

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: 伊是名(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲程 通秀 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,770,000 円, 1㎡当たりの価格, 2,470 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. (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, 法令上の規制等. (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, 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、村内の全住宅地域の圏域である。... (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建ち並びに既存住宅地域である。... (8) 公称価額と格しをた: 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, 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, 伊平屋(県) - 2, 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, 対象基準地の比準価格, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準価額: - 1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格, 2,470 円/㎡, - 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 |
| 伊是名(県) - 3 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 仲程 通秀 印 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 鑑定評価額 | 1,580,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 3,950 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|

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 / m ² |
| (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 | 島尻郡伊是名村字仲田仲田 7 2 番 | | | | 地積 (m ²) | 401 | 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 : 1.5 | 住宅 W 1 | 一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域 | 東 3 m 村道、背面道 | 水道、下水 | 仲田港 700 m | (その他) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 150 m、西 100 m、南 150 m、北 150 m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | |
| (2) 近隣地域 | 標準的画地の形状等 | 間口 約 16 m、奥行 約 25 m、 | | | 規模 | 400 m ² 程度、形状 ほぼ長方形 | | |
| (2) 近隣地域 | 地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない | 街路 | 標準方位 北 3 m 村道 | 交通施設 | 仲田港南西方 700 m 法令 都計外 規制 | |
| (2) 近隣地域 | 地域要因の将来予測 | 地域内における土地利用に大きな変化は認められず、今後も現状の住環境を維持していくと予測する。県内景気の改善は見られるが、当該地域に影響を与える程度の要因は見られず、地価は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 | +1.0 | |
| (3) 最有効使用の判定 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 二方路 | +1.0 | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 3,950 円 / m ² | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 収益還元法 | 収益価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 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、村内の全住宅地域の圏域である。主な市場参加者は島内の居住者が中心であり、島外からの転入者は少ない状況である。沖縄本島北部の運天港からの船便が唯一の移動手段となっているため、交通利便性がやや悪く、観光客も多くない状況である。中心となる価格帯は、土地 150 万程度、新築住宅はあまり見られず、中古住宅で総 250 万円 ~ 300 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建ち並び既成住宅地域である。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する。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な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、土地取引を行うこと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 | 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 ²) | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| (8) 公称価示準格 | 標準地番号 | - | [] | 100 | 100 | [] | | 補 正 |
| (8) 公称価示準格 | 公示価格 | 円 / m ² | 100 | [] | [] | 100 | | その他 |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 伊平屋(県) - 2 | 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 / m ²) | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 前年指定基準地の価格 | 2,830 円 / m ² | [100.0] | 100 | 100 | [102.0] | 3,810 | 標準 交通 環境 画地 行政 その他 |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 前年指定基準地の価格 | 2,830 円 / m ² | 100 | [104.0] | [72.8] | 100 | | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 |
| (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 3,950 円 / m ² | | 価格変動形状要因 | | 〔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。 | | | |
| (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か | - 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 | | 価格変動形状要因 | | 〔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。 | | | |
| (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か | 変動率 年間 0.0 % 半年間 % | | 価格変動形状要因 | | 〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。 | | | |