

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	B A N 鑑定所
伊平屋(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	1,750,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	2,830 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 4 月 19 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	島尻郡伊平屋村字前泊前泊原 2 6 3 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	620	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 : 1.2	住宅 R C 1	農家及び一般住宅が混在する住宅地域	南 11.5 m 県道、三方路	水道、下水	前泊港 500 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 60 m、南 20 m、北 120 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 24 m、奥行 約 25 m、規模 600 m 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	前泊地区の集落地域	街路	標準方位北 1 1 . 5 m 県道	交通施設	前泊港北東方 500 m 法令 都計外 規制	
	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 三方路	+3.0 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,830 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね伊平屋・伊是名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。伊平屋村は過疎化傾向にあり需要は弱い。土地取引は極めて少ないが、およそ 3 0 0 ~ 6 0 0 m <sup>2</sup> で 1 0 0 ~ 2 0 0 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、現下の経済情勢等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) 公規価示準格価と格しをた	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	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 継続 新規 前年標準価格 2,830 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により低迷状況が続いている。当村の人口は微減傾向。		
	- 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 <sup>2</sup>					地域要因に変化はない。		個別的要因に変化はない。
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%			

# 鑑定評価書 ( 令和 3 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	B A N鑑定所
伊平屋(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	727,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	2,060 円 / m <sup>2</sup>
-------	-----------	-------------------------	--------------------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6)路線価	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.0 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 4 月 19 日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	島尻郡伊平屋村字島尻島尻原 1 2 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	353	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	住宅 R C 1	農家及び一般住宅が混在する住宅地域	南東 6.5 m 村道、三方路	水道、下水	前泊港 4.5 km	( その他 )	
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 350 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 20 m、規模 360 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	島尻地区の集落地域	街路	基準方位北 6.5 m 村道	交通施設	前泊港南西方 4.5 km 法令 都計外 規制	
(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 三方路	+2.0 +1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,060 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6)市場の特性	同一需給圏は、概ね伊平屋・伊是名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。伊平屋村は過疎化傾向にあり需要は弱い。土地取引は極めて少ないが、およそ 300 ~ 600 m <sup>2</sup> で 100 ~ 200 万円程度の価格帯が必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)公規価示準格価と格しをた	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 <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	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	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	伊平屋(県) - 2							
(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							
	2,060 円 / m <sup>2</sup>							
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 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							
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	公示価格							
	円 / m <sup>2</sup>							
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	変動率	年間	0.0 %	半年間	%			