

鑑定評価書（令和 6 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, 株式会社 国土鑑定センター. Row 1: 与那国(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 徹

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,770,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,600 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, [令和 6年1月], 円/㎡, 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 table with multiple rows (1-10) detailing land characteristics, valuation methods, and reasons for the final price. Includes sub-tables for (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, (8) 公規価示準格, (9) 指か定ら基の準検地討, and (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

鑑定評価書（令和 6 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, 株式会社 国土鑑定センター. Row 1: 与那国(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 徹

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,260,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,800 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, [令和 6年1月], 円/㎡, 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, 八重山郡与那国町字与那国久部良4022番21外, 地積(㎡) 263, 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: 方位, 二方路, 高低差. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 4,800 円/㎡, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、島内全域における農家住宅及び既成住宅地域を類似地域とする圏域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、近隣地域に適切な事例がなく周辺類似地域内の信頼性の高い事例より求められたものである. (8) 公価表示価格と格しをた: 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, 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, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対年ら象標の基準検準価討, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間 0.0%, 半年間, 変動状況要因, 一般的要因, 地域要因, 個別的要因