

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 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(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			
	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		(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 ㎡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		基準方位北、11 m 県道		交通施設	南大東空港 南西方 4.8 km	法令規制	都計外
	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 / ㎡)		内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)		内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(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 5,300 円 / ㎡				価格変動状況要因の	(一般的要因)		拡大基調の県内景気を背景に不動産需要も堅調であるが、建築費上昇や海外情勢による不安感が募っている。						
	- 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					(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。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号					(個別的要因)		標準的である点に変動はない。						
	公示価格 円 / ㎡													
変動率		年間 0.0 %	半年間 %											