

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) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	11,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	42,800 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]	35,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 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		(都) 1 中専 (60,200)	
	1 : 2	住宅 R C 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		(その他) (60,160)	
(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	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位北 3 . 5 m 市道	交通施設	平良停 北西方410 m	法令 (都) 1 中専 (60,160) 規制	
	地域要因の将来予測	中心市街地エリアに存する既存の住宅地域であるが、生活利便性が高く、島内の宅地需要に加え、島外市場参加者による移住等の需要が加わり、供給も少ないことから、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		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 セットバック +1.0 -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 / ㎡							
		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、平良地区の中心市街地及び市街地近郊の住宅地域である。典型的需要は自己使用を目的とした市内在住の一次取得者及び、県外需要者も一部で見られる。観光需要回復を背景とした県内経済の拡大が進む中、生活利便性の高い平良地区の市街地エリアについては、島内外からの需要も高まりを見せ、地価は上昇傾向で推移している。取引の中心価格帯は 2 7 0 ㎡程度で 1 1 0 0 万円 ~ 1 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		比準価格は同一需給圏内の代替競争関係のある事例を採用する事で、取引市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方、建築費高騰などにより経済合理的な賃貸経営が困難と判断し、収益還元法の採用は断念した。需要者は自己使用を目的とした個人が中心であり、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	標準 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 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	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 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 41,100 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 成 要 因 の	(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。				
	(地域要因)				生活利便性の高い中心市街地エリアに対する島内の宅地需要に加え、島外市場参加者による移住等の需要が加わり、需要が増大している。					
	(個別的要因)				セットバック面積を考慮した。					
	変動率	年間 +4.1 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
宮古島(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗
鑑定評価額	7,860,000 円		1㎡当たりの価格	23,400 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 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 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	1.7 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 (㎡)	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 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない		街 基準方位北 4 . 5 m 市道	交通 宮古自練前停 東方1 km	法令 (都) (60,200)				
		事項		路	施設	規制				
	地域要因の将来予測	市役所移転や大型商業施設の建設で、空港周辺を含め郊外部の生活利便性が向上しており、中心市街地の地価高騰の影響から、外縁部の宅地需要が増加傾向にある為、今後は新築の建売住宅等の供給が増加すると予測する。								
(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 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 23,400 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的選好性を有する一次取得者が中心であるが、一部島外需要者も認められる。中心市街地の地価高騰の影響から、外縁部の宅地需要が増加する中、周辺地域における新市総合庁舎移転、空港周辺への大型商業施設開業等、生活利便性も向上しており、地価の上昇傾向が見られる。取引の中心価格帯は3 5 0 ㎡程度で7 0 0 万円～9 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	比準価格は同一需給圏内の代替競争関係のある事例を採用する事で、取引市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方、建築費高騰などにより経済合理的な賃貸経営が困難と判断し、収益還元法の採用は断念した。需要者は自己使用を目的とした個人が中心であり、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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 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 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	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 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 21,600 円 / ㎡			価格変動状況 要因の	〈 一般的要因 〉 〈 地 域 要 因 〉 〈 個別的要因 〉	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 / ㎡					市役所移転や大型商業施設の建設で、空港周辺地域の利便性が増し、中心市街地の地価高騰もあり、外縁部の宅地需要が増加傾向にある。				
	変動率 年間 +8.3 % 半年間 %					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
宮古島(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	1,960,000 円	1 ㎡当たりの価格	9,700 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]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 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	1.5 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 R C 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		特記すべき事項はない		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) (70,200) 規制
	地域要因の将来予測		郊外の既存集落に存する住宅地域であるが、中心市街地の地価高騰で、既存集落内においても宅地需要が増加しており、島外市場参加者の影響も受け、現状の住環境を維持しながら、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 9,700 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島尻地区に地縁的選好性を有する一次取得者が中心で、一部島外需要者も認められる。中心市街地の地価高騰の影響から、外縁部の宅地需要が増加する中、既存集落内においても島外市場参加者による別荘や民泊需要も取込みつつ、地価は上昇傾向で推移している。中心となる価格帯は 2 0 0 ㎡程度で 1 8 0 万円 ~ 4 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	近隣地域は農家住宅が多く見られる既存住宅地域であり、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代替競争関係にある事例を採用する事で、取引市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。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、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	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 訳	標準 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 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	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因 行政 0.0 交通 -3.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0	
	宮古島 (県) - 7										
	前年指定基準地の価格 10,500 円 / ㎡		[114.3] 100	100 [101.0]	100 [122.3]	[102.0] 100	9,910				
(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 9,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 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 〕	中心市街地の地価高騰で、郊外の既存集落内の宅地需要が増加し、島外市場参加者の影響も受け、従来相場を上回る取引も散見される。					
					〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +7.8 %	半年間 %								

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	3,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	14,900 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		宮古島市平良字西原西屋敷 2 8 1 番 2					地積 (㎡)	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) (その他)	
	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			
(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 ㎡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	地域特性に変化を及ぼす特段の要因は認められないが、中心市街地の地価高騰の影響により、比較的割安な当該地域へも需要が流入しており、当面の間、地価水準は上昇傾向で推移し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 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 14,900 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、高騰する中心市街地からの需要の流入により、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、2 4 0 ㎡程度の標準的な土地で 3 0 0 万円台半ばとみられる。								
(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たうえで、類似不動産と比較を踏まえ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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 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 / ㎡	[] 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	標準 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 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 14,000 円 / ㎡ - 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 成 状 況 要 因 の	(一 般 的 要 因)	島外市場参加者による需要、資本の流入が続いており、観光産業や飲食業のほか、不動産市況も継続して活況を呈している。				
	(地 域 要 因)				地域要因に大きな変動は認められないが、地価高騰の影響により、平良地区中心市街地から当該地域にも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。					
	変動率	年間 +6.4 %	半年間 %							

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	3,180,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,000 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]	円 / m ²
(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	1.6 倍
					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 (㎡)	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 ㎡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 基準方位北 4 . 5 m 市道	交通施設	砂川停 南西方250 m		法令規制 (都) (60,200)	
	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等の需要が流入しており、当面の間、地価水準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 12,000 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高く、郊外の対象地周辺でもその影響を受け、地価水準は上昇傾向にある。取引の中心となる価格帯は、2 5 0 ㎡程度の標準的な土地で3 0 0 万円弱程度とみられる。								
(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たうえで、類似不動産と比較を踏まえ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適切に要因比較し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	対象基準地の規準価格 (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 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	標準化補正	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 10,500 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 成 要 因 の						
					(一般的要因)	島外市場参加者による需要、資本の流入が続いており、観光産業や飲食業のほか、不動産市況も継続して活況を呈している。				
					(地域要因)	地域要因に特段の変化はみられないが、中心市街地の高騰により、相対的な割安感から当該地域へも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。				
変動率		年間 +14.3 %	半年間 %							

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) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	4,830,000 円	1 m ² 当たりの価格	10,600 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]	円 / m ²
(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	1.6 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					宮古島市城辺字保良村内 5 0 7 番		地積 (㎡)	456	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 R C 1		農家住宅が多い既存の農村集落地域		南西5.5 m 市道、背面道	水道	保良停140 m		(その他) (70,200)				
(2) 近隣地域	範囲		東 250 m、西 100 m、南 100 m、北 210 m					標準的使用		戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 25 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		基準方位北 5 . 5 m 市道		交通	保良停 南東方140 m	法令	(都) (60,200)
							施設						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 二方路		+1.0 +1.0			
	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。需要者は地縁の選好性を有する個人等が中心であり、眺望の良好な地域や集落外縁部では島外からの需要も認められる。宮古島市内全域において、島外資本による引き合いは継続して高く、周辺においても島外市場参加者等の影響を受け、地価水準は上昇基調で推移している。取引の中心となる価格帯は、4 5 0 ㎡程度の標準的な土地で 4 0 0 万円台後半とみられる。											
(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、収益性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、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) 公規価示価格と格しをた	□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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 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	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他			
	宮古島(県) - 7													
	前年指定基準地の価格		[114.3]	100	100	[102.0]	10,600							
	10,500 円 / ㎡		100	[101.0]	[114.1]	100								
(10) 対年々象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 9,420 円 / ㎡				価格変動要因の	(一般的要因)		島外市場参加者による需要、資本の流入が続いており、観光産業や飲食業のほか、不動産市況も継続して活況を呈している。						
	- 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)		地域要因に特段の変化はみられないが、比較的地価水準が低い当該地域へも宅地需要の流入が続いている。						
	□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 / ㎡													
	変動率		年間 +12.5 %	半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 国土鑑定センター
宮古島(県) - 9	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	11,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	56,700 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]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 13 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.6 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 R C 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	特記すべき事項はない		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		戸建住宅地域として熟成しており、閑静な住環境を維持するものと見込まれる。宅地需要が旺盛で小規模戸建分譲や纏まった分譲素地取得事例がみられる等、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 56,700 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街地内に存する住宅地域を類似地域とする圏域。需要者は島内者が中心であるが、県内外からの転入者も見られる。市街地近郊にある久松地区においてはその利便性の良さから住宅需要が旺盛であり、分譲住宅の取引や開発業者による分譲素地の取引等も多く需要は高い。市場の中心価格帯は、土地 2 0 0 ㎡程度で総額 1 , 2 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 4 , 0 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	比準価格は、周辺類似地域において取引された信頼性の高い事例より求めたものである。一方、収益価格は、昨今の建築費高騰などから賃料収受に見合う経済合理的な賃貸物件の想定は困難であり、試算を見送った。従って、居住快適性が重視される住宅地域であることに鑑み、市場性を反映した比準価格を採用し、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 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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 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 49,300 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一 般 的) 県内景気は、好調な観光需要や個人消費を背景に拡大基調にある。当市平良地区の人口世帯数は増加傾向で推移している。							
	- 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) 久松地区の宅地需要は旺盛で、戸建住宅や分譲素地の取引も多く見られる。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号				(個 別 的) 適正規模の整形地であり、最有効使用との関連においても適正配置が可能であり、競争力は普通である。							
	公示価格 円 / ㎡											
変動率			年間 +15.0 %	半年間 %								

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]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 13 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.7 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		宮古島市下地字上地ツーガ家 5 0 2 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 R C 1	一般住宅等が建ち並び国道沿いの住宅地域		南東16 m 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 55 m、西 40 m、南 100 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 11 m、奥行 約 23 m、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	基準方位	北 1 6 m 国道	交通施設	下地役場前停北方近接	法令	(都) (70,200)
	地域要因の将来予測		国道沿いの既成住宅地域であり、今後とも現状を維持するものと見込まれる。与那覇湾に近接し、背後の海岸付近には島外からの移住による住宅の建設が多く見られるなど地価水準は強含みで推移するものと予測される。								
(3) 最も有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的な要因	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			24,000 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		同一需給圏は旧下地町、旧上野村、旧城辺町内の住宅地域を類似地域とする圏域。需要者は島内の個人が中心であるが、県外からの転入者も見られる。与那覇湾に近接することから周辺地域では、県内外からの移住や民泊目的の需要が高まっており、地価水準は強含みである。市場の中心価格帯は、土地 2 5 0 ㎡程度で 6 0 0 万円程度、新築建売住宅総額 3, 0 0 0 万円 ~ 4, 0 0 0 万円 で中古住宅で総額 2, 0 0 0 万円程度である。									
(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、周辺類似地域より自用目的で取引された信頼性の高い事例より求めたものである。一方、アパート等の賃貸市場は未成熟で収益価格の試算は見送った。従って、居住快適性が重視される住宅地域であることに鑑み、市場性を反映した比準価格を採用し、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	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 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 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			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
(9) 指か定ら基の準換地討	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	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
(10) 対年象標の基準換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 20,200 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 成 状 況 要 因 の	(一般的要因)	県内景気は、好調な観光需要や個人消費を背景に拡大基調にある。当市下地地区の人口は微増、世帯数は微減傾向で推移している。					
					(地域要因)	地域要因に特段の変化は見られないが、近隣地域背後の海岸付近には住宅建設が増えつつあり地価水準は強含みにある。					
					(個別的要因)	適正規模の整形地であり、最も有効使用との関連においても適正配置が可能であり、競争力は普通である。					
	変動率 年間 +18.8 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 国土鑑定センター
宮古島(県) - 13	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	6,190,000 円	1 ㎡当たりの価格	13,700 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]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 13 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.7 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 3 9 4 番 1 5				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)	
	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		(その他) (70,200)	
(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 ㎡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 4 m 国道	交通施設	ヤーバル停北東方130 m		法令規制	(都) (70,200)
	地域要因の将来予測	国道沿いの既存住宅地域であり、地域環境に特段の変化はなく今後も現状を維持すると見込まれる。市中心部に比べ割安感から、周辺では県外者による地価水準を超える取引も見られ、地価は強含み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 13,700 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		同一需給圏は旧下地町、旧上野村、旧城辺町内の住宅地域を類似地域とする圏域。需要者は島内の個人が中心であるが、県外からの転入者も見られる。相対的割安感から当圏内では、県外からの移住希望者や民泊運営目的の個人や法人の需要が高まっており、地価水準は強含みである。市場の中心価格帯は、土地 4 0 0 ㎡程度で 6 0 0 万円程度、新築建売住宅総額 3 , 0 0 0 万円 ~ 4 , 0 0 0 万円 で中古住宅で総額 2 , 0 0 0 万円程度である。								
(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、周辺類似地域より自用目的で取引された信頼性の高い事例より求めたものである。一方、アパート等の賃貸市場は未成熟で収益価格の試算は見送った。従って、居住快適性が重視される住宅地域であることに鑑み、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との秤量的検討を踏まえ、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 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	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 / ㎡		[] 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	標準 街路 0.0 地域 交通 -4.5	地域 街路 -4.0
	宮古島(県) - 7								要 環境 -2.0	因 行政 0.0
	前年指定基準地の価格 10,500 円 / ㎡		[114.3] 100	100 [101.0]	100 [89.8]	[105.1] 100	13,900		補 画地 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	その他 0.0
(10)対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 12,000 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 / ㎡			価格変動形成要因の	〈 一般的 要 因 〉 〈 地 域 要 因 〉 〈 個別的 要 因 〉	県内景気は、好調な観光需要や個人消費を背景に拡大基調にある。当市上野地区の人口・世帯数は微減傾向で推移している。				
	地域要因に特段の変化は見られないが、相対的割安感から周辺では県外の個人や法人による取引が散見されるなど地価は強含みにある。									
	角地により利便性の効用が認められるため、市場競争力はやや優る。個別的要因に変動はない。									
	変動率	年間 +14.2 %	半年間 %							

(10) 対年々 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 14,500 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 格 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、資本の流入が続いており、観光産業や飲食業のほか、不動産市況も継続して活況を呈している。
						(地 域) (要 因)	地域要因に特段の変化はみられないが、市場供給量に対して需要が多いことから、引き続き売り手市場となっている。
						(個別的) (要 因)	個別的要因に変動はない。
	変動率	年間	+18.6 %	半年間		%	

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) - 16	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	8,070,000 円	1 ㎡当たりの価格	22,300 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	1.4 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		宮古島市伊良部字国仲大崎 1 1 8 番 1 外				地積 (㎡)	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		都計外			
	台形 1 : 1	住宅 R C 1	一般住宅のほか店舗、事務所等が混在する地域		北西14 m 県道	水道	国仲公民館前停180 m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 120 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模 300 ㎡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、1 4 m 県道	交通施設	国仲公民館前停 北東 方 130 m		法令規制	都計外	
	地域要因の将来予測	伊良部島西部の県道沿いに店舗等も混在する住宅地域であり、観光関連産業による土地、中古住宅等の有効活用が進んでいる。伊良部島内の幹線沿い等の活発な開発意欲から、当面は地価は上昇傾向が続くと予測する。										
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 22,300 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		同一需給圏は伊良部島内の既成住宅地域及び農漁村集落地域の圏域で、特に島内西側の集落との価格牽連性が高い。需要者は地元住民が中心であるが、島外の個人や投資家等の市場参加も見受けられる。周辺は戸建住宅を中心とした地域であるが、近隣住民や観光客を顧客とする小規模な物販、飲食店舗等もみられる。取引価格帯は、3 0 0 ㎡程度の標準的な土地で 6 0 0 万円台後半が中心とみられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺では店舗等もみられるが、需要の中心は自用の住宅地であり、係る需要者は居住の快適性や生活利便性等に着目したうえで、類似不動産と比較により取引意思を決定する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、賃貸経営を想定して価格を試算する収益還元法の適用は非適用とした。本件では実際の取引価格から要因比較を適切に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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 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	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 / ㎡		[] 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 21,500 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 / ㎡				価格変動形成要因の	(一般的要因)	島外市場参加者による需要、資本の流入が続いており、観光産業や飲食業のほか、不動産市況も継続して活況を呈している。					
						(地域要因)	住宅需要にとどまらず、観光客向け飲食店等へのリノベーションも見られ、市場参加者の多様化が進んでいる。					
						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					
		変動率	年間 +3.7 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 国土鑑定センター
宮古島(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	49,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	214,000 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]	160,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 13 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		宮古島市平良字西里根間 2 4 6 番					地積 (㎡)	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 R C 2	各種店舗が建ち並び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		(その他) (100,390)		
(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 ㎡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		市内中心部の観光客関連店舗の集積する商業地域としての現状を維持するものと見込まれる。観光客数の増加が顕著で商況は活況を呈しており、今後も観光客増加が見込める事から地価は強含みで推移すると予測される。								
(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	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 214,000 円 / ㎡								
	収益還元法		収益価格 164,000 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、市街地を中心とした商業地域を類似地域とする圏域。需要者の中心は、県内で小売業やサ - ビス業を営む個人事業者及び法人が中心であるが県外法人も見られる。西里通りをはじめ中心商業地エリアにおける供給は限定的であり需要は強い。市場の中心価格帯は、供給が少なく規模がまちまちで取引事情が異なるため見だし難い。										
(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、周辺類似地域より信頼性の高い事例より求められたものである。一方、敷地規模が小さく経済合理的な賃貸物件の想定制約及び昨今の建築費高騰からは、賃料収受に見合う投資採算性は見出し難く収益価格は低位に求められたものである。従って、比準価格を採用して、収益価格を参考程度に止め、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 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	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 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	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
	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 186,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一 般 的) 県内景気は、好調な観光需要や個人消費を背景に拡大基調にある。当市の人口は微減傾向で推移し、近時の観光客数は増加傾向にある。						
	- 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) 国内外からの入域観光客数は増加傾向で推移しており、商況は活況を呈しており、商業地需要は高まっている。						
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -				(個 別 的) 適正規模の整形地であり、最有効使用との関連においても適正配置が可能であり、競争力は普通である。						
	公示価格 円 / ㎡										
変動率		年間 +15.1 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社 国土鑑定センター
宮古島(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	28,900,000 円	1㎡当たりの価格	104,000 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]	81,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 13 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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					宮古島市平良字西里出口 5 5 6 番		地積 (㎡)	278	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)	
	1 : 1.5	店舗兼住宅 R C 2		小規模小売店舗や飲食店、事務所等が建ち並ぶ商業地域		南西6.3 m 県道	水道、下水	北給油所前停400 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 70 m、南 70 m、北 90 m					標準的使用	低層店舗併用住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 14.5 m、奥行 約 19.5 m、規模 280 ㎡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 . 3 m 県道	交通施設	北給油所前停南西方400 m	法令規制	(都) 近商 (80,200)	
	地域要因の将来予測		小規模店舗のほかホテル等の見られる商業地域としての現状を維持するものと見込まれる。観光客数の増加により収益性が向上しており、地価水準は強含みで推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定		低層店舗併用住宅地						(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 104,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 76,400 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、市街地を中心とした商業地域を類似地域とする圏域。需要者の中心は、県内で小売業やサービス業を営む個人事業者及び法人が中心であるが県外法人も見られる。繁華性が際立つ西里通りを中心に店舗需要はその周辺に広がりを見せており店舗賃料も上昇傾向にあって投資需要は堅調である。市場の中心価格帯は、供給が少なく規模がまちまちで取引事情が異なるため見だし難い。									
(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、周辺類似地域より信頼性の高い事例より求められたものである。一方、敷地規模が小さく経済合理的な賃貸物件の想定制約及び昨今の建築費高騰からは、賃料収受に見合う投資採算性は見出し難く収益価格は低位に求められたものである。従って、比準価格を採用して、収益価格を参考程度に止め、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 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	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 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	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
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年々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 96,500 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要 因) 県内景気は、好調な観光需要や個人消費を背景に拡大基調にある。当市の人口は微減傾向で推移し、近時の観光客数は増加傾向にある。						
	- 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) ホテルや飲食店舗が立地し観光客の集客もあるなど、商況は安定し、商業地需要は高まっている。						
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(個別的 要 因) 適正規模の整形地であり、最有効使用との関連においても適正配置が可能であり、競争力は普通である。						
	公示価格 円 / ㎡										
変動率			年間	+7.8 %	半年間	%					

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]	91,000 円 / m ²
(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
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価			倍率種別	

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「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 (㎡)	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 RC 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	低層店舗兼共同住宅用地				
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 21.5 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	2 0 m県道	交通施設	市場本通り停1.2 km		法令	(都) 準住居 (70,200)	
	地域要因の将来予測		島内の主要観光地「パynaガマビーチ」に近接する国道沿いの商業地域であり、建築資材高騰や人手不足等の課題はあるものの、好調な観光関連産業や高い店舗需要から、地価は上昇傾向で推移すると予測する。									
(3) 最も有効使用の判定		低層店舗兼共同住宅用地					(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 133,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 96,000 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幹線又は準幹線道路沿い及びその背後の商業地域であり、特に平良地区中心部から北西部にかけての地域との価格牽連性が高い。需要者は県内外の法人及び個人事業者が中心で、県外投資家等からの引き合いも強い。周辺は賃貸需要も旺盛で、テナントの入れ替わり等も多みられる。周辺における取引は規模や画地条件など個別性が強く、明確な地価水準は形成されていないが、3 0 0 ㎡程度の画地で総額 3 千万円台後半とみられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は類似の取引事例を適切に要因比較することにより試算したため実証的で説得力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、長期的に持続可能な純収益の把握が難しく、また、試算過程には不確実性や想定要素が多く介在しており、相対的に信頼性が劣る。よって、本件では説得力の高い比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、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	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 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準化補正 その他			
(9) 指か定ら基の準換地討	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	地域要因行政その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準化補正 その他			
(10) 対年対象標の基準換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 116,000 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 / ㎡			価格変動状況 要因の	(一般的要因)	島外市場参加者による需要、資本の流入が続いており、観光産業や飲食業のほか、不動産市場も継続して活況を呈している。						
	(地域要因)					地域要因に特段の変化はみられないが、飲食店舗等の新規出店や移転が多くみられ、店舗需要の高まりが認められる。						
	(個別的要因)					個別的要因に変動はない。						