

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイズおきなわ
南大東(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	1,920,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価 [令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	島尻郡南大東村字在所 2 8 1 番 1 2				地積 (m ²)	362	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 : 2	住宅 B 1	一般住宅、事務所等が見られる県道沿いの住宅地域	北西 11 m 県道	水道、下水	南大東空港 4.8 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 120 m、南 110 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 27.5 m、規模 370 m ² 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	標準方位北、11 m 県道	交通施設	南大東空港 南西方 4.8 km	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	既成集落内であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価水準は、需給が弱いことから、特別な社会的経済的変動が生じない限りはほぼ現状のまま推移するものと予測する。						
(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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は南大東村内で、需要者は地域に地縁的選好性を有する者が中心である。取引市場は形成されていないため、需要が生じたときの相対取引となる。需要の中心価格帯は、標準的な土地で 200 万円程度であるが、需要が生じる場合は多様性が想定され、供給も限定的であるので、総額は多様化する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみであるが、賃貸市場が熟成していないので、収益性は取得動機にならず、収益価格は試算していない。取引は自用目的取引が中心であるので、比準価格は典型的な需要者にとって合理的な試算価格である。したがって、県内各所の離島に存する基準地との秤量的検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	公示価格	[] 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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 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 5,300 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	回復している県内景気の影響はあるが、不動産の有効需要に特段の变化がない離島もある。なお、建築費上昇が重荷となっている。			
	- 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 / m ²				〔 地 域 要 因 〕	従来より利用形態の変化が少ない地域で、特別の変動はない。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔 個 別 的 要 因 〕		標準的である点に変動はない。		