

鑑定評価書（平成 30 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, 4,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 9,900 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30年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sub-tables for (3)判定, (5)手法適用, (8)公示価格, and (9)指か定ら基の準検地討.

鑑定評価書（平成 30 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, 4,070,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,600 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30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 body table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (3)判定, (5)手法適用, (8)公称価, (9)指定地, and (10)対年象標.

鑑定評価書（平成 30 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. Values include 宜野座(県) - 3, 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, 5,020,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,900 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30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 multiple rows (1-10) and columns for location, area, use, price determination methods, and market characteristics. Includes details like '国頭郡宜野座村字宜野座中原 3 4 7 番', '戸建住宅地', and price analysis.

鑑定評価書 (平成 30 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 m<sup>2</sup>当たりの価格, 22,400 円 / m<sup>2</sup>

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30年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円 / m<sup>2</sup>. Row 1: 平成 30 年 7 月 1 日, 平成 30 年 7 月 4 日, [平成30年1月] 路線価又は倍率, 円 / m<sup>2</sup>. Row 2: 平成 30 年 6 月 25 日, 正常価格, 倍率種別, 1.1 倍. Row 3: 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 evaluation reasoning 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: 低層店舗兼住宅地としての使用, (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, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、宜野座村内及び隣接する市町村の幹線道路沿いの商業地で、主な需要者は、当村内の、個人事業者等が中心で、村外からの進出は殆ど見られない。また、国道329号宜野座改良の開通により、交通量の減少による影響をダイレクトに受け、既成商業地として空洞化も進行しつつあることから、近隣地域への土地需要は、かなり弱い。ただ、底値感もあり、市場性という点では、既存商業地で更地価格700万円前後が需要の中心と思料される。 (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。一方、収益価格は、近隣地域において、収益性が貫徹するほど熟成しておらず、また、建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場の熟成度を考慮すると収益価格からのアプローチは困難で、今回は、収益還元法の採用を控えた。従って、本件では、比準価格を採用し、鑑定評価額を6,540,000円・m<sup>2</sup>当たり22,400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, 対象基準地の標準価格 (円 / m<sup>2</sup>), 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, 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 (円 / m<sup>2</sup>), 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: - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 22,400 円 / m<sup>2</sup> - 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> 変動率 年間 0.0 % 半年間 % 変動状況要因の (一般的要因) 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。 (地域要因) 国道329号宜野座改良の開通に伴い、交通量の減少の影響による商環境の衰退が懸念される。 (個別的要因) 車社会の沖縄県の中で、十分な駐車場の確保が出来ない事は、競争力に劣ることは否めない。