

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
渡名喜(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	836,000 円	1㎡当たりの価格	1,470 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.0 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					島尻郡渡名喜村西 1 8 9 1 番		②地積 (㎡)	569	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 (その他)			
	1 : 1.5	住宅 R C 1	農漁村住宅が建ち並ぶほか空家も多く見られる閑静な住宅地域		南西3 m 未舗装村道、背面道	水道、下水	渡名喜漁港260 m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 90 m、南 90 m、北 70 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 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	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	渡名喜漁港北東方260 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存の集落地域で、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	+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 1,470 円/㎡						二方路	+1.0		
	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、渡名喜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。基準地の存する渡名喜島では、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、過疎化及び高齢化へ加速している。地価は、土地取引等は、殆ど皆無で、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 8 3 6 , 0 0 0 円・㎡当たり 1 , 4 7 0 円と決定した。											
(8) 公規価示価格値と格しをた	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦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	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 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－ 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,470 円/㎡				③ 価 変 動 形 成 要 因 の	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/㎡						
	②変動率		年間 0.0 %	半年間 %		〔一般的要因〕 渡名喜村の地価は、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。						