基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイザルタックスラボ (株)
石垣(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

鑑定評価額	10,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	29,500 円 / m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 7 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 7 年 6 月 16 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	石垣市字川平内原 9 0 0 番 1				地積 (m ²)	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) (60,100) (その他) (70,100)	
	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 40 m、西 160 m、南 40 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 25 m、			規模	350 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 9.5 m 市道	交通施設	川平公園前停近接	法令 (都) (60,100) 地区計画等 規制
	地域要因の将来予測	川平公園に近接する地域で一部商業地的利用も見られる。地域的要因の変化は特にないが観光客の増加に伴い商業的利用の増加等、引き合いが強くなりつつあり今後地価の上昇が予測される。						
(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	29,500 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	同一需給圏は石垣市北部の川平地区を中心とする市内既成住宅地域全域である。需要者の中心は 30 ~ 40 代の市内居住者が中心であるが県外からの移住者も見受けられる。川平湾に近接する地域で観光客の多い地域性から一般住宅のほか観光関連の店舗や飲食店なども多く見受けられる。市場取引の中心価格帯は 300 ~ 370 m ² 程度の土地で 1,000 万円前後で近年は建築費の高騰等から建物付の中古物件の取引や民泊用物件の取り引き等も増えている。							
(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、石垣市内の川平地区を中心に類似性の認められる取引事例を中心に採用しており求め得た価格は市場を反映した実証的な価格である。収益価格については近隣地域に民間の共同住宅は少なく賃貸市場が形成されていないため試算できなかった。よって本件では、比準価格について再吟味を行ったうえで比準価格は概ね市場の実態を反映していると判断し、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	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 補正 行政 画地 環境 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 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	[ ]			
	円 / m ²	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 27,800 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	(一 般 的)	観光業を中心に県内景気は好調に推移しており石垣市内の不動産市況及び地価は上昇傾向にある。		
	- 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)	観光地の川平湾に近接しており商業地的要素を含む取り引きが増加傾向にある。		
	変動率	年間	+6.1 %	半年間	(個 別 的)	個別的要因の変動はない。		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイザルタックスラボ(株)
石垣(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

鑑定評価額	11,300,000 円	1㎡当たりの価格	14,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 16 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	石垣市宇伊原間前原 5 0 番 1				地積 (㎡)	786	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) (60,100)	
	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	(その他) (70,100)	
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 120 m、南 170 m、北 130 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 30 m、規模 750 ㎡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 1 2 m 県道	交通施設	伊原間停 南西方60 m 法令 (都) (70,100) 規制	
地域要因の将来予測	石垣市北部に位置する一般住宅や農家住宅の多い既成住宅地域で、地域要因の変化は特にないが、割安感などから需要は底固く、また供給量も少ないことから地価は引き続き上昇傾向で推移している。							
(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	14,400 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	同一需給圏は石垣市北部の伊原間地区を中心とする市内既成住宅地域全域である。需要者の中心は30～40代の市内在住者が中心であるが県外からの移住者も見受けられる。地縁性の強い旧来からの既成住宅地域で、市場取引の中心価格はまちまちで価格帯は見出しにくい700～800㎡程度の土地で1,000万円程度と判断される。近年は建築費の高騰等から建物付の中古物件の取引が増えている。							
(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、石垣市内の伊原間地区を中心に類似性の認められる取引事例を中心に採用しており求め得た価格は市場を反映した実証的な価格である。収益価格については近隣地域に民間の共同住宅はほとんど無く賃貸市場が形成されていないため試算できなかった。よって本件では、比準価格について再吟味を行ったうえで比準価格は概ね市場の実態を反映していると判断し、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	
	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 13,800 円/㎡			価格変動状況要因	観光業を中心に県内景気は好調に推移しており石垣市内の不動産市況及び地価は上昇傾向にある。			
	- 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/㎡							
変動率		年間 +4.3 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 あい総合研究所
石垣（県） - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	14,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	74,300 円/m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	59,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 10 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 5 1 番 2 3					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) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 60 m、南 60 m、北 80 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	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 6.5 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	標準的使用とほぼ同じ戸建住宅地					(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	74,300 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	同一需給圏は石垣市の中心市街地内に亘る住宅地域。特に新栄町、浜崎町等の区画整然とした住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は市内居住者が中心で地縁の選好性が一部働くも、島外者の存在感が高まりつつある。利便施設へのアクセスも比較的良く、需要は堅調だが、現在の価格水準下では傾向が軟化しつつある。土地のみ 200 m ² 程度で 1500 万円前後が需要の中心だが、周辺の旧役場付近では従来水準を上回る取引が見られ、留意を要する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場での供給は一定量認められるが、近年の物価高騰等に伴う島内建築費上昇等を考慮すると、経済合理的な賃貸経営が依然として困難と判断する。よって収益還元法は非適用とした。比準価格は事例選択に留意しつつ、典型的需要者が重視するであろう居住環境等において、補修正及び要因比較を適切に行い試算され、市場特性との適合性及び説得力は高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 72,500 円/m ² 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			③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	R6の市内取引件数、面積は前年比でいずれも増加した。R7では4月迄の累計で、面積、件数ともに前年より減少傾向となった。				
	② 変動率 年間 +2.5 % 半年間 %				(地域要因)	周辺の役場近くのエリアで、島外資本による店舗・宿等への用途変更が依然見られる。本件近隣地域への影響については留意を要する。				
				(個別的要因)	対象基準地が属する地域の標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。					

鑑定評価書（令和 7 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
石垣(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	13,700,000 円	1㎡当たりの価格	45,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	34,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 19 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	石垣市宇新川真喜良 2 3 5 7 番 6 6				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 R C 2	中規模一般住宅の多い既存住宅地域	南西3.6 m 私道	水道	真喜良郵便局前停 170 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 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 3.6 m 私道	交通施設	真喜良郵便局前停 南 170 m	法令 (都) 1 中専 (60,150) 規制
	地域要因の将来予測	市街地中心部に近い生活利便性の高い住宅地域であり、宅地需要の増加とともに建替え等を繰り返しながら、居住の快適性、生活利便性も向上させつつ、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	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	45,500 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	同一需給圏は石垣市内の住宅地域の存する圏域である。典型的需要者としては自己使用目的の一次取得者が中心であるが、一部で移住目的の島外市場参加者も見られる。道路幅員が狭くやや居住の快適性が劣る部分が見られるエリアはあるが、近隣地域の周辺において生活利便性が高まっており、宅地需要は増加傾向にある。取引の中心価格帯は、土地については 3 0 0 ㎡前後で 1 2 5 0 万円 ~ 1 4 5 0 万円が中心となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替競争関係が認められる取引事例を採用して試算したもので、市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。収益価格については、賃貸市場が未成熟な地域で、かつ建築費の高騰等により、経済合理的な賃貸経営を行いたい鑑定評価物の想定が困難であったため、収益還元法の適用を断念した。よって、規範性の高い比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 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 41,800 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	観光需要の回復を背景に県内景気は回復の動きを強めており、先行きに対しても人手不足、物価高騰等の懸念はあるが、期待感強い。		
	- 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)	旧来からの住宅地域であるが、生活利便性が高く、島外市場参加者からの住宅地需要も取込み、需要は増加傾向で推移している。		
	変動率	年間 +8.9 %	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	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
石垣(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	52,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	41,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 19 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	石垣市字新川川花351番23				地積(㎡)	223	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) 準工(60,200)	
	1:1.2	住宅 RC 1	中規模一般住宅が多い幹線道路背後の住宅地域	北東4.5m 市道	水道、下水	長間橋停650m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、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 13.5m、奥行 約 16.5m、規模 220㎡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 4.5m 市道	交通施設	長間橋停 南西方650m	法令(都) 準工(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	市街地中心部に近い生活利便性の高い住宅地域であり、周辺でも新築戸建分譲等も見られることから、今後は居住の快適性を向上させつつ、住宅地域としての熟成度を増し、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	低層住宅地				(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	52,700 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	同一需給圏は石垣市内の住宅地域の存する圏域である。典型的需要者としては自己使用目的の一次取得者が中心であるが、一部で移住目的の島外市場参加者も見られる。近隣地域の周辺においては生活利便性が高まっており、近隣で新築戸建分譲が見られるなど、宅地需要は増加傾向にある。取引の中心価格帯は、土地については220㎡前後で1000万円～1200万円が中心となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替競争関係が認められる取引事例を採用して試算したもので、市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。収益価格については、賃貸市場が未成熟な地域で、かつ建築費の高騰等により、経済合理的な賃貸経営を行いたい鑑定評価物の想定が困難であったため、収益還元法の適用を断念した。よって、規範性の高い比準価格を採用し、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			
(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 48,300 円/㎡			価格変動状況要因	変動要因	観光需要の回復を背景に県内景気は回復の動きを強めており、先行きに対しても人手不足、物価高騰等の懸念はあるが、期待感強い。	内訳	街路交通環境画地行政その他
	- 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/㎡							
	変動率	年間 +9.1 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 あい総合研究所
石垣（県） 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	19,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	179,000 円/m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	135,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 10 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) 商業 (80,400) (その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 12m、南 20m、北 30m			②標準的使用	低層店舗兼住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 12m、規模 110 m ² 程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	旧役場に程近い、旧来からの商業地域。	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 (90,400) 規制
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ低層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 要セットバック +3.0 -5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	179,000 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	88,600 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	同一需給圏は市内中心部に亘る商業地域。観光客向け店舗が多い地域との代替競争関係が強い。需要者の中心は小売業、サービス業を営む県内事業者の他、近時は島外需要者の存在感も高まる。市中心部に位置し観光客も回遊するエリアの為、近時の観光客数増加を背景に需要は高まっている。土地100m ² 程度で1800万円前後が需要の中心。なお市は旧市役所跡地、離島ターミナル、美崎町も含め、一体的な有効利用を計画しており、今後の動向に留意を要する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	島内建築単価の上昇や観光客数増加に伴い、賃料は上昇傾向にあるが、元本と果実の相関関係は依然低位である。結果、収益価格は低位に試算され、説得力は相対的に劣る。一方、比準価格は典型的な需要者の観点より特に商環境に代替競争関係が認められる事例を収集・選択の上、要因比較等を適切に行い試算しており、説得力は高い。よって本件では、収益価格を参考程度に止め、市場性を反映する比準価格をもって、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 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	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 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	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 162,000 円/m ² 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		③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的 要因)	石垣市への観光客数はR6に141万を超え、過去最高のR1に次ぐ規模となった。R7、1~4の累計でも前年同期間と比較し微増に。				
	②変動率 年間 +10.5% 半年間 %			(地域 要因)	旧市役所跡地に大型複合施設建設が予定され、R9年秋に開業予定。当該影響について長期的に留意を要する。				
				(個別的 要因)	二方路、要セットバックで選好性への影響はやや認められるも、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。				

鑑定評価書 (令和 7 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
石垣(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	15,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	105,000 円 / m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7 年1月]	81,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 19 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	石垣市宇大川東ノ八カ 2 0 番 5				地積 (m ²)	(151)	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) (その他)		
	1 : 1.5	店舗、住宅 R C 3	小規模各種店舗が建ち並び商業地域	南東 12 m 県道	水道	栈橋通り停 120 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 30 m		標準的使用	低層店舗兼共同住宅地				
	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	1 2 m 県道	交通施設	栈橋通り停 南西方 120 m	法令 (都) 近商 (80,200) 規制	
	地域要因の将来予測	小規模店舗が多い商業地域であるが、観光需要の増加により商圈の拡大がみられていることから、今後はテナントの入替等により店舗の連担性を向上させつつ、繁華性が高まっていくことが予測される。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地					(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	105,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	56,100 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内の中心市街地に存する商業地域である。典型的な需要者は県内法人や不動産業者、個人投資家等が中心であるが、一部で島外需要者もみられる。物価が高騰する中でも、観光需要の顕著な回復により出店需要も高く、家賃は上昇傾向にある。一方で、供給が限定的なため、高値での取引も散見される。取引の中心価格帯は個別性が強く、把握することは困難であるが、土地については 1 5 0 m ² 前後で 1 4 0 0 万円 ~ 1 6 0 0 万円が中心となっている。								
(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て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。一方、収益価格は投資採算性の観点から説得力を有する価格であるが、その試算過程には想定要素が介在しており、相対的に信頼性が劣る。また、将来予測の不確実性や高騰している建築費等を反映したことから低位に試算された。本件では、相対的信頼性の高い比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、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
	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 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 98,000 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	観光需要の回復を背景に県内景気は回復の動きを強めており、先行きに対しても人手不足、物価高騰等の懸念はあるが、期待感強い。		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
	- 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								
	変動率	年間	+7.1 %	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 あい総合研究所
石垣（県） 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	93,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	125,000 円/m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率	88,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 10 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	石垣市宇真栄里慶田山544番1					②地積 (m ²)	751	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 (80,300) (その他) (90,300)	
(2) 近隣地域	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			
	①範囲	東 70 m、西 200 m、南 0 m、北 30 m			②標準的使用	低層店舗地			
	③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 ほぼ正方形							
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性	特記事項	新役場に程近い、路線商業地域。	街路	20 m 国道	交通施設	サンエー前停西方180 m	法令 (都) 近商 (90,300) 規制	
	⑤地域要因の将来予測	北方背後の旧空港跡地にて計画されている区画整理事業では、R8中に仮換地指定が予定されている。周辺人口の増加期待等も考慮すると、地域は今後、現況の商環境や有効利用度を高めつつ推移すると予測。							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	125,000 円/m ²		(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
	収益還元法	収益価格	80,000 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	同一需給圏は市内中心部及びその周辺の幹線沿いに亘る路線商業地域。需要者の中心は一定の画地規模を要し、主に地元向け小売業、サービス業等を営む県内法人事業者だが、近時では島外需要者の存在感が高まっている。近時に付近での市役所移転の他、北方背後で進む区画整理事業、南側背後で進む宅地開発、ホテル等計画、同一沿道での店舗の新規出店等による繁華性向上期待から需要は高まる。土地750m ² 程度で9400万円前後が需要の中心。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	島内建築単価の上昇に伴い、賃料は路線商業地域においても上昇傾向にあるが、依然として元本と果実の相関関係は低位に止まる。結果、収益価格は低位に試算され、説得力は相対的に劣る。比準価格は、典型的な需要者の観点で代替競争関係が認められる事例を広域的な範囲より収集の上、適切に試算しており、説得力は高いと判断する。よって本件では、収益価格を参考程度に止め、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価と格しをた	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	標準 街路 地 化 交通 域 補 環境 要 正 画地 因 行政 行政 行政 その他 其他
	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 街路 地 化 交通 域 補 環境 要 正 画地 因 行政 行政 行政 その他 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	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 107,000 円/m ²		③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	石垣市への観光客数はR6に141万を超え、過去最高のR1に次ぐ規模となった。R7. 1~4の累計でも前年同期間と比較し微増に。				
	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〕	同一沿線では、大型化を目的に地元向け小売店舗がR7. 6にリニューアルオープンした。その他、沿道型店舗の新築が数件進行中。			
	②変動率 年間 +16.8 % 半年間 %					〔個別的要因〕	対象基準地が属する地域の標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。		