

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
伊是名(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀 印

鑑定評価額	1,770,000 円	1 m ² 当たりの価格	2,470 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

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] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	島尻郡伊是名村字伊是名伊是名 8 0 8 番外				地積 (m ²)	717	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)
	1.2 : 1	住宅 W 1	農家住宅が多く建ち並ぶ農家集落地域	南4.5 m 村道、三方路	水道、下水	仲田港3.3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 220 m、西 300 m、南 300 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 24 m、			規模	600 m ² 程度、形状 ほぼ正方形		
	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 . 5 m 村道	交通施設	仲田港南西方 3.3 km	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 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,470 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(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予想するが、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 1 5 0 万程度、新築住宅はあまり見られず、中古住宅で総 2 5 0 万円 ~ 3 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建ち並ぶ既成住宅地域である。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 / m ²)	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 円 / m ²	[] 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 / m ²)	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
	伊平屋(県) - 2							+3.0 +15.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 2,830 円 / m ²	[100.0] 100	100 [104.0]	100 [118.5]	[105.1] 100	2,410	+4.0 0.0 0.0	0.0 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 2,470 円 / m ²		価 変 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。			
	- 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			(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。			

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
伊是名(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	1,580,000 円	1 m ² 当たりの価格	3,950 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

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] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	島尻郡伊是名村字仲田仲田 7 2 番				地積 (m ²)	401	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	一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域	東 3 m 村道、背面道	水道、下水	仲田港 700 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 25 m、規模			400 m ² 程度、形状 ほぼ長方形					
	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 3 m 村道	交通施設	仲田港南西方 700 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 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	3,950 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(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予想するが、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 1 5 0 万程度、新築住宅はあまり見られず、中古住宅で総 2 5 0 万円 ~ 3 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建ち並ぶ既成住宅地域である。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) 公規価示準格と格しをた	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格		[]	100	100	[]				
	円 / m ²		100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	伊平屋(県) - 2	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格		[100.0]	100	100	[102.0]				
	2,830 円 / m ²		100	[104.0]	[72.8]	100	3,810			
(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 3,950 円 / m ²		価格変動形状要因の		(一般的)	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		価格変動形状要因の		(地域)	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。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動形状要因の		(個別的)	個別的要因に変動はない。				
変動率		年間 0.0 %	半年間 %							