

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)仲本不動産鑑定研究所. Row 1: 宜野座(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 兼徹 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,040,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,000 円/㎡

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, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 戸建住宅地としての使用. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 10,000 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、宜野座村内及び、隣接する金武町の住宅地域と考えられ、主な需要者は、宜野座村内の居住者である。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、市場性を反映する価格として精度高く求められたものと考えられる。... (8) 公規価示準格: 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/㎡), 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, 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. (10) 対年象標の基準検準価討の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 9,900 円/㎡, 代表標準地 標準地, 公示価格 円/㎡, 変動率 年間 +1.0 %, 半年間 %

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)仲本不動産鑑定研究所. Row 1: 宜野座(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 兼徹 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,200 円/㎡

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, [平成31年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.2 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1-10) and columns for location, area, price, and reasons. Includes details on land use, neighboring areas, and price adjustments.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)仲本不動産鑑定研究所	
宜野座(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹	印

鑑定評価額	5,110,000 円	1㎡当たりの価格	17,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	国頭郡宜野座村字宜野座中原347番				地積(㎡)	297	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RC2	農家及び一般住宅が混在する地域	南5m村道、三方路	水道、下水	宜野座高校前停180m								
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 120m、南 80m、北 120m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 18.5m、規模 300㎡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5m村道	交通施設	宜野座高校前停南東方180m	法令	都計外					
	地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅等が多い既成集落地域であり、とりたてて、地域にかかる変動要因はない。地価は、昨今の経済情勢及び、地域的特性を反映し、若干ながら、上向きで推移するものと予測される。												
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地としての使用				(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	17,200 円/㎡			三方路	+2.0							
	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、宜野座村内及び、隣接する金武町の住宅地全域と考えられ、主な需要者は、宜野座村内の居住者である。古くからの住宅地域ということもあり、地域的特性等を反映して、民間企業等による開発・供給等は殆ど皆無で、土地の需給関係についても、以前から活発な地域ではない。地価は、底値感も見られつつも、土地取引は、極めて少ないことから、需要の中心となる価格帯は見出せないものの、更地価格で、500万円前後が需要の中心と史料される。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映する価格として精度高く求められたものと考えられる。一方、収益還元法については、近隣地域及び、類似地域内に適切な収益事例等も存せず、これを適用することが出来なかった。従って、本件では、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案して、鑑定評価額を5,110,000円・㎡当たり17,200円と決定した。													
(8)公規価示準格	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/㎡)	内訳	街路	0.0	地	街路	-1.0	
	標準地番号	-		100	100	[]			標準		交通	域		交通
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	100		補	環境	要	環境	+54.0		
			100	[]	[]	100		正	画地	因	行政	0.0		
								他	行政	その他	その他	0.0		
(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	街路	0.0	地	街路	-1.0
	金武(県) - 3			100	100	[105.1]			準	交通	0.0	域	交通	+2.0
	前年指定基準地の価格	[125.0]		100	100	[105.1]		化	環境	0.0	要	環境	+54.0	
	20,800 円/㎡	100		[103.0]	[155.5]	100	17,100	補	画地	+3.0	因	行政	0.0	
								正	行政	0.0	その他	その他	0.0	
								他	その他	0.0				
(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 16,900 円/㎡				価格変動形状要因の	要因	宜野座村の地価は、昨今の経済情勢を反映し、やや上向きに推移するも、土地の需給関係において、あまり活発な動きは見られない。							
	- 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/㎡						要因	近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。						
	変動率	年間	+1.8 %	半年間	%	要因		道路との接面状況や、地勢等による通風・眺望に影響する個別的要因が、大きな意味を持つ。						

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)仲本不動産鑑定研究所. Row 1: 宜野座(県) 5 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 兼徹 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,540,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,400 円/㎡

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, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公称価示準格 (Comparison with Standard Land), (9) 指か定ら基の準検地討 (Comparison with Designated Land), (10) 対年象標の基準検準価討 (Comparison with Annual Standard Land).