

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, 一般財団法人日本不動産研究所. Row 1: 伊是名(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 桶田 邦広 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,770,000 円, 1㎡当たりの価格, 2,470 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: 低層住宅地, (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: 同一需給圏は伊是名村内の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公規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, 対象基準地の規準価格, 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, 伊平屋(県), 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, 対象基準地の比準価格, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 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, 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, 公示価格, 変動率, 年間, 半年間, 変動状況要因の

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
伊是名(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広 印

鑑定評価額	1,580,000 円	1㎡当たりの価格	3,950 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 8 日	(6)路線価	[平成30年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 5 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	島尻郡伊是名村字仲田仲田 7 2 番				地積 (㎡)	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 ㎡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 3 m 村道	交通 仲田南西港700 m	法令	都計外	
	地域要因の将来予測	人口・世帯数ともに減少している。島内及び地域内に特段の変動要因はないため今後も同様の傾向が続くと予測する。島外からの不動産需要はほぼ見られず、島内での地縁的な取引が主であるため、需要は限定的である。						
(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	
(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/㎡				+1.0	
	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	同一需給圏は伊是名村内の住宅地域である。需要者は伊是名村内の居住者が中心で、島外からの需要はほぼ見られない。伊是名村は人口、世帯数ともに減少傾向である。需要は限定的で地縁的取引が多く取引自体もあまり見られないことから、取引価格はまちまちで需要の中心となる価格帯は見出せない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替競争関係が認められる取引事例を選択して比準して求めたもので、取引市場の実態を反映した規範性の高い価格が求められた。収益価格については、人口減少が続く離島の自己使用目的の住宅が主である集落地域であり、賃貸市場が成立していないため試算しなかった。よって、比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格	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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		区域 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 区域 0.0 要 0.0 環境 -35.0 行政 0.0 其他 0.0	
	伊平屋(県) - 2						補 画地 +4.0 正 行政 0.0 其他 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	3,950 円/㎡		価格変動状況	要因	観光業を中心に県内景気は好調に推移しているが、本島北部や離島では人口減少が続き、地価の二極化が見られる。		
	- 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	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/㎡)		
	公示価格	[]	100	100	[]	3,910		
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[102.0]			
	2,830 円/㎡	100	[104.0]	[70.9]	100			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					