

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

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
久米島(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	2,450,000 円	1㎡当たりの価格	5,150 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 4月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	島尻郡久米島町宇江城後原790番				地積(㎡)	475	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 (その他)	
	1.2:1	住宅 RC 1	中規模の農家住宅が多い農村集落地域	南4m町道、東側道	水道	宇江城公民館前停150m		
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 160m、南 40m、北 80m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 20m、規模 500㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北4m町道	交通施設	宇江城公民館前停北東方150m	法令
	地域要因の将来予測	島内でも特に地縁的選好性が強い集落地域であり、今後も現況を維持していくものと思料される。島内人口の減少に伴い需要が減退し、地価水準は減少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	低層戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位角地	+3.0 +1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,150 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	同一需給圏は島内に存する農家住宅地域の圏域と判断した。需要者は地縁的關係を有する島内居住者が中心であり、島外からの移住希望者は少ない。島内人口の減少の影響から土地取引は少なく、また、中心部より離れているため需要は弱く、地価は下落基調で推移している。取引が少なく市場における中心価格帯は見出し難いが、標準的な条件の中古住宅で総額200万～300万円程度とみられる。							
(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、需要者は居住環境や生活利便性等に着目して取引の意思を決定することが一般的である。また、周辺にはアパート等の賃貸用不動産が見当たらず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。本件では類似地域に存する取引事例を適切に要因比較することにより試算した信頼性の高い比準価格をもって、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/㎡)	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	[] 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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	[] 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		5,300 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	緊急事態宣言による渡航制限で人流は停滞しているが、島内不動産市場への影響は小さく、人口減少を要因として需要が減少している。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号		-					
	公示価格	円/㎡			個別的要因	個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間	-2.8 %	半年間	%			

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

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
久米島(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	7,130,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 4 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	島尻郡久米島町字比嘉比嘉 3 1 番				地積 (m ²)	(637)	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 (その他)	
	2 : 1	住宅 R C 1	農家住宅が多い中に一般住宅も見られる住宅地域	南西 4.5 m 町道、三方路	水道、下水	山城スーパー前停 260 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 200 m、南 50 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 25 m、奥行 約 20 m、規模 500 m 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	島内の中心的集落	街路	基準方位 北 4.5 m 町道	交通施設	山城スーパー前停 北西方 260 m	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	生活利便性が良好な住宅地域であり、地域特性に影響を及ぼす要因が見当たらないことから、今後も現況を維持すると思料する。島内においては比較的需要在認められるため、地価は安定的に推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地				(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	11,200 円 / m ²			三方路	+2.0	
	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	同一需給圏は島内に存する既成住宅地域の圏域であり、特に島東部の旧仲里村内の住宅地域との価格牽連性が高いと判断した。典型的な需要者は島内居住者であるが、島出身者等の地縁的選好性を有する島外居住者も見受けられる。就職や進学に伴う若年層の流出により島内人口は減少しているが、当該地域の宅地需要は比較的安定している。市場の中心価格帯は取引が少なく見出し難いが、標準的な規模の土地の場合で 5 0 0 万円前後とみられる。							
(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、需要者は居住の快適性や生活利便性等の居住環境に着目して取引の意思を決定するため、収益性は重視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、収益還元法の適用を見合わせた。本件では類似地域において実際に取引された成約事例を適切に要因比較することにより試算した信頼性の高い比準価格をもって、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 交通 環境 画地 行政 その他 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	100	100	[]			
	公示価格	[]	[]	[]	100			
	円 / m ²	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 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	-	100	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格	[]	[]	[]	100			
	円 / m ²	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 11,200 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的)	コロナ禍に伴う往来自粛要請で人流は停滞しているが、島内不動産市場への影響は小さく、人口減少を要因として需要が減少している。		
	- 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)	生活利便性が良好な住宅地域であり、島内においては比較的高い需要が認められ、地価は安定的に推移している。		
	代表標準地 標準地	標準地番号	-		(個別的)	個別的要因に変動はない。		
	公示価格	円 / m ²						
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

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
久米島(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	7,250,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 4 月 22 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	島尻郡久米島町字仲泊仲泊 4 6 6 番				地積 (m ²)	(558)	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 (その他)
	1 : 1	住宅 R C 1	低層の一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域	南 4 m 町道	水道、下水	仲泊停 90 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 160 m、南 70 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 23 m、			規模		500 m ² 程度、形状 ほぼ正方形	
	地域的特性	特記事項	島内の中心集落	街路	基準方位 北 4 m 町道	交通施設	仲泊停 北西方 90 m	法令 都計外 規制
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0		
(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 / 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	同一需給圏は島内に存する既成住宅地域の圏域であり、特に島西部の旧具志川村内の住宅地域との価格牽連性が高いと判断した。需要者は地縁の関係を有する島内居住者が中心であり、島外からの需要者は少ない。就職や進学に伴う若年層の流出により島内人口は減少が続いており、宅地需要の低下に伴い地価水準は下落基調で推移している。市場の中心価格帯は取引が少なく見出し難いが、標準的な規模の土地の場合で 6 0 0 万円前後とみられる。							
(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る。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、収益性は重視しないことが一般的である。また、周辺にはアパート等の賃貸用不動産が少なく賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を見合わせた。本件では実際に成約した類似地域における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もって、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 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	[] 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 / m ²)	内 街路 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	[] 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 13,500 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕 〔 地 域 要 因 〕 〔 個 別 的 要 因 〕	コロナ禍に伴う往来自粛要請で人流は停滞しているが、島内不動産市場への影響は小さく、人口減少を要因として需要が減少している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					生活利便性が比較的良好な住宅地域であるが、地縁の関係による取引が中心のため、島内人口の減少等に伴い地価は弱含んでいる。 個別的要因に変動はない。		
変動率		年間	-3.7 %	半年間	%			

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

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
久米島(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	5,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,990 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 4 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	島尻郡久米島町字嘉手苅村屋敷 3 0 番				地積 (m ²)	589	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	
	1.5 : 1	住宅 W 1	農家及び一般住宅が混在する住宅地域	南東 4 m 町道、三方路	水道	嘉手苅停 200 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 90 m、南 60 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 25 m、奥行 約 22 m、規模 550 m ² 程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位 北 4 m 町道	交通 嘉手苅停 南方 200 m	法令 都計外		
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 三方路 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,990 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	同一需給圏は島内に存する既成住宅地域及び農家住宅地域の圏域と判断した。需要者は地縁的選好性を有する島内居住者が中心で、稀に島外からの移住希望者も見受けられる。島内人口は減少が続いており、宅地需要が減少しているものの、地価はほぼ底値にあるとみられ、下げ止まりつつある。市場の中心価格帯は取引が少なく見出し難いが、標準的な規模の土地の場合で 5 ~ 6 0 0 万円程度とみられる。							
(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目して取引の意思を決定し、収益性については重視しないことが一般的である。また、周辺にはアパート等の賃貸用不動産が少なく賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。本件では類似の成約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もって、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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,000 円 / m ²		価格変動形状要因	(一般的要因)	コロナ禍に伴う往来自粛要請で人流は停滞しているが、島内不動産市場への影響は小さく、人口減少を要因として需要が減少している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域要因)	島内の中央に位置する集落地域であり、地域特性の変化は見当たらない。地価はほぼ底値にあるとみられ、ほぼ横ばいで推移している。			
変動率		年間 -0.1 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

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
久米島(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	5,230,000 円	1 m ² 当たりの価格	19,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 4 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	島尻郡久米島町字鳥島鳥島原 2 9 8 番				地積 (m ²)	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	都計外	
	1.2 : 1	店舗兼住宅 R C 2	低層の小売店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域	北東 7 m 県道	水道、下水	新生ばし前停 100 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 0 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	低層の店舗併用住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17.5 m、奥行 約 15.5 m、規模 270 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7 m 県道	交通施設	新生ばし前停 北西方 100 m	法令 都計外 規制
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗併用住宅地				(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	19,600 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	同一需給圏は島内の商業地域及び商住混在地域の圏域と判断した。需要者は小売業やサ - ビス業を営む島内の個人事業者のほか、県内法人等もみられる。周辺の既存商業地域は観光関連施設が少なく、コロナ禍による入域観光客数の減少が及ぼす影響は限定的であるが、島内人口の減少等に伴い商況が沈滞しており、地価は下落基調で推移している。市場の中心価格帯のは取引が少なく見出し難いが、標準的な規模の土地で 5 0 0 万円程度とみられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域において実際に取引された事例の成約価格に基づき試算した価格であり、市場性を反映した信頼性が高い実証的な価格である。収益価格は周辺が自用店舗が多く建ち並ぶ既存商業地域のため、賃貸市場が熟成しておらず、適正な賃料水準の把握が困難であることから、試算を断念した。よって、本件では信頼性が高い比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[] / 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 20,400 円 / m ²			価格変動形状要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	コロナ禍に伴う往来自粛要請で人流は停滞しているが、島内不動産市場への影響は小さく、人口減少を要因として需要が減少している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					地元客を中心とする近隣商業地域のため、島内人口の減少等に伴い、繁華性や商況はやや衰退傾向にある。		個別的要因に変動はない。
変動率		年間	-3.9 %	半年間	%			