

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)鑑定ソリューション沖縄. Values include 伊江(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 玉那覇 兼雄.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,960,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,660 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成30年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 農家住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、伊江村の中心部を除く農家集落を圏域とする。需要者は、地縁・血縁等を有する自己使用目的の個人が中心である。農家集落の土地取引は少なく、需要も限られている。坪当たり2万円前後が取引の目安と判断されるが、個別の事情による相対的な取引が主であり、価格のばらつきも大きい。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 農家集落地域で、収益物件は見当たらず賃貸市場は成立していないため、収益価格は試算しなかった。価格形成は自己使用目的の取引が支配的で、取引価格の水準を指標に価格決定がなされるため、市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。 (8) 公規価示準格: 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/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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. (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 6,800 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/㎡, 変動率 年間 -2.1 %, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリューション沖縄
伊江(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄 印

鑑定評価額	6,990,000 円	1㎡当たりの価格	4,970 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6)路線価	[平成30年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 6 月 20 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	国頭郡伊江村字川平フナズ原 1 3 0 1 番外				地積 (㎡)	1,407	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 R C 2	農家住宅が見られる中に、畑等が多く混在する地域	南7 m 村道、東側道	水道	西崎入口停640 m		
(2)近隣地域	範囲	東 250 m、西 350 m、南 0 m、北 30 m			標準の使用	農家住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 30 m、			規模	1,200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 7 m 村道	交通 西崎入口停 南東方 640 m	法令 都計外 規制		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、農家住宅地としての使用が標準的使用で、今後も現状維持で推移していくものと思料される。地縁的選好による需要者が中心であるが、需要は低く市場は低迷している。						
(3)最有効使用の判定	農家住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 角地 +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	4,970 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、伊江村の中心部を除く農家集落を圏域とする。需要者は、地縁・血縁等を有する自己使用目的の個人が中心である。農家集落の土地取引は少なく、需要も限られている。坪当たり 2 万円前後が取引の目安と判断されるが、個別の事情による相対的な取引が主であり、価格のばらつきも大きい。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家集落地域で、収益物件は見当たらず賃貸市場は成立していないため、収益価格は試算しなかった。価格形成は自己使用目的の取引が支配的で、取引価格の水準を指標に価格決定がなされるため、市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	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 補正 画地 行政 其他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	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 補正 画地 行政 其他	
	-							
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	円/㎡	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		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕		人口は県ベースに反比例し減少傾向にあり、入域観光客数も陰りが見られ景況は低迷している。		
	継続 新規 前年標準価格	5,070 円/㎡		〔地域要因〕		地縁・血縁による取引が中心で需要は弱い。		
	- 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			〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		
	代表標準地 標準地	標準地						
	標準地番号	-						
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間 -2.0 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリューション沖縄
伊江(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄 印

鑑定評価額	6,210,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 20 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	国頭郡伊江村字東江前阿良 6 0 3 番 2				地積 (m ²)	341	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	店舗兼住宅 RC 2	一般住宅のほか店舗、事務所も混在する県道沿いの地域	西11 m 県道、三方路	水道	J A 伊江支店前停近接	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 120 m、北 120 m			標準的使用	低層の店舗住宅併用地		
	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 特にない		街 基準方位北 1 1 m 県道	交通 施設	J A 伊江支店前停 東方 近接	法令 都計外 規制	
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 三方路	0.0 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,200 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、伊江港から村役場に至る幹線沿線を中心としたその界隈である。需要者は、地縁性を持つ個人が中心である。坪当たり 6 万円前後が取引の目安と判断されるが、個別の事情による相対的な取引が主であり、価格のばらつきも大きい。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	伊江村の中心部に位置した用途の純化が見られない住宅混在地域である。土地利用は自用目的が主で賃貸市場は成立していないため、収益価格は試算しなかった。価格形成は自己使用目的の取引が支配的で、取引価格の水準を指標に価格決定がなされるため、市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 19,400 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	人口は県ベースに反比例し減少傾向にあり、入域観光客数も陰りが見られ景況は低迷している。			
	- 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 / m ²			(地域 要因)	地縁・血縁による取引が中心で需要は弱い。			
変動率 年間 -6.2 % 半年間 %				(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。			