

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
渡嘉敷（県） - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	4,490,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 18 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		島尻郡渡嘉敷村字阿波連前兼久原 1 4 4 番					地積 (㎡)	340 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		都計外		
	1.2 : 1	住宅 R C 1	一般住宅のほか住宅兼民宿が多く見られる住宅地域		南西4 m 村道、三方路	水道、下水	渡嘉敷港4.7 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m					標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 17 m、規模		340 ㎡程度、形状		長方形				
	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 村道	交通施設	渡嘉敷港南西方4.7 km		法令規制	都計外
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並び既存住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。観光関連、消費関連が堅調に推移しているが、村内の供給は少ない傾向にある。景況を背景に地価は上昇傾向で推移すると予測する。									
(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		+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 13,200 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	同一需給圏は渡嘉敷村及び座間味村内の住宅地域の存する圏域である。主な需要者は村内居住者のほか、島外移住者や事業者も見られる。村内の供給は少ない傾向にあり、地縁・血縁者中心の取引慣行が認められる。阿波連集落は海岸に近く観光客をターゲットとする店舗、宿泊施設も多く建ち並び、観光関連の影響を少なからず受けている地域である。取引価格帯は幅広く見られるが、4 万円 / 坪～6 万円 / 坪程度が中心となる価格帯と判断する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主な市場参加者は自ら居住することを目的に、快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うものと判断する。近年の建築費の高騰の影響のほか、賃貸市場が熟成しておらず賃料水準の把握が困難なため、収益還元法の適用を断念した。比準価格は近年の経済情勢の影響を反映し、市場の実勢を反映した説得力のある価格と判断する。本件では比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、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	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	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	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	渡嘉敷(県) - 2								標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +7.0 -1.0 -2.0 0.0
	前年指定基準地の価格		[101.6]	100	100	[104.0]	13,100				
	12,900 円 / ㎡		100	[100.0]	[103.8]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 12,700 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因)	世界情勢や物価高、金利動向等に不安が残るが、観光関連・消費は拡大基調にあり、不動産市場は強含み傾向にある。					
	- 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)	地域要因に特段の変動はない。観光関連の影響もあり、需要は底堅いが、供給は少ない傾向にある。					
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +3.9 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 6 日提出
渡嘉敷（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
渡嘉敷（県） - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀
鑑定評価額	6,240,000 円		1 m ² 当たりの価格	13,100 円 / m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 18 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		島尻郡渡嘉敷村字渡嘉敷東原 1 7 6 番					地積 (㎡)	476 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		都計外		
	1 : 1	住宅 R C 1	農家及び一般住宅のほか公共施設等が見られる住宅地域		北東4 m 村道		水道	渡嘉敷港400 m		(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 22 m、規模		480 ㎡程度、形状		正方形					
	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	交通施設	渡嘉敷港西方400 m		法令 都計外 土砂災害警戒区域 規制	
	地域要因の将来予測		戸建住宅等を中心とする既存住宅地域であり、地域要因に変動は見られない。観光客を呼び込む施設等は少ないが、村への入域観光客数は増加傾向にあり、景況を背景に地価は上昇傾向で推移すると予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位		0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 13,100 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	同一需給圏は渡嘉敷村及び座間味村内の住宅地域の存する圏域である。主な需要者は村内居住者のほか、島外移住者や事業者も見られる。村内の供給は少ない傾向にあり、地縁・血縁者中心の取引慣行が認められる。観光客をターゲットとする店舗、宿泊施設は少ないが、県内景況や観光関連の影響を少なからず受けている地域である。取引価格帯は幅広く見られるが、4 万円 / 坪 ~ 6 万円 / 坪程度が中心となる価格帯と判断する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主な市場参加者は自ら居住することを目的に、快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うものと判断する。近年の建築費の高騰の影響のほか、賃貸市場が熟成しておらず賃料水準の把握が困難なため、収益還元法の適用を断念した。比準価格は近年の経済情勢の影響を反映し、市場の実勢を反映した説得力のある価格と判断する。本件では比準価格を採用し、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	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	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	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	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) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 12,900 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価格変動要因の形成状況	(一般的要因)	世界情勢や物価高、金利動向等に不安が残るが、観光関連・消費は拡大基調にあり、不動産市場は強含み傾向にある。						
	(地域要因)				地域要因に特段の変動はない。観光関連の影響もあり、需要は底堅いが、供給は少ない傾向にある。							
	(個別的要因)				個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +1.6 % 半年間 %											