

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 17 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					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		鳥島郡座間味村字座間味座間味 1 4 8 番					地積 (㎡)	343 ()	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				
	1:1.2	住宅 B 1	農漁村住宅のほか民宿等も見られる既成住宅地域		東4.5 m 村道、三方路	水道、下水	座間味港270 m		(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	範囲		東 30 m、西 30 m、南 70 m、北 70 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 20 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 4.5 m 村道	交通施設	座間味港北方270 m		法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
	地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、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 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 15,500 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。集落規模が小さく、観光客をターゲットとする店舗や宿泊施設が点在しており、観光関連の影響を少なからず受けている地域であり、住宅用地としては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) 公規価示準格価と格しをた	□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 規準価格 (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	
	渡嘉敷(県) - 2												
	前年指定基準地の価格 12,900 円 / ㎡		[101.6] 100	100 [100.0]	100 [91.0]	[105.1] 100	15,100						
(10) 対年 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 14,900 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 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。							
					(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。								

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
座間味(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	5,250,000 円	1 ㎡当たりの価格	12,700 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

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 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 17 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		島尻郡座間味村字阿嘉前原 1 4 1 番					地積 (㎡)	413 ()	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	農漁村住宅のほか未利用地も見られる既成住宅地域		南東4.5 m 村道、背面道	水道、下水	阿嘉港430 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 80 m、南 0 m、北 0 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 20 m、		規模 400 ㎡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4.5 m村道	交通施設	阿嘉港西方430 m		法令規制	都計外
	地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、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 二方路 +2.0 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 12,700 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。集落規模が小さく、観光客をターゲットとする店舗や宿泊施設が点在しており、地域全体が観光関連の影響を少なからず受けている地域であり、住宅用地としては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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準換地討	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	地域要因行政その他
	渡嘉敷(県) - 2									0.0	0.0
	前年指定基準地の価格		[101.6]	100	100	[103.0]			環境	0.0	+9.0
	12,900 円 / ㎡		100	[100.0]	[106.8]	100	12,600		行政	0.0	-2.0
(10) 対年象標の基準換地格の等前か	- 1 対象基準地の検討			価格変動形成要因の	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。						
	■継続 ☐ 新規 前年標準価格 12,500 円 / ㎡				(一般的要因)						
	- 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				(地域要因)						
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -				(個別的要因)						
	公示価格 円 / ㎡										
変動率		年間 +1.6 %	半年間 %								