

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 3 日	(6) 路線価	[令和 7年1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 11 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		島尻郡久米島町宇字江城後原 7 9 0 番					②地積 (㎡)	475 ()	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				
	1.2 : 1	住宅 RC 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	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 160 m、南 40 m、北 80 m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 20 m、規模		500 ㎡程度、形状		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 m 町道	交通施設	宇江城公民館前停 北東方 150 m	法令規制	都計外		
	⑤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長期的に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、昨年よりも下落率は低下しており今後は横ばいに向かうものと思料する。									
(3) 最有效使用の判定	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			4,920 円/㎡		角地	+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、久米島町の価格帯が低位の既存住宅地域である。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。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長期的に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、昨年よりも下落率は低下しており今後は横ばいに向かうものと思料する。主たる価格帯は、4,900 円/㎡前後であり、総額では250 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低位の既存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、市場ヒアリングを勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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			補正			
(9) 指か定ら基の準換地討	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			補正			
(10) 対年対象標の基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 4,930 円/㎡			③ 価 変 格 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的) 要 因	直近の久米島町の人口は減少傾向が続いている。高齢化率についても増加傾向である。ジェットfoil就航への期待が高まっている。					
	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/㎡					(地 域) 要 因	戸建住宅が建ち並ぶ既存集落であり、特に地域要因の変化はない。				
	②変動率 年間 -0.2 % 半年間 %						(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)、角地がある。			

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	8, 030, 000 円	1 m ² 当たりの価格	12, 600 円／m ²
-------	---------------	-------------------------	--------------------------

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 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円／m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 11 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	①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				②地積 (㎡)	637 ()	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				
	2 : 1	住宅 R C 1	農家及び一般住宅が混在する住宅地域	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	①範囲		東 300 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、		奥行 約 20 m、		規模 500 ㎡程度、		形状 長方形			
	④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	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	島内において市場性が高い既成住宅地域である。役場、バス停、商業施設に近く利便性が高いため、町内の住宅地の中で価格が高い住宅地である。地価は、昨年を上回る伸びとなった。										
(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 12,600 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、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ある。役場、バス停、商業施設に近く利便性が高いため、町内の住宅地の中で価格が高い住宅地である。地価は、昨年を上回る伸びとなった。主たる価格帯は、1 2、6 0 0 円／㎡前後であり、総額では8 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、久米島町内の価格帯が比較的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、市場ヒアリングを勘案し、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	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 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対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦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	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) 対年ら象標の基準価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 12,100 円／㎡				③ 価 変 格 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傾向が続いている。高齢化率についても増加傾向である。ジェットフォイル就航への期待が高まっている。					
	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 基準地番号 公示価格 円／㎡					〔地域要因〕	戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、地域要因に特に変化はない。					
						〔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。					
	②変動率	年間 +4.1 %	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	6,530,000 円	1㎡当たりの価格	11,700 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 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 11 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	①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				②地積 (㎡)	558 ()	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	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	①範囲		東 30 m、西 160 m、南 70 m、北 70 m			②標準的使用		戸建住宅地	
	③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		
	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 m町道	交通施設	仲泊停 北西方90 m	法令規制 都計外
	⑤地域要因の将来予測		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、市場性も低いもののやや下げ止まり傾向が認められ、昨年と同様の下落率で推移している。						
(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 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 11,700 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。主たる需要者は、住宅取得目的の個人と推定される。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、市場性も低いもののやや下げ止まり傾向が認められ、昨年と同様の下落率で推移している。主たる価格帯は、1 1, 7 0 0 円／㎡前後であり、総額では6 5 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、久米島町内の価格帯が中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、市場ヒアリングを勧告し、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	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 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対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域交通要環境行政その他
	公示価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	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 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域交通要環境行政その他
	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 11,900 円／㎡			③ 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傾向が続いている。高齢化率についても増加傾向である。ジェットフォイル就航への期待が高まっている。			
	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 基準地番号 公示価格 円／㎡				〔地域要因〕	戸建住宅地域であり、地域要因に特に変化はない。			
	②変動率 年間 -1.7 % 半年間 %				〔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) がある。			

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日提出
久米島（県） - 5 宅地-1

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	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	3, 540, 000 円	1 m ² 当たりの価格	8, 000 円／m ²
-------	---------------	-------------------------	-------------------------

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 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円／m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 11 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 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	①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 5 0 番				②地積 (㎡)	443 ()	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 : 2	住宅 R C 1	農家及び一般住宅が混在する住宅地域	南東4.4 m 町道、南西側道	水道	嘉手苅停160 m	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 170 m、西 90 m、南 70 m、北 110 m			②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 28 m、		規模 450 ㎡程度、		形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	漁港近くの既成住宅地域		街路	基準方位北 4.4 m町道	交通施設	嘉手苅停 南西方160 m	法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測		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る。当該地域は、下水が整備されていないため県外からの移住者には人気がないもののほぼ下限値に達したものと推定され、横ばいで推移している。								
(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	+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 8,000 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、久米島町の価格帯が低中位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。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る。当該地域は、下水が整備されていないため県外からの移住者には人気がないもののほぼ下限値に達したものと推定され、横ばいで推移している。主たる価格帯は、8,000 円／㎡前後であり、総額では350万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、久米島町内の価格帯が低中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、市場ヒアリングを勘案し、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	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	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) 対年ら象標の基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 8,000 円／㎡			③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	直近の久米島町の人口は減少傾向が続いている。高齢化率についても増加傾向である。ジェットフォイル就航への期待が高まっている。					
	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／㎡					〔地域要因〕	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。				
							〔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)、角地がある。			
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日提出
久米島（県） 5 - 2 宅地-1

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㎡当たりの価格	18,500 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 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 11 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	①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				②地積 (㎡)	267 ()	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)		
	1.2 : 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				
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 0 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用		低層店舗兼住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 17.5 m、		奥行 約 15.5 m、		規模 270 ㎡程度、		形状 長方形		
	④地域的特性		特記事項		旧来の商業地域		街 7 m県道		交通施設	新生ばし前停 北西方 100 m	法令規制
⑤地域要因の将来予測		旧仲里村のイーブビーチ付近の商業地域に比較し、長期的に地価下落傾向が見られた商業地域であるが、今年の秋に就航が予定されているジェットフォイルによる観光客増加への期待もあり、地価は横ばいとなっている。									
(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／㎡							
		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、久米島町内の商業地及び混在地域である。主たる需要者は、店舗兼住宅等の取得を目的とする個人であると推定される。旧仲里村のイーブビーチ付近の商業地域に比較し、長期的に地価下落傾向が見られた商業地域であるが、今年の秋に就航が予定されているジェットフォイルによる観光客増加への期待もあり、地価は横ばいとなっている。中心となる価格帯は、1 8 , 5 0 0 円／㎡前後、総額では5 0 0 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、町内の商業地及び商住混在地等の取引事例に、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、市場ヒアリングを勘案し、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	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 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域交通要環境行政その他	
	公示価格 円／㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	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 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域交通要環境行政その他	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準価 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 18,500 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 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	直近の久米島町の人口は減少傾向が続いている。高齢化率についても増加傾向である。ジェットフォイル就航への期待が高まっている。				
	〔地域要因〕					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。					
	〔個別的要因〕					個別的要因に変化はない。					
②変動率		年間	0.0 %	半年間	%						