

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 パード不動産鑑定所
久米島(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人

鑑定評価額	2,340,000 円	1㎡当たりの価格	4,920 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 6 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 7 月 2 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				島尻郡久米島町宇江城後原 7 9 0 番				地積 (㎡)	475 ()	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		中規模の農家住宅が多い農村集落地域		南4 m 町道、東側道		水道	宇江城公民館前停 150 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 80 m、西 160 m、南 40 m、北 80 m				標準的使用		戸建住宅地				
	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 m 町道		交通施設	宇江城公民館前停 北 東方 150 m	法令都計外 規制
	地域要因の将来予測		当該地域は、町立比屋定小学校北西側に位置する戸建住宅地地域で、地域要因に格別の変動はないため、当分の間は現状を維持すると予測する。地域内の住宅地需給動向は均衡状態にあり地価は横這い傾向にある。										
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地							(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地 +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 4,920 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、久米島町内に存する農家集落地域等一円。需要者の中心は自己の居住用不動産市場に参入する隣地所有者、地域事情に精通する周辺住民及び不動産業者等が想定される。歴史的に血縁・親族等が多く定住する地縁の選好性の強い集居集落で、所有権異動は相続・贈与が支配的であり一般の土地取引は機会的で年数件程度と概して少ない。土地は500㎡前後で250万円程度、中古戸建2,300万円程度の物件が需要の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		県道242号線背後の自然発生的に形成された段丘陵中腹の農家集落で、町中心部からの外延的發展により虫食的に戸建住宅開発が認められるが住民規模を反映した社会的要請に基づく宅地供給は局地的・限定的で、依然として分家住宅需要のみが認められる程度である。公営住宅を除き、民間共同住宅開発は現実的でなく収益還元法は適用しなかった。本件では、市場の実態を反映する信頼性の高い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 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			
	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			
	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 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 4,920 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 要 因 の	〔一般的要因〕		人口約6,9千人の観光立町で、離島圏固有の慢性的な雇用情勢等町内景気動向、不動産市場に格別の変化は認められない。					
	〔地域要因〕		地域要因に格別の変動はない										
	〔個別的要因〕		接面方位(南・東) + 3 % 角地 + 1 %										
	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	株式会社 パード不動産鑑定所
久米島(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人

鑑定評価額	8,030,000 円	1 ㎡当たりの価格	12,600 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 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 2 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		島尻郡久米島町字比嘉比嘉 3 1 番				地積 (㎡)	637 ()	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			
	2 : 1	住宅 R C 1	農家及び一般住宅が混在する住宅地域	南西4.5 m 町道、三方路	水道、下水	山城スーパー前停 260 m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地					
	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町道	交通施設	山城スーパー前停 南方 260 m	法令規制	都計外	
	地域要因の将来予測		当該地域は、町立仲里小学校西側に位置する戸建住宅地地域で、地域要因に格別の変動はないため、当分の間は現状を維持すると予測する。地域内の住宅地需給動向は均衡状態にあり地価は横這い傾向にある。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地				(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 12,600 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、久米島町内の既存住宅地域一円。需要者の中心は自己の居住用不動産市場に参入する隣地所有者、地域事情に精通する周辺住民及び不動産業者等が想定される。歴史的に血縁・親族等の集中する地縁の選好性の強い住宅地域で、所有権異動は相続・贈与が支配的で、一般土地取引は年数件程度と、個別・具体的な事情を反映しているものが多い。土地は500㎡前後で630万円程度、中古戸建では2,700万円程度の物件が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		県道89号線背後の旧農家集落で、集落内及び外延部において虫食いの戸建住宅開発が散見されるが市街化の進展の程度は局地的・限定的であり、依然として分家住宅など自己使用目的の取引が主で、需要者の自然制約が認められる。建築費高騰期の下、元本価格に見合う賃料水準でのアパート賃貸経営は現実的でなく、収益還元法は適用しなかった。本件では、市場の実態を反映する実証的かつ客観的な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 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 12,600 円 / ㎡			価格変動形成要因の	(一般的要因)		人口約6,9千人の観光立町で、離島圏固有の慢性的な雇用情勢等町内景気動向、不動産市場に格別の変化は認められない。				
	- 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)		地域要因に格別の変動はない				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -				(個別的要因)		接面方位 (南西・南東・北西) + 2 % 三方路 + 2 %				
	公示価格 円 / ㎡										
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	株式会社 パード不動産鑑定所
久米島(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人

鑑定評価額	6,530,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,700 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 6 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 7 月 2 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		島尻郡久米島町字仲泊仲泊 4 6 6 番				地積 (㎡)	558	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	低層の一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域		南4 m 町道	水道、下水	仲泊停90 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 160 m、南 70 m、北 70 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 23 m、規模 500 ㎡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 町道	交通施設	仲泊停 北西方90 m	法令 都計外		
	地域要因の将来予測		当該地域は、町立清水小学校東側に位置する戸建住宅地地域で、地域要因に格別の変動はなく、当分の間は現状を維持すると予測する。地域内の住宅地需給動向は均衡状態にあり地価は横這い傾向にある。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 11,700 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、久米島町内品等中位程度の既成住宅地域一円。需要者の中心は自己の居住用不動産市場に参入する地主、隣地所有者、地域事情に精通する周辺住民及び不動産業者等が想定される。歴史的に血縁・親族等が多く、地縁の選好性の強い旧半農半漁集居集落で今後、超高速船就航等兼城港を中心に住環境の熟成度進展等が予想される。土地は500㎡前後で590万円程度、中古戸建2,600万円程度の物件が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	久米島町海の玄関口である兼城港に近接する幹線道路背後の小起伏の多い既成住宅地域で、所有権異動は相続・贈与等が支配的な場所柄から一般取引は年数件程度と概して少なく、また売り急ぎ等特殊事情を含む取引も少なくない。建築費高騰期の下、元本価格に見合う賃料水準でのアパート賃貸経営は現実的でなく、収益還元法は適用しなかった。本件では、市場の実態を反映する実証的かつ客観的な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	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-									
(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										
(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			価格変動形成要因の	(一般的要因)						
	■継続 ☐ 新規				人口約6,9千人の観光立町で、離島固有の慢性的な雇用情勢等町内景気動向、不動産市場に格別の変化は認められない。						
	前年標準価格 11,700 円 / ㎡				(地域要因)						
	- 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				地域要因に格別の変動はない						
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	価格変動形成要因の	(個別的要因)						
	標準地番号	-			接面方位 (南) + 3 %						
	公示価格	円 / ㎡									
	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	株式会社 パード不動産鑑定所
久米島(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人

鑑定評価額	3,540,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,000 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 6 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 7 月 2 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					島尻郡久米島町字嘉手苅村屋敷 5 0 番		地積 (㎡)	443	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	住宅 R C 1	農家及び一般住宅が混在する住宅地域	南東4.4 m 町道、南西側道	水道	嘉手苅停160 m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 170 m、西 90 m、南 70 m、北 110 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 28 m、規模 450 ㎡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 . 4 m町道	交通施設	嘉手苅停 南西方 160 m	法令	都計外	
	地域要因の将来予測		当該地域は、町立久米島小学校北西側に近接する戸建住宅地地域で、地域要因に格別の変動はないため当分の間は現状を維持すると予測する。地域内の住宅地需給動向は均衡状態にあり地価は横這い傾向にある。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地		+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 8,000 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、久米島町内の既存住宅地域一円。需要者の中心は自己の居住用不動産市場に参入する隣地所有者、地域事情に精通する周辺住民及び不動産業者等が想定される。歴史的に血縁・親族等の集中する地縁の選好性の強い旧半農半漁集落で、所有権異動は相続・贈与が支配的で、一般土地取引は年数件程度と、個別・具体的な事情を反映しているものが多い。土地は4 5 0 ㎡前後で3 6 0 万円程度、中古戸建では2 , 4 0 0 万円程度の物件が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当町における品等中位程度の住宅地域で自然発生的な市街化の進展が認められるも宅地供給は局地的・限定的であり、依然として分家住宅など自己使用目的の取引が主で、需要者の自然制約が認められる。建築費高騰期の下、基準地の画地規模等において元本価格に見合う賃料水準でのアパート賃貸経営は現実的でなく、収益還元法は適用しなかった。本件では、市場の実態を反映する実証的かつ客観的な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 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 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 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 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 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 8,000 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 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要 因)	人口約 6 . 9 千人の観光立町で、離島圏固有の慢性的な雇用情勢等町内景気動向、不動産市場に格別の変化は認められない。					
					(地 域 要 因)	地域要因に格別の変動はない					
					(個別的 要 因)	接面方位 (南東・南西) + 2 % 角地 + 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	株式会社 パード不動産鑑定所
久米島(県) 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 山内 博人
鑑定評価額	4,940,000 円		1 m ² 当たりの価格	18,500 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 6 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 7 月 2 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				島尻郡久米島町字鳥島鳥島原 2 9 8 番				地積 (㎡)	267 ()	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	店舗兼住宅 R C 2		低層の小売店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域		北東7 m 県道		水道、下水	新生ばし前停100 m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 0 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用		低層店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 17.5 m、奥行 約 15.5 m、				規模		270 ㎡程度、		形状 長方形
	地域的特性		特記 特記すべき事項はない		街 7 m 県道		交通 新生ばし前停 北西方	法令 都計外			
	事項		路		施設		100 m		規制		
地域要因の将来予測		当該地域は、久米島を東西に横断する県道 8 9 号線沿いの既成商業地域である。市町村合併前の旧具志川村を代表する商業地域で、島内商業床需要を相互補完する場所柄にある。地価は需給均衡から横這い傾向にある。									
(3) 最有効使用の判定		低層店舗兼住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		基準価格 18,500 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、久米島町内の幹線道路沿い等の既成商業地域。需要者は自己の業務用不動産市場に参入する地域事情に精通した個人、不動産業者等が想定される。画地規模・形状等に統一性はなく、戸建住宅の多い中に地元消費需要を賄う程度の小規模・零細な店舗・事務所兼住宅等が混在する程度で、車両交通量に比較し人通りは概して少なく、雑然とした街路風景を形成している。土地は 2 7 0 ㎡前後で 5 0 0 万円程度の物件が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		景気動向を見据えた投資サイドの厳しい台所事情や地価下落リスク等を反映し、近隣地域及びその周辺において新築や建替えの収益用不動産は局地的・限定的出店に留まる。昨今の建築費高騰期の下、元本価格に見合う賃料水準では賃貸経営は困難で収益還元法の適用は現実的でなく、適用しなかった。素通りの感のある第三者賃貸市場が未成熟な地域特性により市場の実態を反映する実証的かつ客観的な基準価格を妥当と判断し、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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 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 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 18,500 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 要 因 の	(一般的要因)	昨今の離島経済の下、物価高騰の長期化不安等から需要者において物件の選別化傾向の強まり、買い控え等が認められる。				
	(地域要因)					地域要因に格別の変動はない					
	(個別的要因)					ない					
	変動率	年間	0.0 %	半年間		%					