

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 27 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					

(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	
	1.2:1	住宅 W 1	農家住宅が多く建ち並び 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	(その他)	

(2) 近隣地域	①範囲	東 220 m、西 300 m、南 200 m、北 100 m			②標準の使用	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 m ² 程度、		形状 ほぼ正方形
	④地域的特性	特記	特にない	街	基準方位 北 4	交通	仲田港 南西方3.3 km	法令 都計外
		事項		路	5m村道	施設		規制
	⑤地域要因の将来予測	既存住宅地域として熟成しており、今後もほぼ現状を維持するものと予測する。地価は取引が極めて少ないが、横ばい傾向で推移するものと予測する。						

(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	方位 三方路	+3.0 +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、伊是名村内及び伊平屋村内の住宅地域と判断した。需要者は、両村内の居住者が中心であり、地縁の選好性の強い離島圏固有の地域的特性により、両村外からの需要者は少ない。伊是名村内の住宅地域は、島内人口の減少もあり、需要は弱い。相続・贈与が支配的な地域性から土地取引は少なく、また、成約事例も個別的な事情を含むものも多く、取引の中心となる価格帯は見出せない状況にある。
----------	--

(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	農家住宅や一般住宅が中心である自己使用不動産市場にあり、賃貸用建物が殆ど見られず、適正な賃料水準の把握が困難であるため、収益価格は試算しない。居住の快適性や生活の利便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が決定されることが一般的と認められるので、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 価と 格し をた	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/㎡	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$					

(9) 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討	①指定基準地番号	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 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準	街路	0.0	地	街路	+4.0
	伊平屋(県)	— 2						準	交通	0.0	域	交通	+3.0
								化	環境	0.0	要	環境	+8.0
	前年指定基準地の価格	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[115.7]}$	$\frac{[105.1]}{100}$	2,470		補	画地	+4.0	因	行政	0.0
	2,830 円/㎡							正	行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0				

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	①－1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 2,470 円/㎡		③ 価 格 変 動 状 況 形成要因の	(一般的要因) 県内経済は消費、観光が拡大基調で推移しているが、当村への影響は弱く、村内の不動産市況は低迷が続いている。
	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/㎡			(地域要因) 地域要因に格別の変動はない。
	②変動率	年間 0.0 % 半年間 %		(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	城岳不動産鑑定所
伊是名(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操

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 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 27 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 7 2 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		
	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		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 80 m、南 150 m、北 150 m					②標準の使用	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 特にない		街路 基準方位 北 3 m村道	交通 仲田港 南西方700 m	法令 都計外				
	⑤地域要因の将来予測	既成住宅地域として熟成しており、今後もほぼ現状を維持するものと予測する。地価は取引が極めて少ないが、横ばい傾向で推移するものと予測する。								
(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 二方路	+1.0 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 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、伊是名村内及び伊平屋村内の住宅地域と判断した。需要者は、両村内の居住者が中心であり、地縁的選好性の強い離島圏固有の地域的特性により、両村外からの需要者は少ない。伊是名村内の住宅地域は、島内人口の減少もあり、需要は弱い。相続・贈与が支配的な地域性から土地取引は少なく、また、成約事例も個別的な事情を含むものも多く、取引の中心となる価格帯は見出せない状況にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅や一般住宅が中心である自己使用不動産市場にあり、賃貸用建物が殆ど見られず、適正な賃料水準の把握が困難であるため、収益価格は試算しない。居住の快適性や生活の利便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が決定されることが一般的と認められるので、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) 公規価示標準価と格しをた	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 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	①指定基準地番号	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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +9.0	
	伊平屋(県) - 2							標準 交通 0.0	地 交通 0.0	
	前年指定基準地の価格	[100.0] 100	100 [104.0]	100 [71.9]	[102.0] 100	3,860		標準 環境 0.0	地 環境 -34.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 3,900 円/㎡			③ 価格変動要因の	〔一般的要因〕	県内経済は消費、観光が拡大基調で推移しているが、当村への影響は弱く、村内の不動産市況は低迷が続いている。				
	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/㎡					〔地域要因〕	地域要因に格別の変動はない。			
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %						〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。		