

												久米島	島(県)	- 2	宅地-1
	基準地番号		提出先	ì	所属分科会组	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	名 不動産鑑定士			大嶺	i 克成			
鑑定評価額					2, 34	l0,000 円	l n²≝	たりの	価格					4, 92	.0 円/m²
1 基	本的事項											T			
(1)	価格時点	令和 7年	· 7 月	1 目	(4)鑑定評	価日	令和	7年	7月	3 ∃	(6) 路	[令和 7年	\vdash		円/m²
(2)	実地調査日	令和 7 年	三 6月 1	1日	(5)価格の	種類	正常価	i格			線価	路線価又は倍率種別			1.1 倍
(3)	 艦定評価の条件		の鑑定割								ІЩ	行学性が	1]		
	鑑定評価額の決	定の理由の)要旨												
(1) 基	①所在及び地番並 「住居表示」等	-3,75	郡久米島	町字宇	字宇江城後原790番						②地 (㎡		475	⑨法令上の)規制等
準地	③形状	④敷地の 況	利用の現	⑤ 況	別辺の土地の	利用の状	⑥接面道	⑥接面道路の状況 ⑦供給 処理施 設状況			接近の状況			都計外	
	1. 2 : 1	住宅 RC1			見模の農家住写 集落地域	南4 m 水 町道、 東側道			〈道	宇江 150	城公民館前停 m	Ţ.	・ (その他)		
(2)	 ①範囲	東 80	m、西	160 m	n、南 40	m、北	80 m	②標準的	 り使用	戸建	住宅均	 也			
近	③標準的画地の形	状等	間口約) 2	25 m、 奥行	亍 約	20 m,	規模	Ę	5	500 n	r ² 程度、	形状	長方形	
隣 地	④地域的特性	特記特	記すべき	事項は	ない。	街基準						館前停	法令	都計外	
域		事項				,4m 路	町道]		北東方 150 m	Ī		規制	1 1 1	
	⑤地域要因の将 来予測											下落傾向が認 ばいに向かう			
(3)最有効使用の判定 戸建住宅地									の	象基準 個別的		 方位 角地			+3. 0 +1. 0
(5) 鑵	生定評価の手法	取引事例	比較法	比準信	西格		4, 920 F	円/m²	因						
σ,	適用	収益還元	法	収益値	西格		/	円/m²	-						
		原価法		積算值	西格		/	円/m²							
		開発法			去による価格	所									
(6) †	5場の特性	│る個人と	推定され 、下限値	る。当 に近つ	当該地域は、	外部からの 判断され、	D流入が. 昨年よ	見込めす りも下落	が市場(客率は(性が低 低下し	いたの	め地価は長期 り今後は横は	的に	「落傾向が認	ぬられる
楨	は算価格の調整・ ☆証及び鑑定評価 質の決定の理由	を反映し 、賃貸市	た実証的 場が未成	なもの 熟であ	つである。当	該地域が戸 から収益道	三建住宅: 還元法は:	地域でも	あり、」	収益性	を価格	事例を基に求 格判定の指標 おいては比準	ミにする	が地域ではな	いことや
(8) 公規 示準	· ·	也 □標準5		時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	1 0 11 111	0	対象基 の規準 (円/	価格 m²)	⑦ 標 内 準 訳 化	英通 交通		地 域 交 要 環境	
価と	公示価格		[]	100	100	1]			有			因 行政	
格し をた		円/	m² —	100		[]	100	-			Ī	E 行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	①指定基準地社	番号		時点 修正	③標準化 補正	④地域男 因の比 較		の 0	の比準価格		⑦ 標 内 準 訳 化	芝 交通		地 街路 域 交通 要 環境	
基の	前年指定基準	生地の価格	Г]	100	100	1	7			有	甫 画地		因 行政	
準検 地討	134 7 367628-	基準地の価格 円/㎡		100		[]	100	_				E 行政 その他		その他	1
(10) 対年	①-1対象基準は ■継続 □新規	地の検討	4 000	m / :	③ 価 変	一般的要因						♪傾向が続いて ゚゚゚゚゚゚゙゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゙゚゚゚゚゚゙゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚			
基準	象標の ① - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点 基準検である場合の検討 準価討 □代表標準地 □ 標準地					(地 域 要 因						であり、特に			
の等	公示価格		V J	円/mi	要 因	要 医	_		が、個	格に影	影響す	「る個別的要因	以は、ブ	5位(南)、	角地があ

②変動率 年間 -0.2% 半年間 % の

前か

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) - 3 字地-1

													ハハロ	3 (NC)		-646 1	
	基準地番号		提出先		所属分科会	名 業	者名	株式	会社	まるい鎖	監定所	Ť					
久米島	島(県) — 3		沖縄県	沖	縄	E	氏名	不動	産鑑り	定士	大嶺	克	.成				
鑑定評	严価額				8, 03	30, 000 円	l n²≝	áたり の	の価格	ŕ					12, 6	00 円/m²	
1 基	本的事項																
(1)個	格時点	令和 74	手 7 月	1日	(4)鑑定評	価目	令和	7 年	7 月	3 日	(6)路		· 和 7 年 ほ価又は	-		円/m²	
(2)第	医地調査日	令和 7 4	手 6月 1	1 目	(5)価格の	種類	正常促	插格			線価		帝率種別		1.1 倍		
(3)鑵	だ定評価の条件 かんしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	更地とし	ての鑑定評	価													
2 鑑	だ定評価額の決	定の理由	の要旨												1		
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		郡久米島	町字比	≿嘉比嘉31	番					②址 (mi		(637	⑨法令上の	の規制等	
準 地	D形状	④敷地 <i>0</i> 況	の利用の現	⑤周 況	辺の土地の	辺の土地の利用の状 ⑥核				面道路の状況 ⑦供給 処理施 設状況				受との	都計外		
2	: 1	住宅 RC 1			プログー般住 ⁵ 住宅地域		が混在 南西4.5 町道、 三方路			m 水道、 下水			山城スーパー前停 260 m			- (その他)	
(2) (1	 〕範囲	東 300) _{m、西}	200 m	1、南 50	m、北	50 m	②標準	的使用	□ 用│戸建	_ 住宅:	地					
近(②標準的画地の形	/	間口約	2		· 約	20 m.	規	模		500 r	ri程度	Ē.	形状	長方形		
隣 地	地域的特性	特記(後	 対場近くの(主宅地		街基準			交通	山城。		《一前	············ 停	法令	都計外		
域		事項				4 . 路	5 m町道		施設	南西フ ₋ 260 m				規制	i 1 1		
Œ	地域要因の将来予測				高い既成住 宅地である							に近	く利便性	生が高	いため、町	内の住宅	
(3)最	 有効使用の判定	戸建住		, - 1	2.2.43.6	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			_	対象基準の個別的		方位				+2. 0 +2. 0	
(=) brts	+=====================================				-17			- · · ·	_	の個別i 因	的要	三方	路			+2. 0	
	定評価の手法 適用			比準個		12	-	円/m²									
	<u></u>	収益還え		収益の 積算の				円/m²	-								
		開発法			<u> </u>	ζ.	<u>/ 円/㎡</u> / 円/㎡										
(6) 市:	 場の特性			11.47 - 11	の既成住宅	•				住宅取	 又得目	的の	固人と拍	宇定され	 ιる。島内(こおいて市	
(0) 110	W -> 14 1 T	│場性が高 │宅地でも	い既成住	宅地域 は、昨	である。役年を上回る	場、バスに	亨、商業	施設に	近く	利便性か	「高い	ため.	. 町内の)住宅地	也の中で価権	各が高い住	
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	た実証的場が未成	かなもので 対熟である	ある。 ことな	1の価格帯が 当該地域が どから収益 2のとおり決	戸建住宅は還元法は過	也域であ	り、収	益性	を価格半	一定の	指標	こする地	域では	はないこと	や、賃貸市	
(8)	①□代表標準均	也 □標準		時点	③標準化	④地域要						-	街路		地 街路		
公規侃				修正	補正	因の比較	ジョン 要因 上戦			準価格 / ㎡)			交通		域 交通		
示準格 価と			_				+	_					環境 画地		要 環境 因 行政		
格し	公示価格		, ,]	-	100	- [行政		その他		
をた				.00	[]	[]							の他				
(9) 指か 定ら	①指定基準地社	番号		時点 修正	③標準化 補正	④地域男因の比較		3の	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	售	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	<u> </u>	
基の	前年指定基準	生地の年投		1	100	100	[]					画地		因 行政		
準検 地討	刊十11亿至				[]	-				Ī				その他			
(10) 対年ら	①-1対象基準■継続 □新規		I		③ 価 変	一般的要因	1 77								ー 高齢化率に きが高まって		
象標の 基準検	前年標準価格 ①-2基準地が である場合の検討		12, 100 表標準地等。		格 動 形 状	地域	。 3) 戸3								要因に特に変		
準価計 地格	標準地番号	→保华地		_	成況要	ʻl		£1, L. L.		π±+	日之紹介 「	L 7 1-	Du 44		- /⊥ / `	— 4-56	
の等	公示価格		0/ \\ ===	円/m²	因	要 医		動はな ある。	いわ、	価格に	影響する個別的要因は、方位(南東)、三方路						

②変動率 年間 +4.1 % 半年間 % の

前か

②変動率 年間 -1.7 % 半年間

% O

前か

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	島(県)	– 4	宅地-1	
	基準地番号		提出	先	所属分科会名	ž 業	者名	株式会社	tまるい針	監定所	Ť				
久米島(県) - 4 沖縄県			県 沖	 卢縄	В	名 不動産鑑定士			大嶺	i 克成					
鑑定評価額				6, 53	0,000 円	1 ㎡当	たりの価	格				11, 70	00 円/㎡		
1 ₺	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	[令和 7年	· · · -		円/m²	
(2)	実地調査日	令和 7 4	年 6月	11 日	(5)価格の	 種類	正常価	i格		線価	路線価又は倍率種別			1.1 倍	
(3)	鑑定評価の条件	更地とし	ての鑑定	·評価			-			Іші	行学性が	1)			
2	鑑定評価額の決														
(1) 基	①所在及び地番並 「住居表示」等	びに島房		島町字仰	中泊仲泊46	6番				②地 (mi		558	⑨法令上の)規制等	
準地	③形状	④敷地6 況	の利用の	現 ⑤周 況	別辺の土地の	利用の状		直路の状況	状況 ⑦供給 処理施 設状況		8主要な交通施記 接近の状況				
	1:1	住宅 R C 1			骨の一般住宅だ 立ぶ住宅地域		南4 m 町道		水道、下水	仲泊	停90 m	90 m		(その他)	
(2)	①範囲	東 30)m、西	160 n	1、南 70	m、北	70 m	②標準的係	b用 戸建	住宅	也				
近隣	③標準的画地の形	状等	間口	約 2	22 m、 奥行	f 約	23 m.	規模		500 n	r ² 程度、	形状	正方形		
地地	④地域的特性	特記事	詩記すべき	き事項は	ない。	街 基準	方位北 町道	交	通 仲泊(亭 北	西方90 m	法令	都計外		
域		事項!				路	-1,2	施	設!		規制		!		
	⑤地域要因の将 来予測										里村地域に 率で推移して			がみられ	
(3) 扫	最有効使用の判定	戸建住!	宅地					(4	4)対象基 の個別		方位			+3.0	
(5)釒	<u></u> 監定評価の手法	取引事例比較法			 西格	11	, 700 F	円/m²	因	172					
0)適用	収益還え			西格		/ F	円/m²							
		原価法					/ F	円/m²							
		開発法	A 1777 4 1		去による価格			円/m²			# = IT II	. 	- =±1.		
(6) ī	市場の特性	具志川村	tの中心 f止まり	住宅地域 傾向が認	はである。旧:	具志川村地 年と同様の	b域は、Ⅰ	日仲里村均	也域に比軸	交して	的の個人と推 衰退傾向が <i>み</i> 価格帯は、1	ょられ、	市場性も低	氐いものの	
ŧ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	証的なる 未成熟で	らのであ であるこ	る。当該 となどか	を地域が戸建 ^ん	住宅地域で 法は適用し	ごあり、」	収益性を値	価格判定の)指標	めたものであ にする地域で 価格を採用し	きはなし	いことや、値	賃貸市場が	
(8) 公規 示準		也□標準	地	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較		のりの対	象基準地 見準価格 円/㎡)	⑦ 构 内 訳 イ	差 交通 と 環境		地 街路 域 交通 要 環境		
価と格し	公示価格			[]	100	100	<u>[</u>]		有工	甫 画地 E 行政		因 行政 その他		
をた		円	/ m²	100	[]	[]	100				その他				
(9) 指か 定ら		6号	_	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較		の のは	象基準地 比準価格 円/㎡)	⑦ 树内 沿 们	進 交通 比 環境		地 域 交 環 境	i E	
基の 準検 地討			/ m²	100	[100	100	100]		有工	甫 画地 E 行政 その他		因 行政 その他		
(10) 対年	ら ■継続 □新規 前年標準価格	他の検討	11 00	0 円/mi	③ 価 変	(一般的 要 因	134 1				〉傾向が続いて フォイル就航へ				
象 基 準 地格	の ① - 2 基準地が非 である場合の検討 計 □代表標準地 □	寸	,		松 前	(地 域 要 因		建住宅地域	であり、	地域要	要因に特に変化	とはない	, \ ₀		
の等		因 因	(個別的) 変動はないが、価格に影響する個別的要因は、 要因							、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

											久米島	引(県)	– 5	宅地-1
基準地番号 提出先 所属						3 業	省	朱式会社	まるい鍋	監定所				
久米島(県) — 5 沖縄県 沖縄				中縄	氏名			定士	大嶺	克成				
鑑定評価額				3, 54	0,000 円	1 ㎡当た	りの価格	\$				8, 00	0 円/㎡	
1 1	基本的事項													
(1)	価格時点	令和 7 年	手 7 月	1 目	(4)鑑定評(価目	令和 7年 7月 3日			(6) 路	[令和 7年] 路線価又は	-		円/m² 1.1 倍
(2)	実地調査日	令和 7年	手 6月 1	1日	(5)価格の	種類	正常価格			線価	倍率種別		1.1 宿	
(3)	鑑定評価の条件	更地として	ての鑑定評	価										
2	鑑定評価額の決定	定の理由の	の要旨											
(1) 基 淮	①所在及び地番並 「住居表示」等		郡久米島	町字募	嘉手 苅村屋敷	50番					清 (443	⑨法令上の	規制等
準地	③形状	④敷地 <i>0</i> 況)利用の現	⑤ 況	引辺の土地の利	の土地の利用の状(烙の状況	⑦供給 処理施 設状況	接	要な交通施設との 近の状況			
	1:2	住宅 R C 1			₹及び一般住宅 5住宅地域	В	有東4.4 m 打道、 有西側道	Ĭ.			苅停160 m		- (その他)	
(2)	①範囲	東 170	m、西	90 n	n、南 70 ɪ	m、北 1	10 m 2	標準的使	用戸建	住宅	地		'	
近	③標準的画地の形	状等	間口 糸	1	16 m、 奥行	f 約	28 m.	規模		450 n	n²程度、	形状:	長方形	
隣 地	④地域的特性	特記 漁	港近くの	死成住	宅地域			交通	- 嘉手家	切停	南西方160 m 法令		都計外	
域		事項				路		施設	: !			規制	1	
	⑤地域要因の将 来予測				ー 仲里村地域に 気がないも <i>0</i>									いため県
(3) ‡	最有効使用の判定	戸建住写	 宅地					(4)	対象基準の個別的		 方位 角地			+2. 0 +2. 0
	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 収益価格						因					
	2 MB/11							/ m²						
		原価法		積算信										
(0) -	市場の特性	開発法		11.42	生による価格 T の価格帯が (7		÷+. 7	· 雷· 西·	老什 人宁丽	. 但 口 4	カの伊 しし#	ロナムフ
(6)	1場の特性	。旧具志らの移住	5川村地域 E者には人	は、IE 気がな	日仲里村地域によいもののほど、総額では、	こ比較して ぼ下限値に	衰退傾向 達したも	がみられ _。 のと推定	る。当該 され、積	地域	は、下水が整	備され	れていないた	め県外か
ŧ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 領の決定の理由	証的なも 未成熟で	5のである 5あること	。当診 などか	内の価格帯が何 核地域が戸建作 いら収益還元注 こおり決定した	主宅地域で 去は適用し	あり、収	益性を価値	格判定σ)指標	にする地域で	はない	ハことや、賃	貸市場が
(8) 公規 示準		也 □標準	地 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	の規	基準地 準価格 /㎡)	⑦ ^核 内 訳 亻	隼 交通		地 域 交 要 環境	
価と	公示価格		Г		100	100	[]			有			因 行政	
格し をた	,	円/	m^2	100	[]	[]	100	-		Ī	E 行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら		番号		時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因 比較	の比	基準地 準価格 /㎡)	⑦ 树内 泊 訳 亻	隼 交通		地街路域交通環境	
基の	,	生地の無故	Г		1 100	100	[]			神			因 行政	
準検 地討		前年指定基準地の価格 . 円/㎡				[]	100	-		Ī	E 行政 その他		その他	
(10) 対年 象標	■継続 □新規 前年標準価格① - 2 基準地が非	共通地点(代	8, 000 表標準地等		地占 格動	一般的 要 因 (地 域	増加	頃向である	る。ジェ	ットフ	〉傾向が続いて フォイル就航へ なであり、特に	の期行	寺が高まって	いる。
①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 基準検 である場合の検討 準価討 □代表標準地 □標準地 地格					形状成況要	要因		エセル姓ん	少业心风.	以未冷	すこのり、行に	- 2世293	≠⋈₩ጲĨĹĬᡭ	رد د د د د د د د د د د د د د د د د د د

(個別的)要因

ある。

円 $/m^2$

0.0 % 半年間

因

% の

公示価格

②変動率 年間

の等

前か

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

											久米县	島(県)	5 – 2	宅地-1
	基準地番号		提出先		所属分科会名	3 業	者名	株式会社	まるい鎖	監定所	,			
久米!	島(県) 5 — 2		沖縄県	沖	沖縄			名 不動産鑑定士			克成			
鑑定詞	平価額	4, 94	0,000 円	1 ㎡当	たりの価材	各				18, 50	00 円/m²			
1 基	本的事項													
(1)信	西格 時点	令和 7年	三 7月	1 日	(4)鑑定評(価日	令和	7年 7月	3 日	(6)路	[令和 7年	\vdash		円/m²
(2)	実地調査日	令和 7 年	5 6月 1	1日	(5)価格の	種類	正常価	格		線価	路線価又は			1.1 倍
(3)釒	** **定評価の条件	更地として	の鑑定評							ТЩ	倍率種別	ji]		
2 \$	<u></u> 監定評価額の決	定の理由の	 D要旨											
(1) 基	(1) ①所在及び地番並びに 島尻郡久米			町字鳥	島島島原 2	98番					清 (267	⑨法令上の	力規制等
準 地	③形状	④敷地の 況	利用の現	⑤ 院 況]辺の土地のオ	利用の状		路の状況	⑦供給 処理施 設状況	接	 要な交通施設 近の状況	設との	都計外 - (その他)	
1	. 2 : 1	店舗兼住 RC 2	 宅		の小売店舗等 近隣商業地均		 北東7 m 県道		水道、下水	新生	ばし前停100	m		
(2)	 Î)範囲	東 90	 m、西	0 m	ı、南 30 ı	m、北	30 m	②標準的使	用低層	店舗	 兼住宅地			
近(③標準的画地の形	状等	間口約	17.	5 m、 奥行	f 約 1	5. 5 m 、	規模				形状	長方形	
隣 (业域的特性	特記山	来の商業均	也域		街 7 m	 県道	交通 新生			·····································	法令	都計外	
域		事項				路		施設	¦北西ス _{∵ ¦} 100 m	-	規制		i ! !	
	助地域要因の将来予測			・ チ付近の商 いるジェッ										
(3)最	有効使用の判定	低層店舗	兼住宅地	<u>ե</u>				(4)対象基準 の個別的		ない			
(5)鑑	 定評価の手法	取引事例	取引事例比較法 比準(選価格 18.500 円/㎡ 因								
の	適用	収益還元	法	収益値	 西格		/ 円/m²							
		原価法		積算値	西格		/ P]/m²						
		開発法			去による価格									
(6)市	場の特性	ると推定が、今年	される。 の秋に就	旧仲里 航が予	「内の商業地 ☑村のイーフ I 定されている 18,500	ビーチ付込 るジェット	íの商業♭ ヽフォイノ	b域に比較 レによる観	し、長期 光客増加	別的に	地価下落傾向 期待もあり、	可が見ら	られた商業地	也域である
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	引実態を 熟である	反映した。ことなど	規範性 から収	┊地及び商住済 はが認められた な益還元法は は決定した。	る価格が得	引られた。	当該地域	が、自己	使用	目的の取引が	が主でも	あり、賃貸1	「場が未成
示準棒	①□代表標準均 標準地番号 各	也 □標準均		時点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較		の見の規	1 NATA Free 1.44	⑦ ^校 内 訳 ^イ	整 交通と 環境		地 域 交 要 環境	<u>í</u> Č
価と 格し	公示価格		[]	100	100	[]		神	甫 画地 E 行政		因 行政 その他	
をた		円/	m^2 1	00		[]	100	_			- 11以 その他		- C 07 [E	2
(9) 指か 定ら	①指定基準地都	番号		時点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較		の一の比	3/44 / 177 4.64	⑦ ^找 内 ^当 訳 イ	隼 交通		地 域 交 要 環境	į
基の 準検 地討	前年指定基準	準地の価格 円/	m^2 $\frac{[}{1}$	[00	100	100	[100	<u> </u>		有工			因 行政 その他	
(10)	①-1対象基準均	他の検討			3	/ 一般的	144.1				>傾向が続い			
対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等					地点) 格 動 状 況 要	要因地要因例的	低層い。		宅を中心	とする	7オイル就航~			
マンサ	0 + 4 + 4		\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\			一要 因	ノ							

②変動率 年間 0.0 % 半年間 % の

前か