

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱仲本不動産鑑定研究所
栗国(県) — 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	939,000 円	1㎡当たりの価格	1,960 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					島尻郡栗国村字浜浜原3 2 番		②地積 (㎡)	479 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外				
	1.5 : 1	住宅 R C 1	農漁村住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	北西4.5 m 村道、北東側道	水道、下水	栗国港300 m	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 80 m、北 100 m					②標準の使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 m、奥行 約 m、規模 m程度、形状									
	④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村道	交通施設	栗国港北東方300 m	法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、農家住宅等を中心とする既成の集落地域で、特に地域にかかる変動要因はない。地価は、人口減少により、土地需要も減退しており、底値感も見られることから、当分の間、概ね現状水準を堅持しながら推移。									
(3)最有効使用の判定	低層住宅地としての使用						(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 1,960 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、栗国島との地価水準との関連等も含めて、農漁業村を中心とした沖縄県各島々の住宅地全域と考えられ、主な需要者は、島内に縁のある個人等である。基準地の存する栗国島では、高校進学等に伴い、島外へ転出する世帯が多いことに加え、地縁の選好性が極めて強く、島外からの移住者は殆ど見られないことから、年々、人口減少及び高齢化が進行している。地価は、土地取引等は少なく、需要の中心となる価格帯は見出すことは困難である。										
(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、取引事例が殆どなく、取引時点が古い事例や、島外からの事例を採用したものの、市場性を反映する価格として求められたものと考えられる。一方、収益還元法の適用は、近隣地域及び、類似地域内に適切な収益事例等も存せず、これを求めることが出来なかった。従って、本件では、比準価格を標準に、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案して、鑑定評価額を939,000円・㎡当たり1,960円と決定した。										
(8)公規価示標準価と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,960 円/㎡ ①－2 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/㎡				③価変動形成要因の	〔一般的要因〕	栗国村の地価は、島外からの移住者は殆どないことや、若年層の転出による、人口減少の状況が続くなか、急激な高齢化が進んでいる。				
	〔地域要因〕	近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。									
	〔個別的要因〕	地域的需要の属性及び、建築単価の高騰等をも含めて、単価と総額との兼ね合いが大きな意味を持つ。									
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%						