

# 鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
伊平屋(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀 印

鑑定評価額	1,750,000 円	1㎡当たりの価格	2,830 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3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	島尻郡伊平屋村字前泊前泊原 2 6 3 番				地積 (㎡)	620	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)		
	1:1.2	住宅 R C 1	農家及び一般住宅が混在する住宅地域	南11.5 m 県道、三方路	水道、下水	前泊港500 m			
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 60 m、南 0 m、北 120 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 24 m、奥行 約 25 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	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 1 1 . 5 m 県道	交通施設	前泊港北東方500 m	法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	地域内における土地利用に大きな変化は認められず、今後も現状の住環境を維持していくと予測する。現在はコロナウイルスの影響は小さいと判断され、地価水準は横ばいで推移すると予測する。							
(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 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,830 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、村内の全住宅地域の圏域である。主な市場参加者は島内の居住者が中心であり、島外からの転入者は少ない状況である。沖縄本島北部の運天港からの船便が唯一の移動手段となっており、またコロナウイルスの影響も加わり観光客も多くない状況である。中心となる価格帯は、土地 1 5 0 万程度、新築住宅はあまり見られず、中古住宅で総額 4 0 0 万円程度の取引が中心である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が多く建ち並ぶ既存住宅地域である。需要者は自ら居住することを目的に、快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うものと想定される。周辺において賃貸市場が熟成しておらず、賃料水準等の把握が困難であるため、収益還元法を非適用とした。比準価格は市場の実勢を踏まえ、コロナによる影響を反映した説得力のある価格と判断し、本件では比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	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 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格	[ ] 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 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	[ ] 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 2,830 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 県内経済はコロナウイルスの影響で、消費・雇用・観光関連とも動きが弱く、不動産市場に停滞感が漂うが、村内への影響は小さい。				内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	- 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〕 コロナウイルスによる先行き不透明感はあるが、住環境に影響はなく、地域要因に大きな変動は認められない。 〔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 %						

# 鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
伊平屋(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀 印

鑑定評価額	727,000 円	1㎡当たりの価格	2,060 円/㎡
-------	-----------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.0 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	島尻郡伊平屋村字島尻島尻原12番				地積(㎡)	353	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	住宅RC1	農家及び一般住宅が混在する住宅地域	南東6.5m村道、三方路	水道、下水	前泊港4.5km		
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 150m、南 370m、北 120m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 20m、規模 360㎡程度、形状 ほぼ整形						
	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6.5m村道	交通施設	前泊港南西方4.5km 法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	地域内における土地利用に大きな変化は認められず、今後も現状の住環境を維持していくと予測する。現在はコロナウイルスの影響は小さいと判断され、地価水準は横ばいで推移すると予測する。						
(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	+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	2,060 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、村内の全住宅地域の圏域である。主な市場参加者は島内の居住者が中心であり、島外からの転入者は少ない状況である。コロナ発生後も現在のところ影響は小さいと見られるが、長引けば土地取引にも影響がでるものと予想する。土地取引は依然として少なく、不動産需給動向は横ばいで推移している。中心となる価格帯は、土地100万程度、新築住宅はあまり見られず、中古住宅で総額300万円程度の取引が中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅や戸建住宅が建ち並ぶ既存住宅地域である。需要者は自ら居住することを目的に、快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うものと思料する。周辺において賃貸市場が熟成しておらず、賃料水準等の把握が困難なため収益還元法を非適用とした。比準価格は市場の実勢を踏まえ、コロナによる影響を反映した説得力のある価格と判断し、本件では比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、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	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 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円/㎡	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 その他	
	伊平屋(県) - 2							
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[103.0]	1,970	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	
	2,830 円/㎡	100	[104.0]	[142.1]	100		地 街路 +3.0 域 交通 +20.0 要 環境 +15.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(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 2,060 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	県内経済はコロナウイルスの影響で、消費・雇用・観光関連とも動きが弱く、不動産市場に停滞感が漂うが、村内への影響は小さい。		
	- 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/㎡				(地域要因)	コロナウイルスによる先行き不透明感はあるが、住環境に影響はなく、地域要因に大きな変動は認められない。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			