

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	B A N鑑定所
南大東(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬

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 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 8 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		
	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	戸建住宅地					
	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	南大東島中心部の住宅地域		街路	基準方位北 1 1 m 県道路	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	当該近隣地域は、旧来からの住宅地域として今後とも特に大きな変化はなく、現在の住環境を維持するものと予測する。取引は極めて少ないが、地価は概ね安定的に推移している。									
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(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、概ね南大東島内の集落地域と判定した。需要者の中心は南大東村内居住者であり地縁性を有する場合がほとんどである。南大東村は、本島から離れた小規模離島であり需要は弱い。土地取引は極めて少ないが、およそ 2 5 0 ~ 4 0 0 ㎡で 1 0 0 ~ 2 0 0 万円程度の価格帯が必要の中心と判断する。新築戸建の取引は見られない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域内には民間アパート等の収益物件はほとんど見られず、取引も自用目的がほとんどであり賃貸市場が成立していないため、収益価格は求め得なかった。比準価格は、規範性の高い事例を中心に把握されており、補修正や要因比較も適切になされたものと思料する。そこで、現下の経済情勢等をも踏まえたうえで比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(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 / ㎡ - 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)	県内景気は拡大基調にある。個人消費は緩やかな増加、観光は拡大基調、設備投資は持ち直している。当村の人口は減少傾向。					
	(地域要因)					地域要因に変化はない。					
	(個別的要因)					個別的要因に変化はない。					
	変動率	年間	0.0 %		半年間	%					