

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
北大東(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 及川 季行

鑑定評価額	364,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,530 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	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	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	島尻郡北大東村字中野 2 8 1 番				地積 (m ²)	238	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	
	台形 1 : 1	住宅 W 1	一般住宅のほか公共施設等も見られる住宅地域	北10 m 村道、西側道	水道	北大東空港3.8 km	(その他)	
(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 ほぼ長方形						
	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、10 m 村道	交通施設	北大東空港 西方3.8 km	法令 都計外 規制
(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	方位角地	0.0 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,530 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	同一需給圏は北大東村内で、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50万円程度であるが、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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年ら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 1,530 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的)	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変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)	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)	効用が角地で優る点に変動はない。				