

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
渡名喜(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	836,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,470 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 17 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		島尻郡渡名喜村西 1 8 9 1 番					地積 (㎡)	569 ()	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 (その他)			
	1 : 1.5	住宅 R C 1	農漁村住宅が建ち並びほ か空家も多く見られる閑 静な住宅地域		南西3 m 未舗装村道、 背面道		水道、 下水	渡名喜漁港260 m				
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 50 m、西 90 m、南 90 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 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状									
	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 3 m村道	交通 施設	渡名喜漁港 東方260 m	法令 規制	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 二方路	+1.0 +1.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 1,470 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、過疎化と高齢化が進行している。市場での土地取引は殆ど皆無であり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占め、賃貸市場の未形成により適切な収益事例が存しないため、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非適用とした。係る市場は小規模で事例が乏しく、古い事例や島外の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し試算した比準価格は市場性を有している。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	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 付地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,470 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 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	若年層の転出等による人口減少が続くが、地元個人の必要性に基づく 実需に支えられ、需要は概ね横ばいで推移している。						
					〔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。						
					〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	0.0 %		半年間	%						