

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, 村山不動産鑑定株式会社. Row 1: 嘉手納(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 村山 哲志 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 54,600 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 evaluation report table with multiple rows (1) through (10) detailing land characteristics, comparison methods, and price determination reasons.

鑑定評価書 (平成 30 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
嘉手納(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	18,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	77,400 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 27 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	中頭郡嘉手納町字嘉手納仲原 4 8 6 番 1 0 外				地積 (m ²)	236	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) 1 住居 (60,200)	
	1 : 1.2	住宅 R C 2	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域	東 5.2 m 町道、北側道	水道、下水	嘉手納町役場前停 190 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 60 m、南 40 m、北 150 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 16 m、規模 200 m 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 5.2 m 町道	交通施設	嘉手納町役場前停 北方 190 m	法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	低層住宅を中心とした住宅地域であり、地域特性に影響を及ぼす特段の変動要因は見られないものの、旺盛な住宅需要や好調な県内景気等により、地価は上昇傾向で推移していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地	+1.0 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	77,400 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は嘉手納町内及び隣接市町村の住宅地域の圏域と判断した。典型的な需要者は地縁の選好性を有する町内居住者があるが、町外からの転入者も見られる。住宅取得意欲が高まりに対して、相対的に供給が少ないため、やや需要過多となっている。取引の中心となる価格帯は、標準的な土地で 1 5 0 0 万円前後とみられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	低層戸建住宅が中心の住宅地域であり、賃貸市場が成熟していないため、収益還元法を適用は断念した。本件では実際の市場において取引された事例から試算した市場の実態を反映し、説得力の高い比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他
	公示価格	円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
(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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
(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 74,300 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	好調な県内景気や隣接町村の土地区画整理事業の進捗による地価上昇の影響を受け、嘉手納町内の不動産市場も活発化している。		
	- 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 ²					〔地域要因〕	低層住宅が建ち並び住宅地域として成熟しており、地域要因に変化は見られないが、住宅取得意欲が高まっている。	
	変動率	年間 +4.2 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。	

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, 村山不動産鑑定株式会社. Row 1: 嘉手納(県) 5 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 村山 哲志 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,500,000 円, 1 m²当たりの価格, 80,900 円 / m²

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 / m², 1.1 倍, 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 report table with multiple rows (1-10) and columns for location, characteristics, and price determination. Includes details on site location (中頭郡嘉手納町), surrounding area, 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, 村山不動産鑑定株式会社. Row 1: 嘉手納(県) 5 - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 村山 哲志 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 30,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 82,000 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 report table with multiple rows (1) through (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public reference prices.