

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	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	44,500 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 5 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	36,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 7 月 1 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		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	平良停 北西方410 m 法令 (都) 1 中専 (60,160)	
	地域要因の将来予測	中心市街地エリアに存する既存住宅地域であり、生活利便性が高い。一方、既存住宅が多く建築費の高騰により建替の進行はやや鈍化していくものと見込まれ、当面は現状の環境を維持しながら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 44,500 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、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 2 0 0 万円 ~ 1 3 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
	公示価格 円 / ㎡		[] 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	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			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 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 42,800 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、期待感強い。			
	(地 域 要 因)				生活利便性の高い中心市街地エリアへの需要は根強いが、建築費の高騰を背景に取引はやや落ち着きを見せている。				
	(個 別 的 要 因)				前面道路のセットバック要因は地域要因として考慮した。				
	変動率	年間 +4.0 %	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 5 日	(6) 路線価	[令和 8 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.7 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		平良字西里アラバ1537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 RC1	農家住宅が散在する農家集落地域		北東4.5m 市道	水道	宮古自練前停1km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 150m、南 150m、北 50m					標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 21.5m、奥行 約 15.5m、規模		330㎡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4.5m市道	交通施設	宮古自練前停 東方1km		法令 (都) (60,200)	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、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。今後は新築の建売住宅等の供給が増加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 24,600 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350㎡程度で700万円～900万円である。											
(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	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 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 23,400 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。					
						(地域 要因)	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。					
						(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。					
変動率		年間	+5.1 %	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) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	2,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	10,400 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 5 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 7 月 1 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		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	法令規制	(都) (70,200)
	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。現状の住環境は維持されつつも、島外市場参加者の需要や宿泊施設・観光向け利用の増加を受け、観光需要を徐々に取り込みながら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 10,400 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 2 0 0 万円 ~ 5 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	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	
	標準地番号	-								
(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 その他 0.0	
	宮古島(県) - 7									
	前年指定基準地の価格	[108.3]	100	100	[102.0]	10,700		補 正		
12,000 円 / ㎡	100	[101.0]	[122.3]	100	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 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 9,700 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〕	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。				
	〔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 +7.2 %	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	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	3,740,000 円	1 ㎡当たりの価格	15,100 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 4 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)	
	1 : 1	住宅 R C 1		農家住宅が建ち並び既存の集落地域		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 ㎡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	法令規制 (都) (60,200)
	地域要因の将来予測		市街地外延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。相対的割安感から、需要の流入が見られ、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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用			取引事例比較法		比準価格 15,100 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			同一需給圏は市内外延部の既存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。相対的割安感から、市街地の地価上昇の波及効果により、高値取引も見られるなど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 4 0 0 万円程度、中古物件は規模がまちまちで取引事情が異なるため見出し難い。									
(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 14,900 円 / ㎡				価 変 動 形 成 状 況 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、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) 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高値取引が散見されるなど、地価は強含みにある。						
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					(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。個別的要因に変動はない。						
	変動率		年間 +1.3 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社 沖縄地所鑑定
宮古島(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 西川 英之

鑑定評価額	3,450,000 円	1㎡当たりの価格	13,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 17 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.8 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 (㎡)	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 (都) (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	古くからの既成住宅地域として熟成しており、地域要因に格別の変動がないので、当分の間現状を維持すると予測する。県内景気は回復基調にあり、地価は周辺地域の波及効果により緩やかに上昇すると予測する。								
(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 13,000 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	同一需給圏は宮古島市内の既成集落地域一円である。典型的需要者層は、地元のファミリー層等の自己使用目的の取得者が中心である。相対的に価格水準が低いことに加え、周辺観光地域での幹線道路整備や開発に伴う生活利便性の向上により住宅地需要は比較的堅調である。土地は2 5 0 ㎡程度で3 3 0 万円程度が取引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	地域の特性及び個別的要因の状況のほか、市場参加者の属性を踏まえると、自己の居住用の戸建住宅取得を目的とする取引が大半であり、賃貸市場は未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、規範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 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 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	観光需要が牽引する形で県経済は拡大基調にあり、宮古島市における住宅地需要は増加している。				
	〈地域要因〉				地域要因に格別の変動はないが、市の中心部及び別荘地における住宅地需要が波及し、地価は上昇傾向を維持している。					
	〈個別的要因〉				個別的要因に変動はない					
	変動率	年間 +8.3 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社 沖縄地所鑑定
宮古島(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 西川 英之

鑑定評価額	5,240,000 円	1㎡当たりの価格	11,500 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 2 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 17 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.8 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	交通施設	保良停 南東方140 m	法令規制	(都) (60,200)
	地域要因の将来予測	古くからの既成住宅地域として熟成しており、地域要因に格別の変動がないので、当分の間現状を維持すると予測する。県内景気は回復基調にあり、地価は周辺地域の波及効果により緩やかに上昇すると予測する。									
(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 二方路		+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		11,500 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	同一需給圏は宮古島市内の既成集落地域一円である。典型的需要者層は、地元のファミリー層等の自己使用目的の取得者が中心である。相対的に価格水準が低いことに加え、周辺観光地域での幹線道路整備や開発に伴う生活利便性の向上により住宅地需要は比較的堅調である。土地は4 5 0 ㎡程度で5 2 0 万円程度が取引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	地域の特性及び個別的要因の状況のほか、市場参加者の属性を踏まえると、自己の居住用の戸建住宅取得を目的とする取引が大半であり、賃貸市場は未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地から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 宮古島(県) - 7		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 12,000 円 / ㎡		[108.3] 100	100 [101.0]	100 [114.1]	[102.0] 100	11,500		補 正	0.0 0.0 0.0 +1.0 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 10,600 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕		観光需要が牽引する形で県経済は拡大基調にあり、宮古島市における住宅地需要は増加している。				
	- 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 -				〔地域要因〕		地域要因に格別の変動はないが、市の中心部及び別荘地における住宅地需要が波及し、地価は上昇傾向を維持している。				
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない				
	変動率	年間 +8.5 %	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 4 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.8 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		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。住宅需要が旺盛で戸建分譲住宅の開発や中古物件の取引が見られる等、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	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 65,200 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、県内外からの需要者も見られる。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、移住、セカンドハウス目的等の取引や建築費高騰もあって、特に中古住宅（戸建、共同住宅）の需要は高い。市場の中心価格帯は、土地 2 0 0 ㎡程度で総額 1 , 3 0 0 万円程度、中古戸建住宅で 3 , 5 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					
(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					
(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 56,700 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 +15.0 % 半年間 %				価格変動状況要因	(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、世帯数は増加傾向で推移している。 (地域要因) 久松地区の住宅需要は旺盛で、分譲住宅の開発や中古住宅の取引も多く見られる。 (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。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 国土鑑定センター
宮古島(県) - 11	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	7,610,000 円	1 m ² 当たりの価格	28,500 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 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 4 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	2.0 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		宮古島市下地字上地ソーガ家 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	上地交差点停近接		(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	上地交差点停北方近接		法令 (都) (70,200) 規制		
	地域要因の将来予測		国道沿いの既存住宅地域であり、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、周辺集落内には、島外移住者や villa 等投資目的の取引が見られ、地価水準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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 28,500 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、県外の個人、法人による需要も見られる。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 villa、民泊など宿泊施設営業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 250 ㎡程度で 700 万円程度、中古住宅で総額 2 , 000 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 24,000 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	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、世帯数は増加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、周辺では移住目的や宿泊施設営業目的の取引が見られる等、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。個別的要因に変動はない。				
		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	6,830,000 円	1 ㎡当たりの価格	15,100 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 4 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.9 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		国道沿いの既成住宅地域であり、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、周辺では島内個人や県外法人の取引が見られる等、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 15,100 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、県外需要が見られる。相対的割安感から当圏内では、県外からの移住者や民泊運営目的等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、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 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 地域 交通 -4.5 化 交通 0.0 要 環境 -4.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0				
	宮古島(県) - 7													
	前年指定基準地の価格 12,000 円 / ㎡		[108.3] 100	100 [101.0]	100 [90.3]	[105.1] 100	15,000							
(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 13,700 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 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。当市の人口は微減傾向、世帯数は増加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、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等、地価は強含みにある。													
	〔個別的要因〕 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 +10.2 %	半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社 沖縄地所鑑定
宮古島(県) - 15	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 西川 英之

鑑定評価額	2,830,000 円	1㎡当たりの価格	18,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 17 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	2.0 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 (㎡)	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	
	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		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 420 m、南 460 m、北 190 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 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	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	古くからの既成住宅地域として熟成しており、地域要因に格別の変動がないので、当分の間現状を維持すると予測する。県内景気は回復基調にあり、地価は周辺地域の波及効果により緩やかに上昇すると予測する。								
(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 18,000 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	同一需給圏は宮古島市内の既成集落地域一円である。典型的需要者層は、地元のファミリー層等の自己使用目的の取得者が中心である。相対的に価格水準が低いことに加え、周辺観光地域での幹線道路整備や開発に伴う生活利便性の向上により住宅地需要は比較的堅調である。土地は150㎡程度で270万円程度が取引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	地域の特性及び個別的要因の状況のほか、市場参加者の属性を踏まえると、自己の居住用の戸建住宅取得を目的とする取引が大半であり、賃貸市場は未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、規範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 17,200 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 / ㎡				価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	観光需要が牽引する形で県経済は拡大基調にあり、宮古島市における住宅地需要は増加している。			
	〈地域要因〉					地域要因に格別の変動はないが、市の中心部及び別荘地における住宅地需要が波及し、地価は上昇傾向を維持している。				
	〈個別的要因〉					個別的要因に変動はない				
	変動率	年間	+4.7 %	半年間		%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 沖縄地所鑑定
宮古島(県) - 16	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 西川 英之

鑑定評価額	8,330,000 円	1 ㎡当たりの価格	23,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 17 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 特記すべき事項はない		街 基準方位北、1 4 m 県道		交通 国仲公民館前停 北東 方 130 m		法令 都計外		
	事項		路		施設		規制				
地域要因の将来予測		古くからの既成住宅地域として熟成しており、地域要因に格別の変動がないので、当分の間現状を維持すると予測する。県内景気は回復基調にあり、地価は周辺地域の波及効果により緩やかに上昇すると予測する。									
(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 23,000 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		同一需給圏は宮古島市内の既成集落地域一円である。典型的需要者層は、地元のファミリー層等の自己使用目的の取得者が中心である。相対的に価格水準が低いことに加え、周辺観光地域での幹線道路整備や開発に伴う生活利便性の向上により住宅地需要は比較的堅調である。土地は3 0 0 ㎡程度で6 9 0 万円程度が取引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		地域の特性及び個別的要因の状況のほか、市場参加者の属性を踏まえると、自己の居住用の戸建住宅取得を目的とする取引が大半であり、賃貸市場は未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、規範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	対象基準地の標準価格 (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 22,300 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 況 要 因 の	(一般的要因)	観光需要が牽引する形で県経済は拡大基調にあり、宮古島市における住宅地需要は増加している。				
	(地域要因)					地域要因に格別の変動はないが、市の中心部及び別荘地における住宅地需要が波及し、地価は上昇傾向を維持している。					
	(個別的要因)					個別的要因に変動はない					
	変動率	年間	+3.1 %	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]	175,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 20 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					

(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良く、投資需要も高い傾向にあることから地価は強含みで推移すると予測される。										
(3)最も有効使用の判定	低層店舗兼住宅地						(4)対象基準地の 個別的な要因	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 227,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 163,000 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、投資需要も高いが建築費高騰で勢いはやや弱まっている。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出し難い。											
(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との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	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 対象 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 214,000 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 / ㎡ 変動率 年間 +6.1 % 半年間 %			価 格 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。 (地 域) 商況は良いが、物価や人件費の高騰で店舗賃料水準に高止まりが見 れらる。 (個別的) 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。個別的な要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 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	30,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	110,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	87,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 20 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、投資需要も高いことから、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 110,000 円 / ㎡											
		収益還元法		収益価格 76,200 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、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出し難い。													
(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	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 104,000 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		上述のとおり商況は安定し、商業地の投資需要も高い一方で、建築費高騰の影響も見られる。							
	☐ 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。個別的要因に変動はない。							
	公示価格 円 / ㎡														
変動率		年間	+5.8 %	半年間	%										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 沖縄地所鑑定
宮古島(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 西川 英之

鑑定評価額	42,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	150,000 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 2 日	(6) 路線 価	[令和 8 年1月]	105,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 17 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 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	中層店舗付共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 21.5 m、			規模 300 ㎡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		法令規制	(都) 準住居 (70,200)	
	地域要因の将来予測	バイナガマビーチ前の国道沿いの商業地域であり、堅調な観光需要を反映し、投資用不動産市場は引き続き旺盛で、当分の間、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	中層店舗付共同住宅地					(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 150,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 107,000 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、宮古島市内の主要幹線道路沿いの比較的繁華な路線商業地域である。需要者の中心は、路面店舗及び共同住宅を建築して賃貸に供する投資用不動産市場に参入する県内外の事業法人や個人投資家、ロードサイドビジネス店舗を誘致して地代を収受する不動産業者等で、昨今の投資需要の回復傾向を受け需要は引き続き旺盛である。地積 3 0 0 ㎡程度の標準的画地の場合、総額 4 5 0 0 万円程度が取引の中心となる。										
(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、同一需給圏内の類似地域に所在する主要幹線道路沿いの商業地の事例を採用したもので、類似性及び規範性が高く実証性の高い価格である。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料を収受することが困難で、昨今の建設コストの影響も受け低位に求められた。本件では、市場参加者の属性を踏まえ、代替競争関係が認められ信頼性の高い商業地の取引事例から求めた比準価格を採用し、収益価格は参考として、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 133,000 円 / ㎡				価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要 因)	観光需要が牽引する形で県経済は拡大基調にあり、幹線道路沿いの繁華性の高い商業地については、根強い需要が認められる。				
	- 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					(地 域 要 因)	地域要因に格別の変動はないが、徐々に商業施設も増加し需要は根強いものがある。				
	□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	+12.8 %	半年間		%					