

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱松永不動産鑑定事務所	
伊江(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也	印

鑑定評価額	3,880,000 円	1㎡当たりの価格	6,540 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 14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	国頭郡伊江村字西江上赤嶺原4 2 7番外				地積(㎡)	594	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	
	長方形 1:1.5	住宅 RC 1	一般住宅や農家住宅が見られるほか畑も混在する住宅地域	西5 m 村道、北側道	水道	西江上西入口停100 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 350 m、西 100 m、南 170 m、北 200 m			標準的使用	農家住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 22 m、			規模 550 ㎡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 5 m村道	交通施設	西江上西入口停 西方 100 m	法令
(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 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	6,540 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地域である。需要者は地縁の選好のエンドユーザーが中心で島外からの転入者は少ない。地価に影響を及ぼす地域的要因の変動は特に、交通の不便から観光客も近年減少傾向にある。好調な県内景況に伴う不動産市況にも影響がほとんど認められず、地価はやや下落傾向で推移している。土地取引が少ない上に親族間取引も多く、価格帯の開差が大きい必要の中心となる価格帯が見い出せない状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	離島の農家住宅の多い既成住宅地域で収益物件は殆ど見られず、収益価格は試算しなかった。比準価格は、村内の取引が少なく、過去に遡って採用しており補正等も適切に行われ規範性も高く実勢的な価格である。よって快適性を重視する住宅地域であることから、自己使用目的で取引され取引価格の水準を指標に価格決定される事が一般的であると認められるので比準価格を採用し、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/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化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	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	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化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 6,660 円/㎡		価格変動形状要因	〔一般的要因〕		離島圏域で人口は減少傾向にあり、入域観光客数の陰りが見られ、景況はやや低迷している。		
	- 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/㎡			〔地域要因〕		離島圏域で地縁性が強く、土地取引も殆ど見られない。		
変動率 年間 -1.8 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)松永不動産鑑定事務所. Row 1: 伊江(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 松永 力也 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,870,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,880 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31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 table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes information on location (国頭郡伊江村), land characteristics, comparison methods (取引事例比較法, 収益還元法, etc.), and market characteristics.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)松永不動産鑑定事務所. Row 1: 伊江(県) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 松永 力也 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,820,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,300 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31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.0 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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: 低層店舗兼住宅地, (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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地域である。需要者は地縁の選好のエンドユーザーが中心で島外からの転入者は少ない。地価に影響を及ぼす地域的要因の変動は特に、交通の不便性から観光客も近年減少傾向にある。好調な県内景況に伴う不動産市況にも影響がほとんど認められず、地価はやや下落傾向で推移している。土地取引が少ない上に親族間取引も多く、価格帯の開差が大きい必要の中心となる価格帯が見い出せない状況である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 離島の農家住宅の多い既成住宅地域で収益物件は殆ど見られず、収益価格は試算しなかった。比準価格は、村内の取引が少なく、過去に遡って採用しており補修正等も適切に行われ規範性も高く実勢的な価格である。よって快適性を重視する住宅地域であることから、自己使用目的で取引され取引価格の水準を指標に価格決定される事が一般的であると認められるので比準価格を採用し、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 18,200 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 -4.9% 半年間 %