

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城岳不動産鑑定所
宮古島(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額	9,530,000 円	1㎡当たりの価格	35,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価 [令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	28,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 29 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		
	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		
(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 特になし		街 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)		
(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		35,700 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、宮古島市平良地区の市街地及びその周辺の住宅地域と判断した。需要者は、島内の居住者が中心であるが、島外からの転入者も見られる。島内の住宅地域において、コロナ禍の影響等から取引に慎重姿勢が見られていたが、取引動向は回復基調にある。近隣地域は、市内中心部の住宅地域で、利便性が高く、需要は堅調である。土地は 250 ㎡程度で総額 800 ~ 1000 万円程度、新築戸建住宅は総額 3000 ~ 3500 万円程度の取引が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域にはアパート等の賃貸住宅も見られるが、戸建住宅が中心で、地域内で収受可能な賃料水準や昨今の高騰した建築費を考慮すれば経済合理的な賃貸経営が困難と判断されるため、収益価格は試算しない。居住の快適性や生活の利便性を重視する住宅地域であることから、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、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 環境 其他	
	公示価格	[]	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 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	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 34,300 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	県内経済はコロナ禍の影響による景気の落ち込みから回復基調にあり、市内の不動産市況も回復基調にある。		
	- 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〕	地域要因に格別の変動はない。	
変動率 年間 +4.1 % 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 5 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城岳不動産鑑定所
宮古島(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額	5,880,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.5 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アラバ1 5 3 7 番 3				地積 (m ²)	336	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)	
	1.5 : 1	住宅 R C 1	農家住宅が散在する農家集落地域	北東 4.5 m 市道	水道	宮古自練前停 1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 150 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 21.5 m、奥行 約 15.5 m、規模 330 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4 . 5 m市道	交通施設	宮古自練前停 東方1 km	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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,500 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、宮古島市平良地区の市街地周辺部や郊外の住宅地域と判断した。需要者は、地縁的選好性を有する島内の居住者が中心であるが、島外からの転入者も見られる。近隣地域は、既成集落地域であるが、市役所新庁舎や大型商業施設の建設の影響から、利便性が高まっており、需要は高い。土地は 3 0 0 m ² 程度で総額 3 0 0 ~ 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅の取引はあまり見られず、取引の中心となる価格帯は見出せない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域にはアパート等の賃貸住宅も僅かに見られるが、戸建住宅が中心で、地域内で収受可能な賃料水準や昨今の高騰した建築費を考慮すれば経済合理的な賃貸経営が困難と判断されるため、収益価格は試算しない。居住の快適性や生活の利便性を重視する住宅地域であることから、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 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 行政 画地 環境 其他	
	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 14,200 円 / m ²		価格変動形成要因	一般的要因	県内経済はコロナ禍の影響による景気の落ち込みから回復基調にあり、市内の不動産市場も回復基調にある。			
	- 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				地域要因	市役所新庁舎や大型商業施設の建設で、空港周辺地域の利便性が増しており、宅地需要も高まっている。		
変動率 年間 +23.2 % 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 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城岳不動産鑑定所
宮古島(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

鑑定評価額	1,590,000 円	1㎡当たりの価格	7,890 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	宮古島市平良字島尻越原 1 4 2 8 番 3				地積 (㎡)	202	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 RC 1	中規模の農家住宅が多い既成の住宅地域	西9.5 m 市道、北西側道	水道、下水	購買店前停150 m	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 210 m、北 120 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 16 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 9 . 5 m市道	交通施設	購買店前停 南東方150 m	法令 (都) (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	既成住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測する。地価は需要に対して供給が少なく、割安感があることから、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	方位角地	0.0 +2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,890 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、宮古島市内の郊外の住宅地域と判断した。需要者は、地縁の選好性を有する島内の居住者が中心であるが、眺望の良いところ等では島外からの転入者も見られる。市内では中心部の住宅地域の需要が高まりを見せているが、割安感から、近隣地域のような郊外の住宅地域にも需要が拡大している。土地は200㎡程度で総額150万円程度、新築戸建住宅の取引はあまり見られず、取引の中心となる価格帯は見出せない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が中心で、賃貸市場が未成熟であり、地域内で収受可能な賃料水準や昨今の高騰した建築費を考慮すれば経済合理的な賃貸経営が困難と判断されるため、収益価格は試算しない。居住の快適性や生活の利便性を重視する住宅地域であることから、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 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 補正 画地 行政 その他	
	宮古島(県) - 7	[117.3]	100	100 [112.9]	[102.0]	7,870	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 7,500 円/㎡	100	[101.0]		100		0.0 0.0 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 6,900 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	県内経済はコロナ禍の影響による景気の落ち込みから回復基調にあり、市内の不動産市況も回復基調にある。		
	- 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				(地域要因)	地域要因に格別の変動はない。		
	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 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	変動率 年間 +14.3 % 半年間 %							

鑑定評価書 (令和 5 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	3,270,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 13 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	13,200 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内及びその周辺に存する既存の住宅地域及び農家集落地域である。需要者は市内在住者や地縁的選好性を有する個人等が中心であるが、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。市内においては相対的に引き合いが弱い地域であるが、中心市街地の地価高騰及び島外市場参加者の増加等により、地価は上昇基調で推移している。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 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 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 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 12,500 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 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般) 要 因	島外市参加者による需要は継続して高く、中心市街地の地価高騰の影響により郊外でも戸建分譲等の開発が増加している。		
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²	変動率 年間 +5.6 % 半年間 %			(地 域) 要 因	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 5 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) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	2,330,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 13 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.5 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	宮古島市城辺字砂川島中原 1 0 2 番				地積 (m ²)	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)	
	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	(その他)	
(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 ² 程度、形状 ほぼ正方形			
	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 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	地域特性に影響を及ぼすような変化はみられないが、城辺地域の既存農家集落地域においても島外市場参加者の影響力が高まっており、割安な周辺地域の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	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	8,800 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	同一需給圏は城辺地区及びその周辺に存する既存の住宅地域及び農家集落地域である。需要者は市内在住者や地縁の嗜好性を有する個人等が中心であり、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。宮古島市内全域において、島外資本による開発等のための需要は継続して強く、周辺においても島外市場参加者の影響を受け、地価水準は上昇傾向にある。取引の中心となる価格帯は、250 m ² 程度の標準的な土地で 200 万円台前半程度とみられる。							
(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 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	対象基準地の比準価格 (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 7,500 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 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的 要 因)	島外市場参加者による需要は継続して高く、中心市街地の地価高騰の影響により郊外でも戸建分譲等の開発が増加している。			
	変動率 年間 +17.3 % 半年間 %			(地 域 要 因)	中心市街地の高騰により、比較的地価水準が低い周辺の地域でも戸建分譲等の開発や計画が散見される。			
				(個 別 的 要 因)	個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和 5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) - 8, 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, 3,590,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,880 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 5年1月], 円/㎡, 1.8 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 (1-10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public display price comparison.

鑑定評価書 (令和 5 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	8,730,000 円	1 m ² 当たりの価格	42,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 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	1.3 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)	
	1:2	住宅 RC 2	中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ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	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	標準方位 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	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、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、地価は上昇傾向で推移する予測する。						
(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	42,800 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。新型コロナの収束期待が高まり、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 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見られる。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踏まえ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 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 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 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 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 36,500 円 / m ²			価格変動形状要因	(一般的要因)	物価高や世界情勢の動向に不安が残るが、新型コロナの収束期待が進み観光・消費も持ち直しており、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				(地域要因)	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なっている。		
	変動率	年間 +17.3 %	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 5 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	4,490,000 円	1㎡当たりの価格	16,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡	
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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502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RC1	農家住宅及び一般住宅等が混在する国道沿いの住宅地域	南東16m国道	水道、下水	下地役場前停近接	(その他)(70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 55m、西 40m、南 100m、北 30m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 23m、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16m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。新型コロナウイルスの収束期待が増し客足は回復しており、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	16,800 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。新型コロナウイルスの収束期待が高まり、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400万～600万円程度が中心であり、新築戸建住宅はあまり見られないが、中古住宅で総額1500万～2000万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/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	[]	100	100	[]		標準化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	[]	100	100	[]		標準化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 14,000 円/㎡		価格変動形状要因	一般的要因	物価高や世界情勢の動向に不安が残るが、新型コロナウイルスの収束期待が進み観光・消費も持ち直ししており、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。		
変動率 年間 +20.0 % 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 5 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) - 13	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	4,510,000 円	1㎡当たりの価格	9,980 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 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	1.5 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	宮古島市上野字上野ソバンメ394番15				地積(㎡)	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 RC 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	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 24 m、規模 450 ㎡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14 m 国道	交通施設	ヤーバル停北東方130 m 法令(都) (70,200) 規制			
	地域要因の将来予測	住宅のほか、一部に店舗等も見られる地域であり、地域環境に変化はなく、今後も現状を維持して推移すると予測する。新型コロナの収束期待が増し、需要は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	9,980 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	同一需給圏は旧上野村を中心に、旧下地町、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と取得者が中心である。新型コロナの収束期待が高まり、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400万～600万円程度が中心であり、新築戸建住宅はあまり見られないが、中古住宅で総額1500万～2000万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、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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通要環境行政その他
	宮古島(県) - 7	[117.3]	100	100	[105.1]	9,730		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通要環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[117.3]	100	100	[105.1]	9,730				
	7,500 円/㎡	100	[101.0]	[94.1]	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 8,300 円/㎡			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	物価高や世界情勢の動向に不安が残るが、新型コロナの収束期待が進み観光・消費も持ち直しており、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					〔地域要因〕	地域要因に大きな変動は認められない。			
	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		対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	[]	100	100	[]					
	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 5 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	パード不動産鑑定所
宮古島(県) - 15	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人

鑑定評価額	1,810,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	低層住宅地		
	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	当該地域は結の橋学園北東側、段傾斜面に自然形成された低層住宅地地域で地域要因に格別の変動はないため、当分の間は現状を維持すると予測する。伊良部島内の住宅需要の底上感から地価は上方調整過程にある。						
(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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,500 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及び周辺離島内の農漁村集落地域一円。需要者は自己の居住用不動産市場に参入する島内住民が主で近年、伊良部大橋開通に伴い島外の個人等も想定される。地域的選好性の強い離島固有の地域特性により所有権異動は相続・贈与が支配的な場所柄で、親族・知人等間の恩恵的取引、売急ぎ及び買込み等特殊事情を含む取引など地域価格水準を無視した高額取引も見受けられる。土地 150 m ² 前後で 180 万円程度の物件が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	平成 27 年 1 月末、伊良部島と宮古島とを結ぶ伊良部大橋が供用開始され孤島生活苦解消から地域環境は年々改善されている。佐良浜港向け北東向き下り斜面の稜線に低層住宅が自然発生的に張り付き、道路整備は未成熟な地域である。不動産市場は人口規模がほぼ同程度の県内離島と比較し普通程度。公営住宅が散見されるが民間アパート経営に係る第三者賃貸需要は未成熟であることから収益価格は試算せず、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) 公規価示準格しをた	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 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 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 9,500 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 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	(一般)	伊良部大橋開通に伴い住環境は改善しているが、不透明な景気動向から雇用等に対する不安など購入希望者の慎重な姿勢も見受けられる。		
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域)	地域要因に格別の変動はない		
	変動率 年間 +21.1 % 半年間 %				(個別)	接面方位 (西) 0 %		

鑑定評価書 (令和 5 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 パード不動産鑑定所
宮古島(県) - 16	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人

鑑定評価額	7,780,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	宮古島市伊良部字国仲屋敷 9 0 番				地積 (m ²)	486	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)	
	1.5 : 1	住宅 R C 2	一般住宅のほか店舗、事務所が混在する住宅地域	南東 14 m 県道、三方路	水道	国仲公民館前停 130 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 120 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、			規模	300 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	標準方位北、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
	地域要因の将来予測	当該地域は伊良部郵便局北東側に位置する県道 9 0 号線沿いの混在住宅地域として熟成しており地域要因に格別の変動はない。伊良部島内の幹線道路沿い等の地域開発は継続中で、地価は上方調整過程にある。						
(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 三方路	+2.0 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,000 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	同一需給圏は伊良部島及び周辺離島内に存する幹線道路沿い等の住宅地域一円。需要者は自己使用不動産市場に参入する地域事情に精通した地元住民のほか島外の個人及び不動産業者等が想定される。県道 9 0 号線等の表通り沿いに自然発生的に市街化が進展し、戸建住宅のほか近隣住民の消費需要を賄う程度の小規模・零細な店舗、事務所等が虫食いに散在している。土地 3 0 0 m ² 前後で 4 8 0 万円程度、中古戸建 2 , 8 0 0 万円程度の物件が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	伊良部大橋開通に伴い、島内の幹線道路沿いや外延部海岸等において虫食いに観光・リゾートの影響等市街化の進展が認められるが宅地供給は同地的・限定的であり、集落内は依然として地縁の選好性の強い場所柄から地区外からの移住者は少なく、分家住宅など自己使用目的の取引が主である。公営住宅を除き、民間アパート開発等は建築費高騰期の下、困難であることから収益価格は試算せず、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) 公規価示準格しをた	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 因 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 因 行政 其他
	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 12,500 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的)	伊良部大橋開通に伴い住環境は改善しているが、不透明な景気動向から雇用等に対する不安など購入希望者の慎重な姿勢も見受けられる。		
	- 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 ²				(地 域)	地域要因に格別の変動はない		
	変動率	年間 +28.0 %	半年間 %		(個 別 的)	接面方位 (南東・北東・南西) + 2 % 三方路 + 2 %		

鑑定評価書（令和 5 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 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	37,600,000 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 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価 [令和 5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	120,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 20 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根間246番				地積 (m ²)	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 (その他) (100,390)	
	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		
(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	6.5 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
	地域要因の将来予測	新型コロナが和らぎ観光客数も増加傾向にある。対象基準地は宮古島市の中心市街地に存し、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	162,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	130,000 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、飲食店舗が多く建ち並ぶほか事務所ビルも見られる地域を含む圏域である。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。新型コロナの収束期待が高まり客足は回復傾向にあり、投資目的としての土地取引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	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、十分な説得力を有すると判断する。収益価格は理論的であるが、やや想定要素も含まれており、建築費高騰の影響により投下資本に見合う賃料収入が得られないことが考慮され、やや低位に求められたと思料する。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 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	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 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	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 145,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	物価高や世界情勢の動向に不安が残るが、新型コロナの収束期待が進み観光・消費も持ち直しており、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					〔地域要因〕	新型コロナの対応や収束後に向けた事業展開が期待され、今後も繁華性の高い商業地として更なる集積度の向上が期待される。	
	変動率	年間 +11.7 %	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 5 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) 5 - 2, 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, 25,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 89,800 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 5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 table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (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), (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 and verification of estimated prices), (8) 公価表示価格と格しをた (Public price and leveling), (9) 指か定ら基の準検地討 (Index determination and ground inspection), (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か (Comparison of prices and ground inspection).

鑑定評価書 (令和 5 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 パード不動産鑑定所
宮古島(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人

鑑定評価額	26,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	94,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	64,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	宮古島市平良字下里大嶺 3 5 6 番 6 1 外				地積 (m ²)	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) 準住居 (60,200)	
	1 : 1.5	店舗兼共同住宅 R C 3	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 20 m 国道、南西側道	水道、下水	市場通り停 1.2 km	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 50 m、南 40 m、北 70 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 14 m、奥行 約 21.5 m、		規模	300 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	2 0 m 国道	交通施設	市場通り停 南西方 1.2 km 法令 (都) 準住居 (70,200) 規制	
地域要因の将来予測	当該地域は、主要観光地パイナガマビーチに近接する国道 3 9 0 号バイパス沿いの商業地域である。宮古島観光ブームは回復基調にあるが建築資材高騰、事業展開に係る人手不足等地価は底値を探る動きが継続中である。							
(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	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	94,000 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	同一需給圏は旧平良市内を走る幹線道路及び準幹線道路沿い等の商業地域。需要者の中心は自己の業務用不動産市場及び投資用不動産市場に参入する個人、法人事業者等が想定される。ホテルのほか自動車利用客を対象とした飲食店、沿道サービス施設等の収益性が認められる地域であるが、画地規模等の統一はなく、背後地との高低差等から凸凹感のある街路周景を形成している。土地は 3 0 0 m ² 程度で、2, 9 0 0 万円程度の物件が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主要観光地の一角パイナガマビーチに近接し、眺望・景観に優る場所柄から観光・リゾート施設等の潜在価値は底堅い。景気動向を見据えた投資サイドの厳しい台所事情、事業継続可能性等を反映し、需要者行動は慎重になっている。建築費高騰期の下、元本価格に見合う賃料水準では賃貸経営は困難で収益還元法の適用は現実的でなく、適用しなかった。本件では市場の実態を反映する実証的かつ客観的な比準価格を妥当と判断し、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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 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 因 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 79,000 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕 新型コロナ禍の影響は弱まりつつあるが事業の継続可能性・地価下落リスクに対する不安から購入希望者の慎重な姿勢も見受けられる。				内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	- 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 / m ²			〔 地 域 要 因 〕 地域要因に格別の変動はない				
	変動率	年間 +19.0 %	半年間 %	〔 個 別 的 要 因 〕 角地 + 3 %				