

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 平良不動産鑑定事務所
伊江(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	3,680,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 29 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	国頭郡伊江村字西江上赤嶺原 4 2 7 番外				地積 (m ²)	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	
	1 : 1.5	住宅 R C 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 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 5 m 村道	交通施設	西江上西入口停 西方 100 m 法令 都計外 規制	
(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	6,200 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、伊江村内の住宅地域が中心である。主たる需要者は自己使用目的の島内居住者や出身者で、島外からの需要者は少ない。観光関連事業好調の影響が小さく、市街地からやや離れた住宅地需要は弱含み傾向で推移して。土地取引が少なくないに親族間取引も多く、価格帯の開差が大きいため需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	比準価格については、取引件数が少なくやむを得ず公共の事例も採用せざるを得なかったものの、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。近隣地域内は収益物件は皆無であり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算しなかった。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、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	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 / m ²)	内 街路 標 交通 準 化 環 化 境 補 画地 正 行政 其 他	
	公示価格	[] 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標 交通 準 化 環 化 境 補 画地 正 行政 其 他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(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 6,300 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	伊江村の人口は減少し高齢化率は上昇傾向にあるが、観光客数は回復傾向にある。			
	- 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)	市街地からやや離れた農家住宅地域で、村内の観光関連事業好調の影響は小さく宅地需要減退の影響を受けている。			
変動率 年間 -1.6 % 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 5 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, 有限会社 平良不動産鑑定事務所. Row 1: 伊江(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 平良 修

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,670,000 円, 1 m²当たりの価格, 9,380 円 / m²

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, [令和 5年1月], 円 / m², 1.0 倍, 倍率種別, 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

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (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東江前 2 4 5 番, 地積 (m²) (605), 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 東 130 m、西 120 m、南 160 m、北 170 m, 標準的使用 農家住宅地. (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 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 9,380 円 / m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は、伊江村内の住宅地域が中心である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格については、取引件数が少なくやむを得ず公共の事例も採用せざるを得なかったものの、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. (8) 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 / m²), 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, 対象基準地の標準価格 (円 / m²), 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, 円 / m², - 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 / m², 変動率, 年間 %, 半年間 %, 変動状況要因, (一般的要因) 伊江村の人口は減少し高齢化率は上昇傾向にあるが、観光客数は回復傾向にある。(地域要因) 中心部に比較的近い農家住宅地域で、村内の観光関連事業好調の影響は住宅地の需要の停滞感を和らげている。(個別的要因) 個別的要因に変動はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 平良不動産鑑定事務所
伊江(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	6,340,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.0 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 外				地積 (m ²)	394	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 R C 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	低層店舗兼住宅地		
	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 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		
地域要因の将来予測	県道沿線に店舗兼住宅や事業所等が混在する地域で、観光事業好調は地価上昇要因として働くが幹線道路沿線の住宅地と背後の住宅地との価格差は縮小傾向にあり、地価水準は下落傾向で推移するものと予測される。							
(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	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	16,100 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、伊江村内の住宅地域が中心である。主たる需要者は自己使用目的の島内居住者や出身者で、島外からの需要者は少ない。観光事業好調は地価上昇要因として働いているが、幹線道路沿線の住宅地と背後の住宅地との価格差は縮小傾向にあり、幹線道路沿線の住宅地需要は弱含み傾向で推移する。土地取引が少ないうえに親族間取引も多く、価格帯の開差が大きいため需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	比準価格については、取引件数が少なくやむを得ず公共の事例等も採用せざるを得なかったものの、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。投資額に見合った賃料水準が形成されていないため、収益価格の試算は行わなかった。自己利用目的で取引され、取引価格の水準を指標に取引が成立することが一般的と認められる。従って比準価格を採用し、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	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 交通 環境 画地 行政 其他	地 街路 交通 環境 行政 其他
	標準地番号							
(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 交通 環境 画地 行政 其他	地 街路 交通 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格							
(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 継続 新規 前年標準価格 16,200 円 / m ²			価格変動状況 要因	(一般的)	伊江村の人口は減少し高齢化率は上昇傾向にあるが、観光客数は回復傾向にある。		
	- 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)	島内で利便性の優る地域で、用途の多様性はあるが背後の住宅地との価格差は縮小傾向にあり、地価水準は下落傾向で推移している。		
変動率 年間 -0.6 % 半年間 %				(個別的)	個別的要因に変動はない。			