

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	11,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	31,400 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 11 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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				石垣市字川平内原 9 0 0 番 1				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) (60,100)	
	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		(その他) (70,100)	
(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 ㎡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 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により引き合いが強くなりつつあり今後も地価は上昇傾向で推移するものと思料する。								
(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		+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 31,400 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 3 0 ~ 4 0 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 3 0 0 ~ 3 5 0 ㎡程度の土地で 1 , 0 0 0 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引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周辺の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 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 街路 交通 環境 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 29,500 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 〕	観光業を中心に県内景気は引き続き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。				
	〔 地域要因 〕					観光地の川平湾に近接しており商業地的要素を含む取引引きが増加傾向にある。					
	〔 個別的要因 〕					個別的要因の変動はない。					
	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	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	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	15,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 11 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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				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 R C 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	法令規制	(都) (70,100)	
	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存住宅地域で、地域要因の変化は特にないが、割安感等から需要は底固く、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 15,200 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石垣市郊外の既存住宅地域全域である。需要者の中心は 3 0 ~ 4 0 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。地縁性の強い旧来からの既存住宅地域で、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 7 0 0 ~ 8 0 0 ㎡程度の土地で 1 , 0 0 0 万 ~ 1 , 2 0 0 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加傾向にある。											
(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、石垣市内の伊原間地区周辺を中心に類似性の認められる取引事例を採用しており、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 街路 標準 交通 準 化 環境 補 画地 正 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 / ㎡		[] 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 街路 標準 交通 準 化 環境 補 画地 正 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 / ㎡		[] 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 14,400 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〕	観光業を中心に県内景気は引き続き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。					
						〔地域要因〕	石垣市北部郊外の農家集落地域で地域要因の変動は殆どないが割安感等から需要は底固く地価は上昇傾向にある。					
						〔個別的要因〕	個別的要因の変動はない。					
	変動率	年間	+5.6 %	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
石垣(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	15,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	76,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 5 日	(6) 路線 価	[令和 8 年1月]	59,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 11 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					新栄町 5 1 番 2 3		地積 (㎡)	198	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 住居 (60,200)	
	1 : 2	事務所兼住宅 R C 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	範囲	東 80 m、西 60 m、南 60 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 10 m、奥行 約 20 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 . 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 規制	(都) 1 住居 (60,200)
	地域要因の将来予測		成熟した住宅地域であり、旧市役所跡地への大型複合施設建設の影響は大きいと見込まれるが、計画については不確定な部分が多く、跡地利用の動向が定まるまでは現状を維持しつつ推移するものと予測される。								
(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 76,000 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、石垣市の中心市街地内の区画整然とした住宅地域を中心とする範囲である。需要者は市内居住者が中心であるが、島外市場参加者の需要から地価に対する影響も高まっている。生活利便性は良好で需要は堅調であるが、建築費高騰の影響もあり取引はやや落ち着きを見せている。取引の中心価格帯は 2 0 0 ㎡程度で 1 5 0 0 万円前後である。なお旧市役所跡地への大型複合施設建設の影響は大きいと見込まれるが、計画は不確定な部分が多い。									
(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 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 74,300 円 / ㎡			価 格 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拡大基調にあり、先行きに人手不足や物価高騰の懸念はあるが、期待感は強い。					
	- 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				〔地域 要因〕	旧市役所跡地の複合施設計画は水族館等を断念し縮小されるなど流動的で、近隣地域への影響に留意を要する。					
	☐ 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	+2.3 %		半年間	%					

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 11 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		石垣市字宮良村内 2 6 6 番					地積 (㎡)		425 ()		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)						
	1.5 : 1	住宅 R C 1		農家住宅、一般住宅等が混在する既成住宅地域		南西4.5 m 市道		水道、 下水		宮良西停140 m		(その他)						
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 50 m、南 50 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 24 m、奥行 約 17 m、規模		400 ㎡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 基準方位 北 4 . 5 m市道 路		交通 施設		宮良西停 北東方140 m		法令 (都) (60,100) 規制					
	地域要因の将来予測		石垣市北東部の一般住宅や農家住宅の多い既成住宅地域で今後も現状を維持していくものと思料する。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、地価は引き続き上昇傾向で推移するものと判断される。															
(3)最も有効使用の判定		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		23,300 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		同一需給圏は石垣市南東部の宮良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。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400㎡程度の土地で900～1,000万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加しているほか民泊用物件等も見受けられる。																
(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、石垣市内の宮良地区周辺の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、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 記		標準 街路 化 交通 補 環境 正 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 / ㎡		[] 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 記		標準 街路 +4.0 化 交通 -1.0 補 環境 +33.0 正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	石垣(県)		- 1															
	前年指定基準地の価格 29,500 円 / ㎡		[106.4] 100		100 [136.9]		100 [100.0]		[101.0] 100		23,200							
(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 21,900 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 +6.4 % 半年間 %				価格 変 動 形 成 状 況 要 因 の		(一般的 要因) (地域 要因) (個別的 要因)		観光業を中心に県内景気は引き続き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。 石垣市南東部の既成住宅地域で地域要因の変動は殆どないが割安感等から需要は底固く地価は上昇傾向にある。 個別的要因の変動はない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	安里不動産鑑定
石垣(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広

鑑定評価額	14,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	48,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路 線 価	[令和 8 年1月]	38,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成 8 年 4 月 27 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		石垣市字新川真喜良 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 南方 170 m		法令規制	(都) 1 中専 (60,150)
	地域要因の将来予測	戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。地域内に特段の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。							
(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 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 48,000 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	同一需給圏は石垣市内の住宅地域である。需要の中心は市内居住者と考えられるが、島外からの転入も見られる。近隣地域は戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、中心市街地の外縁部に位置している。街路条件にやや劣る地域であるが、地価水準が市内中心部と比較し比較的低廉であることから高い需要が認められる。土地は規模 3 0 0 ㎡前後で 1 , 4 0 0 万円台半ば程度の水準と想定される。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。一方、現時点における建築費や収受可能な賃料水準を考慮すると合理的な賃貸用建物の想定が困難と判断し、収益還元法は適用しなかった。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、近時の市場動向等の検討も踏まえ、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 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 街路 交通 環境 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 街路 交通 環境 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 45,500 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)	建築費の高騰等が住宅需要に与える影響も一部で見られるが、県内の不動産市況は概ね堅調に推移している。			
	(地 域 要 因)				戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、地域内に特段の変動要因はない。				
	(個別的 要 因)				個別的要因の変動要因はない。				
	変動率	年間	+5.5 %		半年間	%			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	安里不動産鑑定
石垣(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広

鑑定評価額	12,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	57,500 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線 価	[令和 8年1月]	43,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成 8 年 4 月 27 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		石垣市字新川川花 3 5 1 番 2 3				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 R C 1	中規模一般住宅が多い幹線道路背後の住宅地域		北東4.5 m 市道	水道、下水	長間橋停650 m		(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 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 13.5 m、奥行 約 16.5 m、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 . 5 m 市道	交通施設	長間橋停 南西方650 m		法令規制	(都) 準工 (60,200)	
	地域要因の将来予測	戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。地域内に特段の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。								
(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	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 57,500 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である。需要の中心は市内居住者と考えられるが、島外からの転入も見られる。近隣地域は戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、中心市街地のやや外縁部に位置している。高騰する市内中心部の地価と比較し、やや低廉な水準であることから、高い需要が認められる。地価水準は基準地と同程度の規模を想定した場合には総額で 1 , 3 0 0 万円前後と想定される。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。一方、現時点における建築費や収受可能な賃料水準を考慮すると合理的な賃貸用建物の想定が困難と判断し、収益還元法は適用しなかった。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、近時の市場動向等の検討も踏まえ、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 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					
(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 52,700 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一 般 的 要 因)	建築費の高騰等が住宅需要に与える影響も一部で見られるが、県内の不動産市況は概ね堅調に推移している。				
	- 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 要 因)	戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、地域内に特段の変動要因はない。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(個 別 的 要 因)	個別的要因の変動要因はない。				
	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	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
石垣(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗
鑑定評価額	21,100,000 円		1 m ² 当たりの価格	195,000 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 5 日	(6) 路線 価	[令和 8年1月]	150,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 11 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		字石垣長田次良若 5 番 2				地積 (㎡)	(108)	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)	
	1 : 1.5	店舗、事務所兼住宅 R C 3	店舗兼共同住宅が建ち並び商業地域		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		(その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 12 m、南 20 m、北 30 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 9 m、奥行 約 12 m、規模 110 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	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 2 0 m市道		交通施設	美崎町バスターミナル 北方 450 m		法令 規制 (都) 商業 (90,400)	
	地域要因の将来予測		商業中心市街地で 7 3 0 交差点へも徒歩圏にあるため、観光客向けの店舗が増加している。好調な観光需要を背景に、今後も新規出店やテナント入替等を経て、商業繁華性を高めながら推移するものと予測される。							
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	二方路 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 195,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 117,000 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、中心市街地内の観光客向け店舗が多い商業地域の存する範囲である。需要者の中心は小売業やサービスを営む県内事業者及び、資金力を有する島外市場参加者である。7 3 0 交差点へも徒歩圏にあり観光客が回遊するエリアで、観光客数の増加を背景に需要は高まっている。取引の中心は土地 1 0 0 ㎡程度で 1 , 9 0 0 万円前後である。なお市は旧市役所跡地や離島ターミナル等の一体的な有効利用を計画しており、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	比準価格は、代替競争関係が認められる商業地の事例を選択の上、要因比較等を適切に行い試算しており、取引市場の実態を反映した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、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、投資採算性に見合う賃料水準は形成されておらず、建築費高騰の影響もあり低位に試算され説得力は相対的に劣る。よって、収益価格を参考に止め、比準価格をもっ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 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 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 / ㎡	[] 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 179,000 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 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	観光需要の回復を背景に県内景気は拡大基調にあり、先行きに人手不足や物価高騰の懸念はあるが、期待感は強い。				
					〔 地 域 要 因 〕	旧市役所跡地の複合施設計画は水族館等を断念し縮小されるなど流動的で、近隣地域への影響に留意を要する。				
					〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率 年間 +8.9 % 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
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	17,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	113,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	86,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 11 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		字大川東ノ八カ20番5					地積 (㎡)	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)				
	1:1.5	店舗、住宅 RC3	小規模各種店舗が建ち並び商業地域		南東12 m 県道	水道	桟橋通り停120 m		(その他)				
(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 ㎡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 12 m県道	交通施設	桟橋通り停 南西方120 m		法令規制	(都) 近商 (80,200)			
	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、好調な観光需要を背景に商圏の拡大がみられる。今後もテナントの入替や新規出店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 113,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 56,100 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150㎡前後で1600万円～1800万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		
	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) 対年対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 105,000 円/㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	観光需要の回復を背景に県内景気は拡大基調にあり、先行きに人手不足や物価高騰の懸念はあるが、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					〈地域要因〉	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圏が拡大しており、店舗の連担性や繁華性が徐々に高まっている。						
	□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 +7.6 %	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
石垣(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	104,000,000 円	1㎡当たりの価格	138,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	100,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 11 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				字真栄里慶田山 5 4 4 番 1				地積 (㎡)	751 ()	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 (80,300)
	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		(その他) (90,300)
(2) 近隣地域	範囲		東 70 m、西 200 m、南 0 m、北 30 m				標準的使用		低層店舗地		
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 25 m、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	地域的特性		特記事項		新役場に程近い、路線商業地域。		街路 2 0 m国道		交通施設	サンエー前停 西方180 m	法令規制 (都) 近商 (90,300)
	地域要因の将来予測		大型店舗が集積する路線商業地域であり、観光需要の拡大を受けて店舗のリニューアルや新規出店等を伴いながら、商業繁華性と店舗の集積度を向上させていくものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定		低層店舗地							(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 138,000 円 / ㎡							
		収益還元法		収益価格 78,200 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、市内中心部及びその周辺の幹線沿いに亘る路線商業地域の存する範囲である。需要者の中心は、市内法人事業者及び資金力を有する島外市場参加者である。宅地開発・ホテル計画に加え、大型商業施設のリニューアルや全国チェーン飲食店の出店等、同一沿道での繁華性向上への期待から、需要は高まっている。取引の個別性が強く中心価格帯の把握は困難であるが、土地は 7 5 0 ㎡程度で 1 億円前後である。									
(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、代替競争関係が認められる商業地の事例を選択の上、要因比較等を適切に行い試算しており、取引市場の実態を反映した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、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、投資採算性に見合う賃料水準は形成されておらず、建築費高騰の影響もあり低位に試算され説得力は相対的に劣る。よって、収益価格を参考に止め、比準価格をもっ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 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					
(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 125,000 円 / ㎡				価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	観光需要の回復を背景に県内景気は拡大基調にあり、先行きに人手不足や物価高騰の懸念はあるが、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					〔地域要因〕	大型商業施設のリニューアルや全国チェーン飲食店の出店等、同一沿道での商業繁華性が向上している。				
	□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	+10.4 %	半年間	%						