

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, 有限会社田村総合鑑定事務所. Row 1: 座間味(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 喜久里 操

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,490,000 円, 1 m²当たりの価格, 13,100 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] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円 / m², 1.0 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 valuation methods and comparison with standard land prices.

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, 有限会社田村総合鑑定事務所. Row 1: 座間味(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 喜久里 操

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,870,000 円, 1 m²当たりの価格, 11,800 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] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円 / m², 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, (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, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、座間味村内の住宅地域と判断した。需要者は、島内に居住する個人が中心であるが、一部に島外からの転入者も見られる。地縁的選好性の強い離島固有の地域的特性により、土地取引は少なく、又、成立した取引事例も特殊な事情を含むものも多いため、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: 戸建住宅が中心である自己使用不動産市場にあり、アパート等の収益物件が殆ど見られず、適正な賃料水準の把握が困難であったため、収益価格は試算せず、本件では市場の実勢を反映した比準価格を採用し、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: 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 / m²), 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, 対象基準地の規準価格 (円 / m²), 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, 11,800 円 / m², - 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 / m², 変動率, 年間 0.0 %, 半年間 % の