

鑑定評価書（令和 6 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㎡当たりの価格	5,300 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 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	島尻郡南大東村字在所 2 8 1 番 1 2				地積 (㎡)	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 ㎡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、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/㎡							
	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な用途が想定され、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/㎡)	内 訳	標準 街路	地 街路	
	標準地番号							準 交通		域 交通
	公示価格	[]	100	100	[]		化 環境	要 環境		
	円/㎡	100	[]	[]	100		補 画地	因 行政		
							正 行政	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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路	地 街路	
								準 交通		域 交通
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		化 環境	要 環境		
	円/㎡	100	[]	[]	100		補 画地	因 行政		
							正 行政	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 5,300 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	拡大する県内景気を背景に不動産取引も堅調であるが、建築費上昇は重荷となっている。				
	- 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/㎡					〔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。		