

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
久米島(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	2,350,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	4,950 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	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 7 9 0 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	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 R C 1	中規模の農家住宅が多い農村集落地域	南 4 m 町道、東側道	水道	宇江城公民館前停 150 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 160 m、南 40 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 25 m、奥行 約 20 m、			規模	500 m <sup>2</sup> 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 m 町道	交通施設	宇江城公民館前停 北東方 150 m	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、外部からの流入が見込めず市場性が低いため地価は下落傾向が認められる。しかし、下限値に近づいていると判断され、今後下落率は低下するものと料する。						
(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 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,950 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、久米島町の既成住宅地域である。主たる需要者は、住宅取得目的の当該地域に地縁のある個人と推定される。外部からの流入が見込めず市場性が低いため地価は下落傾向が認められる。しかし、下限値に近づいていると判断され、今後下落率は低下するものと料する。主たる価格帯は、5,000 円 / m <sup>2</sup> 前後であり、総額では300万円前後となっている。							
(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、久米島町内の事情補正の無い既成住宅地域の取引事例を基に求めたものであり、市場実態を反映した実証的なものである。当該地域が戸建住宅地域であり、収益性を価格判定の指標にする地域ではないことや、賃貸市場が未成熟であることなどから収益還元法は適用しなかった。本件においては比準価格を採用し、一般的要因からの検証を行い、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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 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	[ ] 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 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	[ ] 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 5,000 円 / m <sup>2</sup>		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	直近の久米島町の人口は減少している。高齢化率は増加傾向である。			
	- 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 <sup>2</sup>				戸建住宅が建ち並ぶ既成集落であり、特に地域要因の変化はない。			
	変動率	年間 -1.0 %	半年間 %		変動はないが、価格に影響する個別的要因は、方位(南)、角地がある。			

# 鑑定評価書 ( 令和 5 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
久米島(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	7,640,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	12,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 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	島尻郡久米島町字比嘉比嘉 3 1 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	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	
	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	( その他 )	
(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 長方形						
	地域的特性	特記事項	役場近くの住宅地	街路	基準方位北 4.5 m 町道	交通施設	山城スーパー前停 南西方 260 m	法令
(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 三方路	+2.0 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、久米島町の既成住宅地域である。主たる需要者は、住宅取得目的の個人と推定される。島内において市場性が高い既成住宅地域で、役場、バス停、商業施設に近く利便性が高いため、地価も上昇傾向が続いている。主たる価格帯は、1.2, 0.0 0 0 円 / m <sup>2</sup> 前後であり、総額では 7 0 0 万円前後となっている。							
(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、久米島町内の事情補正の無い価格帯が上位の既成住宅地域の取引事例を基に求めたものであり、市場実態を反映した実証的なものである。当該地域が戸建住宅地域であり、収益性を価格判定の指標にする地域ではないことや、賃貸市場が未成熟であることなどから収益還元法は適用しなかった。本件においては比準価格を採用し、一般的要因からの検証を行い、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	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 <sup>2</sup> )	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 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 11,600 円 / m <sup>2</sup>		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	( 一般 的 要 因 )	直近の久米島町の人口は減少している。高齢化率は増加傾向である。			
	- 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 )	市場性が高い戸建住宅地域であり、地域要因に特に変化はない。			
	代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円 / m <sup>2</sup>		( 個 別 的 要 因 )	変動はないが、価格に影響する個別的要因は、方位(南東)、三方路がある。			
変動率 年間 +3.4 % 半年間 %								

# 鑑定評価書（令和 5年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
久米島(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	6,750,000 円	1㎡当たりの価格	12,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 23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	島尻郡久米島町字仲泊仲泊4 6 6 番				地積 (㎡)	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現況	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	
	1:1	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	(その他)	
(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 ㎡程度、形状 正方形			
	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 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	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	12,100 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、久米島町の既成住宅地域である。当該地域は、旧具志川村の中心住宅地域である。旧具志川村地域は、旧仲里村地域に比較して衰退傾向がみられ、市場性も低い。地価は長期的に下落傾向にある。主たる需要者は、住宅取得目的の個人と推定される。主たる価格帯は、12,000円/㎡前後であり、総額では700万円前後となっている。							
(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、久米島町内の事情補正の無い価格帯が上位の既成住宅地域の取引事例を基に求めたものであり、市場実態を反映した実証的なものである。当該地域が戸建住宅地域であり、収益性を価格判定の指標にする地域ではないことや、賃貸市場が未成熟であることなどから収益還元法は適用しなかった。本件においては比準価格を採用し、一般的要因からの検証を行い、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	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 画地 行政 其他	
	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 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			
(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 12,600 円/㎡		価格変動形状要因	変動状況	要因	直近の久米島町の人口は減少している。高齢化率は増加傾向である。		
	- 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/㎡							変動状況
変動率 年間 -4.0 % 半年間 %						変動はないが、価格に影響する個別的要因は、方位(南)である。		

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社まるい鑑定所. Row 1: 久米島(県) - 5, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大嶺 克成

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,540,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 5年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公規価示準格: 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, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対年象標の基準検準価討, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間, 半年間, 変動状況要因, 一般的要因, 地域要因, 個別的要因.

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
久米島(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	4,940,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	18,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価 [ 令和 5 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		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 <sup>2</sup> )	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	低層店舗兼住宅地		
	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 <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	衰退傾向が見られる商業地域	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	低層店舗兼住宅地				(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	18,500 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、久米島町内の商業地及び混在地域である。需要者は、店舗兼住宅等の取得を目的とする個人である。旧仲里村のイーフビーチ付近の商業地域に比較し、長期的に衰退傾向が見られる商業地域である。人口が減少し、顧客の高齢化が進むにつれその傾向が更に強まるものと思料する。中心となる価格帯は、18,500 円 / m <sup>2</sup> 前後、総額では500万円前後と判断される。							
(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、町内の商住混在地の取引事例に、適切に補修正や比較を行って得たもので、市場における取引実態を反映した規範性が認められる価格が得られた。当該地域が、自己使用目的の取引が主であり、賃貸市場が未成熟であることなどから収益還元法は適用しなかった。本件においては比準価格を採用し、一般的要因からの検証を行い、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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 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	[ ] 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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 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	[ ] 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 19,100 円 / m <sup>2</sup>		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の 変 動 率	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	直近の久米島町の人口は減少している。高齢化率は増加傾向である。			
	- 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				低層店舗兼住宅を中心とする商業地である。地域要因に特に変化はないが衰退傾向が認められる。			
	代表標準地 標準地	公示価格			円 / m <sup>2</sup>	個別的要因に変化はない。		
変動率		年間	-3.1 %	半年間	%			