

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, 有限会社 平良不動産鑑定事務所. Row 1: 座間味(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 平良 修 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,660,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,600 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31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.0 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, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (2) 近隣地域 and (8) 公規価示準格.

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	有限会社 平良不動産鑑定事務所
座間味(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修 印

鑑定評価額	4,960,000 円	1㎡当たりの価格	12,000 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 6月 17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	島尻郡座間味村字阿嘉前原 1 4 1 番				地積 (㎡)	413	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 (その他)	
	1:1	住宅 RC 1	農漁村住宅のほか未利用地も見られる既成住宅地域	南東4.5 m 村道、背面道	水道、下水	阿嘉港430 m		
(2)近隣地域	範囲	東 400 m、西 150 m、南 0 m、北 100 m		標準の使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	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 4.5 m 村道	交通施設	阿嘉港 西方 430 m	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	離島の既成住宅地域で、今後も現在の住環境を維持するものと思料される。観光が好調で需要は回復しているが、地縁性等により供給が限られている。地価は上昇傾向で推移するものと予測される。						
(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 二方路	+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	12,000 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	同一需給圏は座間味村及び渡嘉敷村内の既成住宅地域全域。需要者は県内外の移住者若しくはUターン者を中心。観光が好調でホテル、民宿等の需要も認められる。土地取引件数は年10件程度で、その多くが公共用地取得に伴う取引である。土地取引が少なく、市場の中心となる価格帯の把握は難しいが、地元精通者の意見等を参考にし、土地は400㎡で500万円程度の物件が需要の中心と判断した。							
(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まだまだ未成熟であることから収益価格は求めえなかった。比準価格については、取引件数が少なく取引時点の古い事例、底地の事例、公共の事例も採用せざるを得なかったものの、慎重かつ適正に補正を行った。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 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	渡嘉敷(県) - 2	[100.8]	100	100	[103.0]	11,800	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 0.0 +8.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 12,100 円/㎡	100	[100.0]	[106.9]	100			
(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/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	人口及び土地取引件数はほぼ横ばい。H30入域観光客数は台風により減少したが、ここ数年は概ね増加基調にある。			
	- 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/㎡			(地域要因)	地域内に格別の変動要因はないが、入域観光客数の増加により土地需要は回復している。			
	変動率	年間 +1.7 %	半年間 %	(個別的要因)	代替・競争関係にある他の不動産と比較した個別的要因の優劣、競争力は同程度で、変動はない。			