

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

鑑定評価額	3,560,000 円	1 ㎡当たりの価格	6,000 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 5 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 (㎡)	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	戸建住宅地				
	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 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	伊江村中心部から離れた集落地域	街路	基準方位北 5 m 村道	交通施設	西江上西入口停 100 m 西方	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。取引は乏しく、需要は弱い。								
(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 6,000 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、概ね伊江村内の集落地域と判定した。需要者の中心は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。人口が集中する村内中心部付近では一定の需要があるが、中心部から離れた集落は過疎化傾向にあり需要は弱い。民間の土地取引は少ないが、およそ 3 0 0 ~ 6 0 0 ㎡で 3 5 0 ~ 6 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) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	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	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 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
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年々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 6,100 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 / ㎡			価格変動形成要因の	(一般的要因)	県内景気は拡大基調にある。個人消費は緩やかな増加、観光は拡大基調、設備投資は持ち直している。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。					
	変動率	年間 -1.6 %	半年間 %							

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

鑑定評価額	5,770,000 円	1 ㎡当たりの価格	9,540 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 5 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東江前 2 4 5 番				地積 (㎡)	605 ()	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 : 2	住宅 R C 1	一般住宅や農家住宅が混在する地域		南5 m 村道	水道	東江前公民館入口停 250 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 120 m、南 160 m、北 170 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 18.5 m、奥行 約 32 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	伊江村中心部付近の集落地域		街路	基準方位北 5 m 村道	交通施設	東江前公民館入口停 南東方 250 m	法令規制	都計外
	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		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 9,540 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、概ね伊江村内の集落地域と判定した。需要者の中心は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。人口が集中する村内中心部付近では一定の需要があるが、中心部から離れた集落は過疎化傾向にあり需要は弱い。民間の土地取引は少ないが、およそ 3 0 0 ~ 6 0 0 ㎡で 3 5 0 ~ 6 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) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	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	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年々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 9,480 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 / ㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 県内景気は拡大基調にある。個人消費は緩やかな増加、観光は拡大基調、設備投資は持ち直している。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。									
変動率		年間 +0.6 %	半年間 %							

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

鑑定評価額	6,260,000 円	1 m ² 当たりの価格	15,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 5 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 (㎡)	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 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	伊江村中心部の混在地域		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	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環境を維持するものと予測する。取引は少ないが、地価は概ね安定的に推移している。									
(3) 最有効使用の判定	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 15,900 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、概ね伊江村内の集落地域と判定した。需要者の中心は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。人口が集中する村内中心部付近では一定の需要があるが、中心部から離れた集落は過疎化傾向にあり需要は弱い。民間の土地取引は少ないが、およそ 3 0 0 ~ 6 0 0 ㎡で 3 5 0 ~ 6 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) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年々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 15,900 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 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的) 県内景気は拡大基調にある。個人消費は緩やかな増加、観光は拡大基調、設備投資は持ち直している。当村の人口は減少傾向。						
					(地 域) 地域要因に変化はない。						
					(個別的) 個別的要因に変化はない。						
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %								