

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイザルタックスラボ（株）
与那国(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也
鑑定評価額	4,770,000 円		1㎡当たりの価格	11,600 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 16 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		八重山郡与那国町字与那国祖納 1 9 番				②地積 (㎡)	411 ()	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	一般住宅、飲食店舗等が混在する地域	南12 m 県道、背面道	水道、下水	祖納停120 m	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 180 m、西 80 m、南 50 m、北 20 m		②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 24 m、		規模 400 ㎡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 1 2 m 県道	交通施設	祖納停 西方120 m 法令 都計外		
	⑤地域要因の将来予測	与那国町内の中心的集落で、町役場を中心に民宿や飲食店等も見られる県道沿いの既成住宅地域で、地域要因の変化も特にない。地縁性の強い地域で土地取引も少なく地価は底固く推移している。								
(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 二方路 +3.0 +1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 11,600 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	同一需給圏は島内全域の一般住宅や農家住宅の多い既成住宅地域である。需要者の中心は島内居住者が中心で地縁的選考の需要者がほとんどで島外からの需要者は殆どない。離島圏域で地縁性が強く需給は安定的で底固く推移している。土地取引自体殆どない地域で地縁性を有する取引が多いため市場価格の中心は判断しにくい。更地の約 4 0 0 ㎡程度の土地で約 4 5 0 ～ 5 0 0 万円程度が需要の中心と判断される。									
(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、島内全域の類似性の認められる取引事例を中心に採用しており、求め得た価格は市場を反映した実証的な価格である。収益価格については離島圏域で近隣地域に民間の共同住宅はほとんど無く賃貸市場が形成されていないため試算できなかった。よって本件では、比準価格について再吟味を行ったうえで比準価格は概ね市場の実態を反映していると判断し、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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 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
	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 11,600 円/㎡			③ 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕 県内景気は好調に推移しているが、当町は離島圏域で過疎化や高齢化が進んでおり不動産市況も地縁性が強く取り引きは少ない。					
	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〕 役場に近接する住宅のほか店舗等も介在する県道沿いの地域であるが地域要因の変動は殆どない。					
					〔個別的要因〕 個別的要因の変動はない。					
	②変動率		年間 0.0 %		半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイザルタックスラボ（株）
与那国(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

鑑定評価額	1,260,000 円	1㎡当たりの価格	4,800 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 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 16 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					八重山郡と那国町字と那国久部良4022番21外					②地積 (㎡)	263	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)										
	台形 1:1.5	店舗兼住宅 RC 2	一般住宅の中に店舗等が見られる住宅地域	南西12 m 県道、背面道		水道、下水	久部良港停180 m												
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 50 m、南 70 m、北 40 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 13 m、奥行 約 18 m、規模 230 m ² 程度、形状 ほぼ整形																
	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 12 m 県道		交通施設		久部良停 南東方180 m		法令規制		都計外		
	⑤地域要因の将来予測		与那国町の南西方に位置する一般住宅のほか飲食店等も見られる県道沿いの既成住宅地域で、地域要因の変化も特にない。地縁性の強い地域で土地取引も少なく地価は底固く推移している。																
(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 二方路 高低差 +1.0 +1.0 -2.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 4,800 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	同一需給圏は島内全域の一般住宅や農家住宅の多い既成住宅地域である。需要者の中心は島内居住者が中心で地縁性の選考の需要者がほとんどで島外からの需要者は殆どない。離島圏域で地縁性が強く需給は安定的で底固く推移している。土地取引自体殆どない地域で地縁性を有する取引が多いため市場価格の中心は判断しにくい。更地の約250㎡程度の土地で約100～150万円程度が需要の中心と判断される。																		
(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、島内全域の類似性の認められる取引事例を中心に採用しており、求め得た価格は市場を反映した実証的な価格である。収益価格については離島圏域で近隣地域に民間の共同住宅はほとんど無く、賃貸市場が形成されていないため試算できなかった。よって本件では、比準価格について再吟味を行ったうえで比準価格は概ね市場の実態を反映していると判断し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(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)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 4,800 円/㎡					③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 県内景気は好調に推移しているが、当町は離島圏域で過疎化や高齢化が進んでおり不動産市況も地縁性が強く取り引きは少ない。												
	①ー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〕 久部良地区の住宅のほか店舗等も見られる県道沿線の地域であるが地域要因の変動は殆どない。												
							〔個別的要因〕 個別的要因の変動はない。												
	②変動率		年間	0.0 %	半年間		%												