

(10) 対年々 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 8,700 円 / m ² - 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 / m ²				価 格 変 動 状 況 要 因 の	{ 一般的 要 因 }	建築費の高騰等が住宅需要に与える影響も一部で見られるが、県内の 不動産市況は概ね堅調に推移している。
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²						
変動率 年間 +2.3 % 半年間 %				{ 個別的 要 因 }	個別的要因の変動要因はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	安里不動産鑑定
竹富(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広

鑑定評価額	3,850,000 円	1㎡当たりの価格	6,500 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	平成 8 年 4 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 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		八重山郡竹富町字小浜村内 7 7 番					地積 (㎡)	593 ()	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 : 1.5	住宅 W 1	農家住宅の多く建ち並び農家集落地域		南西5 m 県道、三方路		水道	小浜港1.5 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 230 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用		戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡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 5 m 県道	交通施設 小浜港 南西方1.5 km	法令 都計外 規制					
	地域要因の将来予測	戸建住宅等が見られる既存集落地域である。地域内に特段の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。									
(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 6,500 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	同一需給圏は小浜島を中心とする住宅地域である。需要者は地縁的選好性の強い島内の居住者が中心と考えられるが一部移住目的とする島外からの需要も見られる。小浜島内の需要自体が多くなく、供給も少ない中、顕在化する土地取引は少ない。取引される画地の規模等は様々で価格帯はまちまちであるが、基準地と同程度の規模を想定した場合には総額で400万円程度の水準となる。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。一方、現時点における建築費や収受可能な賃料水準を考慮すると合理的な賃貸用建物の想定が困難と判断し、収益還元法は適用しなかった。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、近時の市場動向等の検討も踏まえ、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 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 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 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 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査価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 6,300 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 形 要 因 の	(一般的要因) (地域要因) (個別的要因)	建築費の高騰等が住宅需要に与える影響も一部で見られるが、県内の不動産市況は概ね堅調に推移している。 戸建住宅等が見られる既存集落地域であり、地域内に特段の変動要因はない。 個別的要因の変動要因はない。					
	- 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号										
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +3.2 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	安里不動産鑑定
竹富(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広

鑑定評価額	7,930,000 円	1㎡当たりの価格	11,200 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 4 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 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		八重山郡竹富町字南風見仲屋敷 2 9 番 3				地積 (㎡)	708 ()	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 2	農家住宅のほか空地も介在する区画整然とした農家集落地域		南4.5 m 町道、 三方路	水道	大富停230 m		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 270 m、南 20 m、北 90 m			標準的使用	戸建住宅				
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 24 m、			規模 720 ㎡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	大富停 北東方230 m		法令都計外 規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅等が見られる既存集落地域である。地域内に特段の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。								
(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			+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 11,200 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	同一需給圏は西表島を中心とする住宅地域である。需要者は地縁的選好性の強い島内の居住者が中心と考えられるが、移住目的の需要も多く、島外からの需要も見られる。西表島の主要港である大原港に近く、島内においては利便性に優れる地域である。顕在化する土地取引は少ないが、地価水準は基準地と同程度の規模を想定した場合には総額で 8 0 0 万円前後となる。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。一方、現時点における建築費や収受可能な賃料水準を考慮すると合理的な賃貸用建物の想定が困難と判断し、収益還元法は適用しなかった。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、近時の市場動向等の検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規 価示 標準 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 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 街路 化 交通 補 環境 正 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 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 10,800 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 形 要 因 の	(一般的 要因)	建築費の高騰等が住宅需要に与える影響も一部で見られるが、県内の不動産市況は概ね堅調に推移している。				
					(地域 要因)	戸建住宅等が見られる既存集落地域であり、地域内に特段の変動要因はない。				
					(個別的 要因)	個別的要因の変動要因はない。				
	変動率	年間	+3.7 %		半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	安里不動産鑑定
竹富(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広

鑑定評価額	3,820,000 円	1㎡当たりの価格	7,200 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 4 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 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		八重山郡竹富町字竹富東屋敷 4 5 9 番				地積 (㎡)	531 ()	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 W 1	農家住宅及び民宿等の混在する地域		南4 m 未舗装町道、三方路	水道、下水	竹富東港1 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 130 m、南 70 m、北 180 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 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	竹富東港 南西方1 km	法令規制	都計外
	地域要因の将来予測		戸建住宅のほか宿泊施設、飲食店舗等が見られる既存集落地域である。地域内に特段の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。							
(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 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 7,200 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	同一需給圏は竹富島を中心とする住宅地域である。需要者は地縁的選好性の強い島内の居住者が中心と考えられるが、移住目的の島外からの需要や観光産業の需要も見られる。ただし、「竹富島憲章」が、島外者による不動産取引の制約になっていることから、需要、供給ともに限定的となり、土地取引は少ない。なお、取引される画地の規模等は様々で価格帯はまちまちであるが、基準地と同程度の規模を想定した場合には総額で 4 0 0 万円前後の水準となる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。一方、現時点における建築費や収受可能な賃料水準を考慮すると合理的な賃貸用建物の想定が困難と判断し、収益還元法は適用しなかった。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、近時の市場動向等の検討も踏まえ、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 7,100 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 形 要 因 の	(一般的要因)	建築費の高騰等が住宅需要に与える影響も一部で見られるが、県内の不動産市況は概ね堅調に推移している。				
	- 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡				(地域要因)	戸建住宅のほか宿泊施設、飲食店舗等が見られる既存集落地域であり、地域内に特段の変動要因はない。				
					(個別的要因)	個別的要因の変動要因はない。				
	変動率	年間 +1.4 %	半年間 %							