

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) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	8,620,000 円	1㎡当たりの価格	23,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6)路線価	[平成30年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 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	石垣市字川平内原 9 0 0 番 1				地積 (㎡)	362	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		
	1:1.5	住宅 R C 2	一般住宅のほか民宿、飲食店等が介在する住宅地域	南西9.5 m 市道、北西側道	水道、下水	川平公園前停近接		
(2)近隣地域	範囲	東 90 m、西 120 m、南 110 m、北 60 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 16 m、奥行 約 25 m、規模 350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			地域的特性	特記事項	市内屈指の景勝地川平湾に隣接する地域で観光客が多く訪れる。	
	地域的要因の将来予測	市内屈指の景勝地である川平湾に隣接する住宅地域である。国内外からの観光客の増加等に伴い、地域が活性化しており、地価は上昇傾向で推移していくと予測する。						
	(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	23,800 円/㎡		収益還元法	収益価格	/ 円/㎡	
(5)鑑定評価の手法の適用	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郊外の既成集落及びその周辺地域と判断した。当該地域は観光客が多く訪れる知名度の高い観光地に隣接する地域であることから、需要者は住宅を求める個人のみならず、宿泊施設や店舗、飲食店等の経営主体等も見られる。当該地域の地価は上昇傾向にあり、標準的な土地で 8 0 0 万円から 1 0 0 0 万円弱が需給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	比準価格は実際の取引事例を適切に要因比較し、さらに各事例の規範性に応じたウェイト付けを行い試算していることから市場性を反映した信頼性の高い価格が求められた。当該地域の賃貸市場は未だ熟成していないため収益還元法の適用は断念した。よって、市場の実態に即し、信頼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)公称価示準格	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 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	
(8)公称価示準格	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	
(9)指か定ら基の準検地討	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 23,100 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 変 動 形 状 成 果 要 因 の	{ 一 般 的 要 因 }	新石垣空港の本土直行便拡充に伴い石垣・八重山への入域観光客が増加し、観光関連産業を中心に島内の景気は向上している。				
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	変動率	年間	+3.0 %	半年間	%	{ 地 域 要 因 }	島内屈指の景勝地である川平湾に近接する地域で、入域観光客の増加により経済が活性化し、投資意欲が強まっている。			
						{ 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	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	9,270,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 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	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 RC 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	台湾、中国をはじめとする外国人の入域観光客数が増加しており、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あり、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	11,800 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	同一需給圏は石垣市の郊外に位置する既成住宅地域、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を中心に、島外からの移住者のほか、飲食店舗や宿泊施設等の経営主体等も見受けられる。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 8 0 0 万円から 1 0 0 0 万円程度が需給の中心と見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例を適切に要因比較し、各事例の規範性に於いたウェイト付けを行い求めた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殆ど無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 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	-	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 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 前年標準価格 11,200 円 / m ²		価格変動状況		(一般的要因)	新石垣空港の本土直行便拡充に伴い石垣・八重山への入域観光客が増加し、観光関連産業を中心に島内の景気は向上している。		
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		要因		(地域要因)	観光客の増加による影響等から景気が向上しており、経済全般が活性化し、土地需要が増加している。		
変動率		年間 +5.4 %	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	10,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	54,100 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	42,000 円/m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 5 月 30 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51番23				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)			
	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	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 100 m、南 50 m、北 50 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	特にない	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通	美崎町バスターミナル 1.2 km	法令	(都) 1 住居 (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅等を中心とする区画整然とした住宅地域であり、市内の好景気を背景に需要は強まるものと予測する。								
(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	54,100 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の住宅地域で、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、島内の出身者らを中心とするが、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 1,000 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、現時点の建築費等を考慮すると、経済合理的な収益物件の建築は困難と判断し、収益還元法は適用しなかった。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、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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
	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
	-	[] / 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 52,000 円/m ²		③ 価格変動形状要因	(一般的要因) 観光客や一時的な転入者らが増加傾向にあり、不動産市場の需給動向に好影響を及ぼしている。 (地域要因) 西側のバス路線が廃止された。中心市街地における住宅地の需給動向は、依然として需要が強い状態が続いている。 (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。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	公示価格 円/m ²								
	② 変動率	年間 +4.0 %	半年間 %							

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

鑑定評価額	6,420,000 円	1 m ² 当たりの価格	15,100 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円/m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	石垣市宇宮良村内266番					②地積 (m ²)	425	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) (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	①範囲	東 100m、西 50m、南 50m、北 100m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 24m、奥行 約 17m、規模 400m ² 程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	市の南東端に存する農家集落地域	街路	標準方位北、4.5m市道	交通施設	宮良西停 北方140m	法令 (都) (60,100) 規制	
	⑤地域要因の将来予測	隣接し類似の農家集落地域である大浜地区、白保地区内の取引価格の上昇が見られ、その影響下にある当該地域は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	15,100 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を除いた外縁部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多く見られる。農・漁家集落地域的な地縁的選好性も一定程度認められるが、市外需要者の依頼に基づく不動産業者の物件購入も散見される。土地は600万円前後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	低層の中規模住宅を中心とする既成住宅地域である。街区、道路配置は比較的整然としているものの、街路幅員が狭く、対象基準地の画地規模においては土地価格に見合った投資行動（想定建物の建築）及び賃料授受が困難であり、収益価格は試算しなかった。当該地域は、居住の快適性を志向する地域であることを考慮すると、本件では比準価格を標準に、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(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標準化修正	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 街路 +5.0 域 交通 -5.0 要 環境 +61.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(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標準化修正	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	石垣（県） - 1 前年指定基準地の価格 23,100 円/m ²	[103.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [160.6]	[101.0] / 100	15,000	標準化補正その他	地 街路 +5.0 域 交通 -5.0 要 環境 +61.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(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 14,600 円/m ²		③ 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に期待。				
	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〕 〔個別的要因〕	既成の農家住宅地域としての特性が継続しており、同一需給圏外の者と思われる需要も散見される。 個別的要因に変動はない。			
②変動率		年間 +3.4 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社おおい不動産研究所
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	9,690,000 円	1 m ² 当たりの価格	32,200 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 25,000 円/m ²
(2) 実地調査日	平成 30 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	石垣市宇新川真喜良2357番66				②地積 (m ²)	301	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現況	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 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 私有	水道	ロイヤルマリンパレス 停 650 m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 m ² 程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	市の南西部に存する既存住宅地域	街路	基準方位北、3.6 m私有	交通施設	ロイヤルマリンパレス 停 南東方 650 m	法令	(都) 1 中専 (60,150)
	⑤地域要因の将来予測	類似地域である大浜地区等ほどの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	32,200 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、市街地外縁部の既存住宅地域である。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見られる既存住宅地域である。対象画地規模においては、居住の快適性を志向する取引が中心であり、画地規模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、経済合理性に反する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) 公規価示標準価格と格しをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化修正	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 標準化修正	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 31,800 円/m ²		③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²					
	② 変動率	年間 +1.3 %	半年間 %	〔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に期待。 〔地域要因〕 既存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。 〔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	株式会社あおい不動産研究所
石垣（県） - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正 印

鑑定評価額	7,740,000 円	1 m ² 当たりの価格	34,700 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 27,000 円/m ²
(2) 実地調査日	平成 30 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	石垣市宇新川川花351番23					②地積 (m ²)	223	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) 準工 (60,200) (その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 16.5 m、規模 220 m ² 程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	市の南部に存する中規模一般住宅の多い住宅地域	街路	基準方位北、4.5 m市道	交通施設	長間橋停 南西方650 m	法令	(都) 準工 (60,200) 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	34,700 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。比較的街路、街区が整然としていることから主な需要者は、同一需給圏内の居住者が中心であり、圏外からの転入者も見られる。地域周辺は、未利用地や畑のほか墓地等も散見される。土地は800万円前後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	低層の中規模一般住宅を中心とする住宅地域である。対象画地規模においては、居住の快適性を志向する取引が中心である。直接法を適用した収益価格は、画地規模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、経済合理性に反すると判断されるため試算しなかった。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) 公規価示標準価格と格しをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化修正	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	地域 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 標準化修正	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	地域 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 34,000 円/m ²		③ 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に期待。				
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²				〔地域要因〕	既成の住宅地域とした特性が継続している。周辺では空地、畑等の宅地化も見られるようになってきた。			
② 変動率		年間 +2.1 %	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	株式会社おおい不動産研究所
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	13,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	121,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 94,000 円/m ²
(2) 実地調査日	平成 30 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	石垣市宇石垣長田次良若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現況	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)		
(2) 近隣地域	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20 m 市道、背面道	水道、下水	美崎町バスターミナル 450 m			
	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 30 m					②標準的使用	店舗兼共同住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 12 m、規模 200 m ² 程度、形状 ほぼ長方形					④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
(3) 最有効使用の判定	⑤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。					(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	121,000 円/m ²		収益還元法	収益価格	/ 円/m ²	
(6) 市場の特性	原価法	積算価格	/ 円/m ²		開発法	開発法による価格	/ 円/m ²		
	同一需給圏は、石垣市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、県内法人事業者が中心であるが、個人事業者及び県外の法人、個人も含まれる。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交差点付近の土地の品薄感強く、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、地域の特性を考慮したが、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いことから収益試算は行わなかった。よって、本件では、市場性を反映する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 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			地域 街路 交通 環境 要因 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	標準 街路 交通 環境 補正 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 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 116,000 円/m ²		③ 価格変動形成要因	④ 一般的要因	⑤ 地域要因	⑥ 個別的要因	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に期待。		
	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						730交差点周辺、ゆーぐれなモールの供給品薄状態から、観光関連等を軸とする土地需要が徐々に見られるようになってきた。		
②変動率		年間 +4.3 %	半年間 %	規模、形状ともに地域の標準的なものと判断される。					

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） 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅 印

鑑定評価額	11,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	77,900 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	61,000 円/m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 5 月 30 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	石垣市宇大川東ノハカ20番5					②地積 (m ²)	151	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 (80,200) (その他)	
	1:1.5	店舗、住宅 RC 3	小規模各種店舗が建ち並ぶ商業地域	南東12 m 県道	水道	棧橋通り停120 m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 30 m			②標準的使用	店舗兼共同住宅地			
	③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							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	12 m 県道	交通施設	棧橋通り停 南西方 120 m	法令	(都) 近商 (80,200) 規制
	⑤地域要因の将来予測	店舗兼共同住宅等の多い県道沿いの商業地域であり、今後も同様の商環境を維持すると思われる。730交差点周辺の商況は良好であり、近隣地域への波及も徐々に進むと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	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	77,900 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全域における商業地域であり、商住混在地域についても一定の代替性が認められる。主たる需要者は、自営等を目的とした中小規模の法人や小売店を営む個人事業者であるが、大規模地を中心に、ホテルや貸店舗ビル等としての引き合いも強まっている。観光客増加や消費意欲の増大による地価への効果は、徐々に周辺にも及んでいる。土地は総額で1千万円強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	市場参加者は店舗や事務所の自営を目的とした法人等が多く、賃貸市場の形成は不十分である。さらに現在の高騰する建築費等を考慮すると、経済合理性に適った賃貸用建物の想定は現実的ではないと判断し、収益価格の適用を断念した。比準価格は、代替性の高い取引事例を中心に試算した価格であり、一定の信頼性を有している。したがって、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	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	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 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	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 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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 74,200 円/m ²		③ 価格変動要因の	④ 形状形成要因の	⑤ 一般的要因	観光客や一時的な転入者らが増加傾向にあり、不動産市場の需給動向に好影響を及ぼしている。			
	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					⑥ 地域要因	地域内の建物が古く、店舗入れ替えがなかなか進んでいないが、南西側の730交差点周辺の熟成の影響が徐々に及んでいる。		
②変動率		年間 +5.0 %	半年間 %	⑦ 個別的要因	特に変動はない。				