

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
粟国(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	939,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,960 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 2 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 4 月 22 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		島尻郡粟国村字浜浜原 3 2 番					地積 (㎡)	479 ()	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			
	1.5 : 1	住宅 R C 1	農漁村住宅が建ち並び閑静な住宅地域		北西4.5 m 村道、北東側道	水道、下水	粟国港300 m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 80 m、北 100 m					標準的使用 低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 20 m、規模		500 ㎡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	粟国港 北東方300 m	法令 都計外			
	地域要因の将来予測		農家住宅等を中心とする既成の集落地域で、地域特性に特段の変化はない。人口減少等から土地需要は限定的であるものの、底値感から、今後も当面の間、概ね現在の地価水準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	方位角地 0.0 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 1,960 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	同一需給圏は離島の農漁業村を中心とした住宅地域全域である。需要者は島内に縁のある個人等が中心である。島内では進学等に伴う島外転出に加え、地縁的選好性の強さから移住者は極めて少なく、人口減少と高齢化が進行している。市場での土地取引は乏しく実需は地元個人に限られるため、取引の標準的な規模や需要の中心となる明確な価格帯を見出すことは困難な状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は自用の住宅地が中心であり、賃貸市場が形成されていないため適切な収益事例が存せず、合理的な賃貸経営の想定が困難なことから収益還元法は適用を見合わせた。係る市場は規模が小さく、取引時点の古い事例を採用せざるを得なかったものの、現下の経済情勢等を適切に反映させて求めた比準価格は市場性を有していると判断した。本件では市場の実態を反映した比準価格をもって、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	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		
	標準地番号 -	[] 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付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討			価格変動要因の	(一般的要因)	人口減少や高齢化の進行から新規の宅地需要は乏しいが、地元個人の必要性に支えられ、需要は概ね横ばいで推移している。						
	■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 1,960 円 / ㎡					(地域要因)	地域特性に特段の変化はなく、市場での取引活動は限定的であるが、底値感から地価は横ばいである。					
	- 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						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡											
変動率		年間 0.0 %	半年間 %									