

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 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				島尻郡北大東村字中野 2 8 1 番				地積 (㎡)	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 ㎡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	基準方位北、10 m村道	交通 施設	北大東空港 西方3.8 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 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 / ㎡								
		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 5 0 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 標準 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	街路 交通 環境 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	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 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 1,530 円 / ㎡ - 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 / ㎡				価 変 格 動 形 状 成 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。					
						(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。					
						(個別的 要 因)	効用が角地で優る点に変動はない。					
	変動率	年間	0.0 %	半年間		%						