

鑑定評価書（令和 3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: 渡嘉敷(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 平良 修 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,980,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,700 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, [令和 3年1月], 円/㎡, 1.1 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 table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 1.2:1, 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, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は渡嘉敷村及び座間味村内の既成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: 島内は村営住宅が散見される程度で、民間のアパート経営に係る第三者賃貸需要はいまだ未成熟であることから収益価格は求め得なかった. (8) 代表標準地: 標準地, 公示価格, 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, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指定基準地: 渡嘉敷(県) - 2, 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, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年対象標準地格の等前か: 対年対象標準地格の等前か, 変動率, 年間, 半年間, 変動状況, 要因.

鑑定評価書（令和 3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: 渡嘉敷(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 平良 修 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,810,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,200 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, [令和 3年1月], 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 1:1, 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) 土砂災害警戒区域. (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, (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 12,200 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: 同一需給圏は渡嘉敷村及び座間味村内の既成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: 島内は村営住宅が散見される程度で、民間のアパート経営に係る第三者賃貸需要はいまだ未成熟であることから収益価格は求め得なかった. (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/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指定標準地: 指定標準地番号, 前年指定標準地の価格, 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/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年対象標準地格の等前か: 対年対象標準地の検討, 前年標準価格 12,200 円/㎡, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間 0.0 %, 半年間 %