

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
竹富(県) — 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	2,560,000 円	1㎡当たりの価格	8,700 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 19 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					八重山郡竹富町字西表干立9 5 3 番 2					②地積 (㎡)	294	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		
	1：1.5	住宅 R C 1		農家住宅等のほか空地も介在する閑静な農家集落地域		北西3.7 m 町道、北東側道		水道	干立停100 m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 80 m、南 100 m、北 200 m					②標準の使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性		特記事項		西表島の北西端部集落		街路 基準方位北 3.7 m 町道		交通施設		干立停 北西方100 m 法令 都計外 規制		
	⑤地域要因の将来予測		伝統的な神事の残る人口 1 0 0 人程度の既存集落であり、地域環境に大きな変動要因はないが、今後は現在の集落環境を維持しつつ、小規模な宿泊施設やツアーガイド等の観光産業の進出が徐々に見られると予測する。										
(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		角地 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		8,700 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、西表島島内を中心とした既成住宅地域を類似地域とする圏域である。典型的な需要者としては、地縁関係や血縁関係を有する島内居住者が中心であるが、一部で移住目的の島外市場参加者も見られる。海岸に近接しており、観光産業の潜在需要が認められ、観光需要の地価に対する影響が徐々に顕在化している。既存集落内での供給は限定的であり、市場の中心価格帯を把握することは困難であるが、3 0 0 ㎡程度で総額 2 0 0 万円～3 0 0 万円である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	島内において民間アパート等はほぼ見られず賃貸市場が成立していないため、収益還元法の採用は断念した。比準価格は、豊富な取引事例を収集する事が困難であったため、取引時点の古いものも採用しているが、要因比較及び各補修正は適切に行われたものと思料する。よって、市場性を反映した比準価格を妥当なものと判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 交通 域 交通 要 環境 環境 因 行政 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 交通 域 交通 要 環境 環境 因 行政 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 8,300 円/㎡				③ 価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕		観光需要の回復を背景に県内景気は回復の動きを強めており、先行きに対しても人手不足、物価高騰等の懸念はあるが、期待感強い。					
	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〕		地縁の関係を中心に取引される傾向にある集落地域であり、一部で島外市場参加者による高値の取引も見られるが、供給は限定的である。					
						〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。					
	②変動率		年間 +4.8 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
竹富(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	3,740,000 円	1㎡当たりの価格	6,300 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 19 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 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					八重山郡竹富町字小浜村内 7 7 番					②地積 (㎡)	593 ()	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 W 1		農家住宅の多く建ち並び農家集落地域		南西5 m 県道、三方路		水道		小浜港1.5 km									
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 230 m、南 150 m、北 100 m										②標準の使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等			間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性		特記事項			西表島東方の離島			街路		基準方位北 5 m 県道		交通施設		小浜港 南西方1.5 km		法令規制		準都計	
	⑤地域要因の将来予測		小浜島中央部に存する既存集落であり地域環境に大きな変動要因はなく、今後も現状の環境を維持していくと予測されるが、外縁部の別荘地では高値での取引も見られ、島外市場参加者の地価への影響力が増すと思われる。																	
(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 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 6,300 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、小浜島島内を中心とした既成住宅地域を類似地域とする圏域である。典型的な需要者としては、地縁関係や血縁関係を有する島内居住者が中心であるが、一部で移住目的の島外市場参加者も見られる。既存集落内での供給は限定的で取引が少ないため、市場の中心価格帯を把握することは困難であるが、6 0 0 ㎡程度で総額 3 5 0 万円～4 0 0 万円である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		島内において民間アパート等はほぼ見られず賃貸市場が成立していないため、収益還元法の採用は断念した。比準価格は、豊富な取引事例を収集する事が困難であったため、取引時点の古いものも採用しているが、要因比較及び各補修正は適切に行われたものと思料する。よって、市場性を反映した比準価格を妥当なものと判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。																		
(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対象基準地の標準価格 (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 6,000 円/㎡				③ 価 変 動 形 状 形 成 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕		観光需要の回復を背景に県内景気は回復の動きを強めており、先行きに対しても人手不足、物価高騰等の懸念はあるが、期待感強い。												
	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 〕		地縁関係を中心に取引される傾向にある集落地域であり、一部で島外市場参加者による高値の取引も見られるが、供給は限定的である。												
						〔 個別的 要 因 〕		個別的要因に変動はない。												
	②変動率		年間 +5.0 %	半年間 %																

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
竹富(県) — 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗
鑑定評価額	7,650,000 円		1㎡当たりの価格	10,800 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 19 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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					八重山郡竹富町字南風見仲屋敷2 9 番 3					②地積 (㎡)	708	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 R C 2		農家住宅のほか空地も介在する区画整然とした農家集落地域		南4.5 m 町道、三方路		水道	大富停230 m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 270 m、南 20 m、北 90 m					②標準の使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 24 m、規模 720 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性		特記事項		西表島の南東高台部で大原港に近い集落		街路 基準方位北 4.5 m 町道		交通施設		大富停 北東方230 m 法令 都計外 規制		
	⑤地域要因の将来予測		西表島南東部に位置する大原港を基点とした既存集落であり、今後も現状の居住環境を維持していくと予測されるが、観光産業を企図する島外資本の流入により、島外市場参加者の地価への影響力が増す可能性がある。										
(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 三方路			+3.0 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 10,800 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、西表島島内を中心とした既成住宅地域を類似地域とする圏域である。典型的な需要者としては、地縁関係や血縁関係を有する島内居住者が中心であるが、一部で移住目的の島外市場参加者も見られる。取引は港が所在する集落に多く見られ、近隣地域は大原港に比較的近く、その利便性から市場優位性は高い。市場の中心価格帯は事情を含む取引も多く見出し難いが、7 0 0 ㎡程度で総額 7 0 0 万円～8 0 0 万円である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	島内において民間アパート等はほぼ見られず賃貸市場が成立していないため、収益還元法の採用は断念した。比準価格は、豊富な取引事例を収集する事が困難であったため、取引時点の古いものも採用しているが、要因比較及び各補修正は適切に行われたものと思料する。よって、市場性を反映した比準価格を妥当なものと判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 画地 環境 行政 補正 その他		地域 街路 交通 環境 行政 要因 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 画地 環境 行政 補正 その他		地域 街路 交通 環境 行政 要因 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 10,000 円/㎡				③ 価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕 観光需要の回復を背景に県内景気は回復の動きを強めており、先行きに対しても人手不足、物価高騰等の懸念はあるが、期待感強い。							
	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〕 地縁の関係を中心に取引される傾向にある集落地域であり、一部で島外市場参加者による高値の取引も見られるが、供給は限定的である。							
	②変動率 年間 +8.0 % 半年間 %					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
竹富(県) — 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	3,770,000 円	1㎡当たりの価格	7,100 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 19 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 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					八重山郡竹富町字竹富東屋敷4 5 9 番					②地積 (㎡)	531 ()	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 : 1.2		住宅 W 1		農家住宅及び民宿等の混在する地域		南4 m 未舗装町道、三方路		水道、下水		竹富東港1 km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 130 m、南 70 m、北 180 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 長方形															
	④地域的特性		特記事項		石垣地南西方の離島 竹富島 伝統的建造物群保存地区		街路		基準方位北 4 m 町道		交通施設		竹富東港 南西方1 km		法令 都計外 規制			
	⑤地域要因の将来予測		竹富島中央部に位置する赤瓦屋根の伝統的な民家に観光客向け店舗や民宿等が見られる集落であり、地域環境に大きな変動要因はないが、旺盛な観光需要を取込みながら、今後も現状の環境を維持するものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地										(4) 対象基準地の個別的要因		方位 三方路		+3.0 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 7,100 円/㎡										(4) 対象基準地の個別的要因		方位 三方路		+3.0 +2.0	
	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、竹富島島内を中心とした既成住宅地域を類似地域とする圏域である。典型的な需要者としては、地縁関係や血縁関係を有する島内居住者が中心である。観光地として人気の島で、需要は高いものの「竹富島憲章」による島民外への土地取引の制約等があるため、供給は限定的であり、取引は僅かである。市場の中心価格帯は、規模がまちまちで取引事情が異なるため見出し難い。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	島内において民間アパート等は見られず賃貸市場が成立していないため、収益還元法の採用は断念した。比準価格は、豊富な取引事例を収集する事が困難であったため、取引時点の古いものも採用しているが、要因比較及び各補修正は適切に行われたものと思料する。よって、市場性を反映した比準価格を妥当なものと判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(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 地域 環境 要 補 環境 正 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 地域 環境 要 補 環境 正 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 6,700 円/㎡				③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の		〔一般的要因〕		観光需要の回復を背景に県内景気は回復の動きを強めており、先行きに対しても人手不足、物価高騰等の懸念はあるが、期待感強い。									
	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〕		地縁の関係を中心に取引される傾向にある集落地域であり、一部で島外市場参加者による高値の取引も見られるが、供給は限定的である。									
							〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。									
	②変動率		年間	+6.0 %	半年間	%												