

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプレイザルタックスラボ(株)
沖縄(林) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 松永 力也

鑑定評価額	5,490,000 円	10a 当たりの価格	160,000 円 / 10a
-------	-------------	------------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 7 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	9.0 倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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	国頭郡国頭村字辺士名内間 1090 番				地積 (m <sup>2</sup> )	34,342					
	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	基準地から搬出地点までの搬出方法	搬出地点の道路の状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	公法上の規制					
	雑木林地	舗装林道の整備された雑木自然林地	林道隣接	林道	奥間停	奥間	都計外地 地森計 国立公(2種)					
			0m	4m	5.1km	5.1km	地域の特性	山村奥地林地				
(2) 近隣地域	範囲	東 2,000m、西 500m、南 1,500m、北 2,000m										
	標準的規模等	規模	35,000 m <sup>2</sup> 程度、	形状	ほぼ整形、	方位・傾斜度	(北西) 向 14°					
	地域的特性	特記	奥間林道沿いの林地地域	道	林道 4m	交通	奥間停東方 5.1 km	法令	都計外			
	事項		路		施設		規制					
	地域要因の将来予測	価格形成要因に特段の変動はなく、流動性も乏しく、今後も現状を維持するものと予測する。価格水準は安定的で概ね横這いで推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	山村奥地林地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	160,000 円 / 10a									
	控除法	控除後価格	/ 円 / 10a									
	収益還元法	収益価格	/ 円 / 10a									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、本島北部圏域一帯に広がる林地地域である。需要者は個人を中心に林業とは関係のない法人が多数を占め、林業を目的とする取引はほぼ皆無に等しい状況にある。需要は弱く流動性も乏しい状況で地縁性や個別事情を含んだ取引が多いため、取引価格はバラバラで市場の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域における林業経営は確率しておらず林地の収益性に係る試算は断念した。比準価格は、取引が少なく価格もばらつきがあり、規範性の認められる資料収集に限界があったものの、比較的新しい事例にて比準価格を求めており、地元精通者の意見や過去の取引水準等も考慮して査定しており妥当性は高い。よって本件では、比準価格は相応の説得力を有すると判断し、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を標準価格に換算する	秤量的検討が可能である できない											
	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 <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	交通自然宅地化行政その他	地域要因	交通自然宅地化行政その他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]							
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100							
(9) 対象基準地からの前年の検討	対象基準地の検討		価動 格状 形況 成 要 因 の 変	〔一般的要因〕 県内景気は国の感染症対策や景気対策により回復傾向にあり、不動産市況においても徐々に横這いから上昇傾向へ推移している。								
	前年基準地	新規		〔地域要因〕 地域要因に特に変動はなく、需給動向も依然低位なまま変動なく推移している。								
	前年標準価格			円 / 10a	〔個別的要因〕 個別的要因の変動はない。							
	変動率											
	年間	%										

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	(株)仲本不動産鑑定研究所
沖縄（林） - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	2,950,000 円	10a 当たりの価格	370,000 円 / 10a
-------	-------------	------------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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	国頭郡本部町字伊豆味寺原 1 7 8 8 番				地積 (m <sup>2</sup> )	7,967	
	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	基準地から搬出地点までの搬出方法	搬出地点の道路の状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	公法上の規制 (都) 地森計	
	雑木林地	町道が整備されている雑木自然林地	公道隣接	町道	第二伊豆味停	伊豆味	0m	4m
					1.7km	1.7km	地域の特性	農村林地
(2) 近隣地域	範囲	東 500m、西 600m、南 300m、北 400m						
	標準的規模等	規模	8,000 m <sup>2</sup> 程度、		形状	ほぼ整形、		方位・傾斜度 (南西) 向 30°
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		道	4m町道		交通
				路	1.7 km		第二伊豆味停 南西方	法令 (都)
							1.7 km	施設
	地域要因の将来予測	自然林が繁茂する林地地域で、経済性に基づく林業生産は見られず、需給は低位で均衡し、地価水準は横這い傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	現況とほぼ同じ林地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	370,000 円 / 10a					
	控除法	控除後価格	/ 円 / 10a					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / 10a					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、本部町を中心に、本島北部圏域で、雑木自然林が繁茂する林地地域一帯と考えられ、主な需要者は、林地市場を目的とした法人等は殆ど見られず、集落地との接近性や隣接地等により、土地利用の可能性を有する個人が中心である。当該地域を含む、北部圏域の林地地域は、親族間取引や隣接地取引等の、個別事情を含むものも多く、地価については、ばらつきが見られ、中心となる価格帯は見出せない状況にある。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、広域的な類似地域の取引事例に基づき、集落への接近性及び地勢等を考慮し、市場性を反映する価格として精度高く求められている。一方、控除後価格、収益価格については、宅地転換後に係る需要が認められないことや、県内において、経済合理性に基づく林業市場はなく、純収益の把握が困難な為、今回、採用を見送った。従って、本件では、比準価格を採用し、更に現下の経済情勢・不動産市場を勘案し、鑑定評価額を上記の通りと決定した。							
(8) 公示価格を標準価格	秤量的検討が可能である できない							
	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 <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100			
(9) 対象基準地価格の前後の年検討	対象基準地の検討		価動 格状 形況 成要 因の 変	〔一般的要因〕 林地保全目的の伐採による、チップ材等以外の経済合理性に基づく、林業及び、林地市場は認められない。				
	前年基準地	新規		〔地域要因〕 林業目的の需要は見られないが、太陽光発電施設用地としての利用が一部存するが、地域市場への影響は見られない。				
	前年標準価格	370,000 円 / 10a		〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				
	変動率							
	年間	0.0 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
沖縄（林） - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	5,670,000 円	10 a 当たりの価格	293,000 円 / 10a
-------	-------------	-------------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 16 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	39.0 倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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	名護市字名護嶽ノ後原 5 4 9 7 番				地積 (m <sup>2</sup> )	19,335	
	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	基準地から搬出地点までの搬出方法	搬出地点の道路の状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	公法上の規制 (都) 地森計 国定公 (2 種)	
	雑木林地	松、その他雑木が混在する自然林地	林道隣接	私道	名護城入口停	東江	5.8km	地域の特性 山村奥地林地
(2) 近隣地域	範囲	東 1,000m、西 1,000m、南 500m、北 1,000m						
	標準的規模等	規模 20,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (南) 向 30 °						
	地域的特性	特記 特にない	道 北 2.5m 末舗装私道	交通 名護城入口停 東方 4.7 km	法令 (都) 国定公 (2 種)	規制		
	地域要因の将来予測	原生林が生い茂る山岳・丘陵の林地地域で、名護市のほぼ中心に位置する。買希望、売物件とも少ない中で、需給バランスや地域要因に変動はなく、今後も現状維持と予測する。						
(3) 最有効使用の判定	雑木林地	(4) 対象基準地の個別的要因				ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	293,000 円 / 10a					
	控除法	控除後価格	/ 円 / 10a					
	収益還元法	収益価格	円 / 10a					
(6) 市場の特性	同一需給圏は本島北部の自然林が繁茂する地域である。需要者は、中長期的に資産を保有する目的の個人や、長期的観点から開発素地として用地を取得する地元不動産業者等が想定される。供給者は、相続財産を売却する個人や、未利用地を売却する法人等、様々である。需要の中心は、0.5ha ~ 3ha 程度の不整形地で 100万円 ~ 600万円程度となっている。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	自然林の多い地域で、林産物を生育しようにも、抛出可能な林道等は少なく、純粋な林業経営市場は未成熟なことから控除後価格及び収益価格は試算しなかった。取引事例は、中長期的な保有目的等、利用目的は様々だが、過去の相場観等を反映した価格で、市場の実態に基づく実証的かつ客観的な価格であると認められる。したがって、比準価格を妥当と判断し、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公示価格を標準価格に調整する	秤量的検討が可能である できない							
	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 <sup>2</sup> )	内 交通 自然 宅地化 行政 その他	地 交通 自然 宅地化 行政 その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			
(9) 対象基準地価格の前後の年次変動率	対象基準地の検討		価動 格状 形況 成要 因の 変	〔一般的 要因〕 林業生産活動を主目的とした林地地域ではなく、中長期的な観点で資産取得する需要者が多く、一般経済の動向が与える影響は少ない。				
	前年基準地	新規		〔地域 要因〕 当該地域及び周辺地域において、地域要因に変動を及ぼす事業等はなく、特に大きな変化は見られない。				
	前年標準価格	293,000 円 / 10a		〔個別的 要因〕 個別的要因に変動はない。				
	変動率							
	年間	0.0 %						

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	(株)鑑定ソリュート沖縄
沖縄 ( 林 ) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄

鑑定評価額	696,000 円	10a 当たりの価格	201,000 円 / 10a
-------	-----------	------------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年 1 月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 5 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	16.0 倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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	国頭郡大宜味村字押川カレール 2 6 5 番 2				地積 ( m <sup>2</sup> )	3,461						
	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	基準地から搬出地点までの搬出方法	搬出地点の道路の状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	公法上の規制						
	雑木林地	村道が整備され、松等が生い茂る雑木自然林地地域	公道隣接	村道	塩屋橋停	押川	都計外地森計						
			0m	4m	4.8km	1.3km	地域の特性	農村林地					
(2) 近隣地域	範囲	東 400m、西 800m、南 700m、北 1,000m											
	標準的規模等	規模	3,500 m <sup>2</sup> 程度、		形状	ほぼ整形、		方位・傾斜度 ( 東 ) 向 13 °					
	地域的特性	特記	特にない		道	4m 村道		交通	塩屋橋停	法令	都計外		
	事項			路			施設	南東方	規制				
								4.8 km					
(3) 最有効使用の判定	農村林地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	201,000 円 / 10a										
	控除法	控除後価格	/ 円 / 10a										
	収益還元法	収益価格	/ 円 / 10a										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、北部圏域に広がる林地地域である。需要者は個人を中心として法人も見られるが、林業を目的とする取引は皆無に等しい。圏域内の流通性は乏しく、個別事情が反映された取引が多いため、市場性の把握は困難である。												
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	林業経営は確立しておらず林地の収益性に係る試算は断念した。比準価格は、取引が少なく規範性のある資料の収集に限界があったものの、地元精通者意見・過去の取引水準等をも考慮して比較的新しい事例にて比準価格を求めており、説得力はある。本件では、比準価格には相応の説得力を有すると判断し、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格を標準価格	秤量的検討が可能である												
	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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	交通	自然	地域要因	交通	自然
	-							宅地化	行政	その他	宅地化	行政	その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]								
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100								
(9) 対象基準地からの前年の検討	対象基準地の検討		価動 格状 形況 成 要 因 の 変	〔一般的要因〕 コロナ禍からの経済社会活動再開に伴う需要の急増が想定されるものの原材料等の価格上昇が、需要者マインドに及ぼす影響が懸念される									
	前年基準地	新規		〔地域要因〕 価格形成要因に特段の変動はない。									
	前年標準価格	201,000 円 / 10a		〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。									
	変動率												
	年間	0.0 %											