

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, and 名称. Values include 今帰仁(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, and 不動産鑑定士 高平 光一 印.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 and 1 m²当たりの価格. Values are 4,980,000 円 and 7,000 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, and 倍率. Values include 平成 30 年 7 月 1 日, 平成 30 年 7 月 7 日, 正常価格, and 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table containing detailed appraisal reasons and data. Includes sections for (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公称価表示価格, (9) 指か定ら基の準検地討, and (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か. Contains various numerical values and descriptive text.

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, and 名称. Values include 今帰仁(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, and 不動産鑑定士 高平 光一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,040,000 円, 1㎡当たりの価格, and 13,900 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, and 倍率. Values include 平成 30 年 7 月 1 日, 平成 30 年 7 月 7 日, 正常価格, and 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table containing detailed appraisal reasons. Includes sections for (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公称価示準格, (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. It details land characteristics, comparison prices, and market analysis.

# 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ライカイ・アセツ・コンサルティング株式会社
今帰仁(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一 印

鑑定評価額	7,720,000 円	1㎡当たりの価格	26,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 7 日	(6)路線価	[平成30年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 7 月 1 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 7 7 番				地積 (㎡)	288	法令上の規制等
(2)近隣地域	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 特にない		街 1 8 m 国道	交通 仲宗根亭東方50 m	法令	都計外	
(2)近隣地域	事項	路		施設	規制			
	地域要因の将来予測	価格形成要因に特段の変動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、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	26,800 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	同一需給圏は村内全域及び隣接村等の幹線道路沿いを中心とする近隣商業地域。典型的な需要者は自己の業務用として取得する地元法人又は個人である。当村内では新規出店はほとんど見られず、大型商業施設に顧客が流れている。店舗向けの土地供給は少ないが、需要はさらに弱く、土地取引は低迷している。商業地内において、土地取引は非常に少なく、需要の中心となる中心価格帯は見だしにくいのが 3 0 0 ㎡程度で、8 0 0 ~ 9 0 0 万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺においては自己の業務用として取得する土地取引が中心であるが取引は非常に少ない。比準価格は同一需給圏内の類似した取引事例から試算したものであり、指標となる価格である。周辺地域において、店舗兼住宅も見られるが、建築費の高騰等により収益性が見出しにくい状況から、収益還元法は適用しなかったため、本件においては、指標となる比準価格を採用して、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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 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 27,400 円/㎡		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	県内景気は拡大しており、地価の回復傾向が鮮明になる一方で下落する地域もあり、二極化する傾向がみられる。			
	- 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〕	当該地域に格別の変動要因はないが、需要は弱く、土地取引は低調であるため、地価は下落傾向にある。		
変動率 年間 -2.2 % 半年間 %				〔個別的 要因〕		特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると思料する。		