

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, 那覇不動産鑑定株式会社. Row 1: 今帰仁(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲程 通秀 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,980,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,000 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 table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, surrounding land use, and market characteristics.

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	那覇不動産鑑定株式会社
今帰仁(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀 印

鑑定評価額	3,040,000 円	1㎡当たりの価格	13,900 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 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 2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	国頭郡今帰仁村字仲宗根仲宗根原 1 8 2 番 1				地積 (㎡)	219	法令上の規制等
(1)基準地	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
	1.5 : 1	住宅 R C 1	中規模一般住宅が多い村役場近くの既成住宅地域	南西6.2 m 村道、南東側道	水道	仲宗根停190 m		(その他)
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 120 m、南 50 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 13 m、			規模 220 ㎡程度、形状 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 6.2 m 村道	交通 仲宗根停北西方190 m	法令 都計外 規制		
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	熟成した既成住宅地域であり、今後も現状を維持して推移するものと予測する。地価水準は大きな変動がなく、横ばいで推移すると予測する。						
(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 +2.0 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,900 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、村内の既成住宅地域を中心とした住宅地域の圏域である。需要者の中心は村内の給と取得者が中心である。村内では眺望の良好なりゾート関連敷地に対する需要が旺盛となっているが、既存住宅地への需要はまだまだ低い傾向にある。中心となる価格帯は、土地 3 0 0 万円 ~ 7 0 0 万円程度と幅広い。新築住宅はあまり見られず、中古住宅が総額 1 0 0 0 万円 ~ 1 5 0 0 万円程度の取引が中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が多く建ち並ぶ既成住宅地域であり、需要者は自ら居住することを目的に、快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うものと思料される。周辺において賃貸市場が熟成しておらず、賃料水準等の把握が困難であるため、収益還元法を非適用とした。市場の実勢を反映した取引価格の水準を指標に、土地取引が行われるのが一般的と認められるので、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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格価と格しをた	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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
(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/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	本部(県) - 3	[]	100	100	[]	13,900		
(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 13,900 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕 県内経済は消費・観光関連とも堅調に推移し、景気は拡大傾向にあるが、村内への影響はあまり見られず、地価上昇までは至らない。		〔地域要因〕 当該地域及び周辺地域において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められず当面は現状で推移すると予測する。	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。	
	- 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/㎡							
変動率		年間 0.0 %	半年間 %					

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	那覇不動産鑑定株式会社
今帰仁(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀 印

鑑定評価額	7,550,000 円	1㎡当たりの価格	26,200 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 5日	(6)路線価	[平成31年1月] 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 2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	国頭郡今帰仁村字仲宗根仲宗根原 1 7 7 番				地積 (㎡)	288	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	
	台形 1:1.2	店舗兼住宅 RC 3	小規模の店舗、事務所等が建ち並ぶ既成商業地域	南18 m 国道、三方路	水道	仲宗根停50 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 35 m、北 10 m			標準の使用	低層店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 19 m、			規模	300 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	1 8 m国道	交通施設	仲宗根停東方50 m 法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	地域環境に影響を与える要因はなく当面は現状を維持すると予測する。需要は弱く、土地取引は低迷しており、割高感も残り地価は下落傾向で推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,200 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	同一需給圏の範囲は村内の幹線道路沿いの既成商業地域が中心であり、主な需要者は自ら事業を行う個人事業者が中心である。近年、県内景況は良好であり、既存商業地に対する需要は回復しつつあるが、村内の商業地の地価を押し上げる要因は見られない。幹線道路沿いの土地取引は少なく、敷地規模や価格帯もまちまちであり、中心となる土地の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	近隣地域及び周辺地域において、収益目的で土地を取得する市場参加者は殆ど見られず、また周辺において賃貸市場が熟成しておらず、賃料水準等の把握が困難であるため、収益還元法を非適用とした。市場の実勢を反映した取引価格の水準を指標に、土地取引が行われるのが一般的と認められるので、本件では比準価格を採用し、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	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 街路 標準 交通 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年ら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 26,800 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	県内経済は消費・観光関連とも堅調に推移し、景気は拡大傾向にあるが、村内への影響はあまり見られない。			
	- 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/㎡			(地域 要因)	商環境に大きな変動要因は認められないが、若干の割高感も残り、地価は下落傾向で推移している。			
変動率 年間 -2.2 % 半年間 %				(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。			