

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社 沖縄地所鑑定
多良間(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 西川 英之

鑑定評価額	3,770,000 円	1 ㎡当たりの価格	7,010 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 2 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	円 / ㎡
(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	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				宮古郡多良間村字塩川吉川里 1 2 2 番		地積 (㎡)	538	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	
	台形 1 : 1	住宅 R C 1	農家、一般住宅及び店舗が混在する地域	南西 6.5 m 村道	水道	多良間空港 4 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 800 m、西 150 m、南 70 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 23 m、奥行 約 22 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	役場や商店等に近接する住宅地域。	街路	基準方位北 6.5 m 村道	交通施設	多良間空港 北東方 4 km	法令都計外 規制	
	地域要因の将来予測	離島の既成集落地域であり、地域的特性に影響を及ぼすような変化はみられず、今後も現況を維持すると予測する。観光地化の影響をやや受けるものの、島外への転出者が継続しており、価格水準は横ばい傾向である。							
(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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 7,010 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	同一需給圏は多良間村内の旧来からの集落地域一円である。典型的需要者は、自己使用目的の住宅取得者であるファミリー層が中心である。知人・親族間での取引は見られるものの、島外者との取引はほとんど無く、土地は 5 0 0 ㎡程度の標準的画地を想定した場合、総額 3 5 0 万円程度が取引の中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域の特性及び個別的要因の状況のほか、市場参加者の属性を踏まえると、自己の居住用の戸建住宅取得を目的とする取引が大半であり、賃貸市場は未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、規範性の高い比準価格を採用し、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	
	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	
	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 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 7,010 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 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	観光需要が牽引する形で県経済は拡大基調にあるが、離島における住宅地需要は安定している。			
	〔地域要因〕				入域観光客数は増加しているものの、高齢化と人口減少が続き、既存住宅地需要に格別の変動はない。				
	〔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 %						

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社 沖縄地所鑑定
多良間(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 西川 英之

鑑定評価額	1,970,000 円	1㎡当たりの価格	5,570 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 2 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円/㎡
(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	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		宮古郡多良間村字仲筋側嶺里 4 2 1 番 1				地積 (㎡)	354 ()	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 R C 1	農家住宅等が建ち並び農 家集落地域		南東6 m 村道、 南西側道	水道	多良間空港3.6 km		(その他)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 60 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 17.5 m、 奥行 約 20 m、 規模 350 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記 仲筋地区の住宅地域		街 基準方位北 6 m 村道	交通 多良間空港 北東方 3.6 km	法令 都計外					
		事項		路	施設	規制					
	地域要因の将来予測	離島の既成集落地域であり、地域的特性に影響を及ぼすような変化はみられず、今後も現況を維持すると予測する。観光地化の影響をやや受けるものの、島外への転出者が継続しており、価格水準は横ばい傾向である。									
(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 +1.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 5,570 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		同一需給圏は多良間村内の旧来からの集落地域一円である。典型的需要者は、ファミリー層等の自己使用目的の取得者が中心である。知人・親族間での取引は見られるものの、島外者との取引はほとんど無く、土地は3 5 0 ㎡程度の標準的画地を想定した場合、総額2 0 0 万円程度が取引の中心となっている。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		地域の特性及び個別的要因の状況のほか、市場参加者の属性を踏まえると、自己の居住用の戸建住宅取得を目的とする取引が大半であり、賃貸市場は未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、規範性の高い比準価格を採用し、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) 対年々 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 5,570 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 〉	観光需要が牽引する形で県経済は拡大基調にあるが、離島における住宅地需要は安定している。					
	〈 地 域 要 因 〉					入域観光客数は増加しているものの、高齢化と人口減少が続き、既存住宅地需要に格別の変動はない。					
	〈 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	%					