貝ムイ原 8 5 2 番 9				地積 (㎡)	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)	
	1:2	住宅 RC 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 ㎡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
	地域要因の将来予測	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が足元では先行き不透明感も見られる。						
(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	33,500 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。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堅調だがコロナ禍によって不透明感も生じている。久貝地区をはじめ市街地外縁部での民間宅地開発が多く見られる。土地は200～300㎡で600～1000万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 0.0 地 街路 -0.5	
	標準地番号 宮古島 - 3						準 交通 0.0 域 交通 +5.0	
	公示価格 37,500 円/㎡	[100.0]	100	100	[101.0]	33,600	化 環境 0.0 要 環境 +8.0	
		100	[100.0]	[112.8]	100		補 画地 0.0 因 行政 0.0	
							正 行政 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -0.5	
	-						準 交通 0.0 域 交通 +5.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		化 環境 0.0 要 環境 +8.0	
		100	[ ]	[ ]	100		補 画地 0.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
(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 30,400 円/㎡			価格変動状況 要因	〔一般的要因〕 県内経済は拡大傾向が続いていたが、新型コロナの影響により急速に悪化し厳しい状況。当市の人口はやや増加、平良地区も増加傾向。			
	- 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/㎡							
	変動率	年間 +10.2 %	半年間 %		〔地域要因〕 平良市街地の住宅需要は増加しているが、コロナ禍において先行き不透明感も一部に見られる。			
					〔個別的要因〕 個別的要因に変化はない。			

鑑定評価書（令和 2 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 4 columns: 鑑定評価額, 3,260,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,200 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 2年1月], 円/㎡, 1.4 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 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: 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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、概ね宮古島内旧郡部を中心とした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、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。... (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, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路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: 対年象標の基準検準価討, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間 +13.0%, 半年間, 変動形状要因, 一般的要因, 地域要因, 個別的要因.

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) - 13	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	3,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	6,850 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 2 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	宮古島市上野字上野ソバンメ 3 9 4 番 1 5				地積 ( m <sup>2</sup> )	452	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 ) ( 70,200 )	
	1 : 1.5	住宅 R C 1	一般住宅及び市営住宅のある住宅地域	南14 m 国道、西側道	水道	ヤーバル停130 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 65 m、西 110 m、南 50 m、北 30 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 24 m、		規模	450 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	上野地区の国道沿い集落地域	街路	標準方位北 1 4 m 国道	交通施設	ヤーバル停北東方130 m 法令 ( 都 ) ( 60,200 ) 規制	
	地域要因の将来予測	国道沿いの集落地域であり、多様な用途が考えられる地域であり、徐々に土地利用度が高まっていくものと予測する。						
(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	方位角地	+3.0 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,850 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、概ね宮古島内旧郡部の住宅地域と判定した。需要者の中心は宮古島市内居住者であり地縁性を有する場合が多いが、一部に島外からの移住者も見られる。同島旧郡部では人口流出傾向が見られるが、一部に島外からの流入が見られるほか観光関連等の多様な需要も見られるようになっている。土地は 2 5 0 ~ 6 0 0 m <sup>2</sup> で 2 0 0 ~ 4 0 0 万円程度が需要の中心となるがばらつきが大きい。新築戸建の取引はほとんど見られない。							
(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、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料する。そこで、指定基準地並びに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 <sup>2</sup> )	内 街路 0.0 地 街路 -2.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 -11.0 補 画地 +3.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 5,810 円 / m <sup>2</sup>	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [ 87.2]	[105.1] 100	6,800		
(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 0.0 地 街路 -2.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 -7.0 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	
	宮古島(県) - 7 前年指定基準地の価格 5,300 円 / m <sup>2</sup>	[112.6] 100	100 [101.0]	100 [ 91.1]	[105.1] 100	6,820		
(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 6,200 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 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 +10.5 % 半年間 %		価格変動形状要因	( 一般的要因 ) 県内経済は拡大傾向が続いていたが、新型コロナの影響により急速に悪化し厳しい状況。当市の人口はやや増加、上野地区は増加傾向。 ( 地域要因 ) 観光客増、建設作業員の増加等により幹線沿いでは多様な土地利用が見られ出している。 ( 個別的要因 ) 個別的要因に変化はない。				

# 鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

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
宮古島(県) - 15	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行 印

鑑定評価額	1,440,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	9,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 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	1.3 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	宮古島市伊良部字池間添下桃山 2 1 9 番				地積 (m <sup>2</sup> )	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	
	ほぼ整形 1.2 : 1	住宅 RC 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	J A 佐良浜店前停 610 m	(その他)	
(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 <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街路 基準方位北、4.5 m 市道	交通 施設 J A 佐良浜店前停南東方 610 m	法令 規制	都計外	
	地域要因の将来予測	既成住宅地であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価水準は、需要に対応する供給が少ないことから、特別な経済的抑制が生じない限りはやや強含み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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,200 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	同一需給圏は宮古島市全域である。需要者は市内地縁者が中心となるが、眺望の良い立地では県外からの需要もみられる。道路などのインフラや大型店舗などの生活利便施設が優る市街地外縁部が相対的に需要も高いが、さらに外になると既存住宅地の需要は弱くなる。既存集落における需要の中心価格帯は土地は 1 5 0 万円前後、戸建は新築分譲のみならず、中古の価格帯は幅広い。							
(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、賃貸市場が熟成していないので、収益性は取得動機にならず、収益価格は試算していない。取引は自用目的取引が中心であるので、比準価格は典型的な需要者にとって合理的な試算価格である。したがって、同一需給圏内の他の基準地との秤量的な検討も踏まえ、比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 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 / m <sup>2</sup> )	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 / 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 9,100 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況 要因	一般 的 要 因	新型コロナウイルス感染症の影響により、観光等の経済活動が抑制されているため、先行きに厳しさがみられる。			
	- 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	土地の利用度の進んだ既成住宅地で、特別の変動はない。		
変動率 年間 +1.1 % 半年間 %				個 別 的 要 因		標準的である点に変動はない。		

鑑定評価書 (令和 2 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, 5,730,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 11,800 円 / m<sup>2</sup>

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 2年1月] 円 / m<sup>2</sup>, 1.3 倍. Row 1: 令和 2 年 7 月 1 日, 令和 2 年 7 月 20 日, [令和 2年1月] 円 / m<sup>2</sup>. Row 2: 令和 2 年 7 月 1 日, 正常価格, 路線価又は倍率 1.3 倍, 倍率種別. Row 3: 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 multiple rows and columns detailing land evaluation. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Object Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 公価表示価格と格しをた (Public Price and Grading), (9) 指か定ら基の準検地討 (Indexing and Verification of Standard Land), (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か (Annual Comparison of Standard Land Valuation and Grade Discussion).

# 鑑定評価書（令和 2 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) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗 印

鑑定評価額	30,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	132,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6)路線価	[令和 2年1月] 路線価又は倍率	105,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 29 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根間 2 4 6 番				地積 (m <sup>2</sup> )	232	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) 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	水道、下水	市役所前停 230 m	(その他) (80,390)		
(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				
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 18 m、規模 230 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	市内中心市街地に存する西里通り商店街	街路	6.5 m 県道	交通施設	市役所前停南西方 230 m	法令 (都) 商業 (80,390) 防火	
	地域要因の将来予測	宮古島市の知名度上昇により中心商業地に対する島外市場参加者の増加及びその影響力の上昇が顕著であったが、コロナウイルスの影響により観光需要の減退が長期化した場合は、地価が下落傾向に転じる可能性がある。							
(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	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	132,000 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	同一需給圏は市内中心市街地及び幹線道路沿いの商業地域である。典型的な需要者は地元不動産業者及び法人、並びに県外不動産業者及び法人が中心である。供給が少ない中心商業エリアに対して、旺盛な観光需要を背景とし、資金力を有する島外市場参加者が急増し、取引価格の著しい上昇が認められた。コロナ後も大幅な土地需要の減退は認められず、取引の中心価格帯は、土地は 230 m <sup>2</sup> 前後で 3000万円 ~ 4000万円程度が需要の中心であると思料する。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から求めたものであり、実証的かつ市場性を反映した価格が得られた。一方、建築費の高騰により、想定建物に係る標準的な賃料、建築費等を勘案すると、土地に帰属する純収益がマイナスとなるため、収益還元法の適用は断念した。本件ではコロナウイルス発生後の取引事例を含む、宮古島市内の商業地の事例を採用して試算した比準価格を妥当と判断してこれを採用し、上記のとおり、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	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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]			
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	-	[ ]	100	100	[ ]	[ ]			
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	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		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	観光業を中心とした県内好景気により、不動産市況も好影響が認められていたが、コロナウイルス発生後、県経済は急速に悪化している。				
	継続 新規				〔地域要因〕	旺盛な観光需要により島外市場参加者が増加し、地価が急激に上昇していた。またコロナ後においても中心商業地に対する需要は底堅い。			
	前年標準価格					95,000 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								
代表標準地 標準地									
	標準地番号	-		〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>							
	変動率	年間 +38.9 %	半年間 %						

鑑定評価書（令和 2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) 5 - 2, 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, 21,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 77,700 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 2年1月], 58,000 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, including land characteristics, market conditions, and comparative analysis.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	BAN鑑定所
宮古島(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	20,500,000 円	1㎡当たりの価格	72,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	[令和 2年1月]	52,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2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	宮古島市平良字下里大嶺356番61外				地積(㎡)	282	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) 準住居 (60,200)
	1:1.5	店舗兼共同住宅 RC3	店舗兼共同住宅のほかホテル等が見られるビーチ付近の商業地域	北西20m 国道、南西側道	水道、下水	平良港停750m		(その他) (70,200)
(2)近隣地域	範囲	東 140m、西 50m、南 40m、北 70m			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 14m、奥行 約 21.5m、			規模	300㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	パイナガマビーチ前の国道沿い商業地域	街路	20m国道	交通施設	平良港南西方750m	法令 (都) 準住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、当面は現在の環境を維持するものと予測する。高名なビーチ前の地域として希少性が認められる。						
(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	角地 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,800 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、概ね平良市街地内の商業地域と判定した。特に観光客向け店舗の多い地域との関連性が強い。需要者は法人事業者が中心だが小規模物件では個人事業者も見られる。好調であった観光関連産業が市内景気を牽引していたが、新型コロナウイルスの影響により不透明感が生じている。同一需給圏内の民間取引は少なく、価格帯もまちまちである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	近隣地域内には賃貸収益物件は少なく、取引も自用目的が中心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、現下の経済情勢等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)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	-	時点修正	[ ]	標準化補正	100	地域要因の比較	100	個別的要因の比較	[ ]	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	100	[ ]	[ ]	[ ]	100	[ ]	[ ]	[ ]	100	内 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	-	時点修正	[ ]	標準化補正	100	地域要因の比較	100	個別的要因の比較	[ ]	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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/㎡	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	内 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	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格		58,000 円/㎡		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕	県内経済は拡大傾向が続いていたが、新型コロナウイルスの影響により急速に悪化し厳しい状況。当市の人口はやや増加、平良地区も増加傾向。						
	- 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				〔地域要因〕	近隣地域内にて宿泊施設がオープンした。観光関連事業者が比較的多く、新型コロナウイルスによる観光客減の影響を受けている。					
	公示価格		円/㎡		〔個別的要因〕	個別的要因に変化はない。							
	変動率	年間	+25.5 %	半年間		%							