別記様式第６

鑑定評価書（令和　４年地価調査）

令和　４年　７月　６日提出
伊是名(県)　－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ＢＡＮ鑑定所
伊是名(県)　－１	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士　伴　清敬

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

(１)価格時点	令和　４年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　４年　７月　４日	(６)路線価	[令和 4年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　４年　６月　６日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(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	①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８０８番外			②地積(㎡)	717 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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 Ｗ１	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	①範囲	東　220ｍ、西　300ｍ、南　200ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　25 ｍ、奥行　約　24 ｍ、規模　600 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記事項	伊是名地区の集落地域	街路	基準方位北 ４．５ｍ村道	交通施設	仲田港南西方3.3 km	法令規制 都計外
	⑤地域要因の将来予測	当該近隣地域は、旧来からの集落地域として今後とも特に大きな変化はなく現在の住環境を維持するものと予測する。取引は極めて少ないが、地価は概ね安定的に推移している。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0 三方路 +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／㎡		
	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、概ね伊是名・伊平屋両村内の集落地域と判定した。需要者の中心は両村内居住者であり地縁性を有する場合がほとんどである。伊是名村は過疎化傾向にあり需要は弱い。民間の土地取引は極めて少ないが、およそ３００～６００㎡で１００～２００万円程度の価格帯が需要の中心と判断する。新築戸建の取引は見られない。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内にはアパート等の収益物件はほとんど見られず、取引も自用目的がほとんどであり賃貸市場が成立していないため、収益価格は求め得なかった。比準価格は、比較可能な事例が乏しかったものの規範性の高い事例を中心に把握されており、補修正や要因比較も適切になされたものと思料する。そこで、指定基準地との検討をも踏まえたうえで比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100				
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 伊平屋(県) － 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 +10.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 2,830 円／㎡	[100.0]/100	100/[104.0]	100/[116.7]	[105.1]/100	2,450			

(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 2,470 円／㎡ ①－２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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響が継続しているが持ち直しの動きも見られる。当村の人口は減少傾向。 地域要因：地域要因に変化はない。 個別的要因：個別的要因に変化はない。
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　４年地価調査）

令和　４年　７月　６日提出
伊是名(県)　－３　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ＢＡＮ鑑定所
伊是名(県)　－３	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士　伴　清敬

鑑定評価額	1,560,000 円	１㎡当たりの価格	3,900 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　４年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　４年　７月　４日	(６)路線価	[令和 4年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　４年　６月　６日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(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	①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７２番			②地積(㎡)	401 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外（その他）
	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　80 m、南　150 m、北　150 m			②標準的使用	戸建住宅地		
	③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						
	④地域的特性	特記事項	仲田地区の集落地域	街路	基準方位北 3m村道	交通施設	仲田港南西方700 m	法令規制 都計外
	⑤地域要因の将来予測	当該近隣地域は、旧来からの集落地域として今後とも特に大きな変化はなく現在の住環境を維持するものと予測する。村内の中心的な集落であるが、地価にやや割高感が見られる状況である。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0 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　3,900 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、概ね伊是名・伊平屋両村内の集落地域と判定した。需要者の中心は両村内居住者であり地縁性を有する場合がほとんどである。伊是名村は過疎化傾向にあり需要は弱い。民間の土地取引は極めて少ないが、およそ３００～６００㎡で１００～２００万円程度の価格帯が需要の中心と判断する。新築戸建の取引は見られない。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内にはアパート等の収益物件はほとんど見られず、取引も自用目的がほとんどであり賃貸市場が成立していないため、収益価格は求め得なかった。比準価格は、比較可能な事例が乏しかったものの規範性の高い事例を中心に把握されており、補修正や要因比較も適切になされたものと思料する。そこで、指定基準地との検討をも踏まえたうえで比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				
(9)指定基準地を検討した基準地	①指定基準地番号 伊平屋(県)　－２	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 -10.0 環境 -21.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格　2,830 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [104.0]	100 / [71.8]	[102.0] / 100	3,870			

(10)対象基準地の前年標準価格等から検討した価格の変動形成要因	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　3,950 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　-1.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響が継続しているが持ち直しの動きも見られる。当村の人口は減少傾向。 地域要因：地域要因に変化はない。 個別的要因：個別的要因に変化はない。