

鑑定評価書 (平成 30 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ニライカナイ・アセッツ・コンサルティング株式会社	
沖縄 (林) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一	印

鑑定評価額	9,030,000 円	10 a 当たりの価格	121,000 円 / 10a
-------	-------------	-------------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 1 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	国頭郡国頭村字奥間大保謝原 2 0 4 3 番				地積 (m <sup>2</sup> )	74,614		
	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	雑木自然林地域	林道隣接	林道	奥間停	奥間	都計外 地森計 国立公 (2 種)		
			0m	3m	6km	6km	地域の特性	山村奥地林地	
(2) 近隣地域	範囲	東 2,000m、西 1,000m、南 2,000m、北 3,000m							
	標準的規模等	規模	70,000 m <sup>2</sup> 程度、		形状	不整形、		方位・傾斜度 (北西) 向 15 °	
	地域的特性	特記事項	与那覇岳中腹に位置する林地地域	道	林道 3 m	交通施設	奥間停東方 6 km	法令	都計外 規制
(3) 最有効使用の判定	山林奥地林地				(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	121,000 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	同一需給圏は国頭村を中心として北部圏域全体に広がる山村奥地林地地域である。需要者の属性を見極めることは困難であるが、林業を目的とする取引は少ない。数少ない林地取引は親族間取引等の事情がある場合も多い。県内の林業は未成熟であり、林業目的の取引は見られない状況のなかで、需要は低く、取引自体が少ないため、価格帯の把握についても困難である。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	県内では林業経営が確立していないため、林地の収益性にかかる事例等の収集は困難であること及び林地取引は収益性を考慮した取引ではないこと等を考慮し、収益還元法の適用は断念した。比準価格は市場の取引事例について、補正・修正を行って求めた価格であり、実証的な価格である。よって、本件では市場性を反映した比準価格を採用し、上記のとおり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 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
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]			地域要因	交通自然宅地化行政その他
(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 成 要 因 の 変	〔一般的要因〕 県内景気は拡大しており、地価の回復傾向が鮮明になる一方で下落する地域もあり、二極化する傾向がみられる。					
	前年基準地	新規		〔地域要因〕 当該地域に格別の変動要因はないため、今後とも現状を維持していくと料する。					
	前年標準価格	121,000 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	株式会社 あい総合研究所
沖縄 (林) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志 印

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	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	47.0 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 地域の特性 農村林地		
	雑木林地	町道が整備されている雑木自然林地地域	公道隣接 0m	町道 4.0m	第二伊豆味停 1.7km	伊豆味 1.7km			
(2) 近隣地域	範囲	東 500m、西 600m、南 300m、北 400m							
	標準的規模等	規模	10,000 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	特にない。		道	4m町道		交通施設	第二伊豆味停南西方 1.7 km 法令 (都) 規制
	地域要因の将来予測	木材需要の増大やインフラ整備等の地域特性に影響を及ぼす特段の変動要因は認め難い。よって、今後も現況を維持しつつ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	同一需給圏は町内に亘る雑木自然林地地域。林業業者が土地を取得する行動はほぼ認められず、需要者は地縁的選好性を有する資産保有目的の地元個人等が中心。圏内では、相続など個別的な事情に伴い取引が行われており、需給は今後も低位で推移する。取引の中心となる価格帯は土地 8,000m <sup>2</sup> で 300万円前後。なお近時ではソーラー発電目的において水準を大きく上回る取引が散見されるが、これらの当該市場に及ぼす影響は限定的である。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	圏内典型的需要者の属性や重視要因、地域の宅地化圧力の分析に基づき、林業事業収益に基づく収益価格、控除後価格は試算しなかった。比準価格については、概ね圏内取引事例に基づき、各種補修正、要因比較にて集落との接近性や地勢等典型的需要者の観点等を適切に反映しており、市場特性との適合性は高いと判断する。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(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
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	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〕 県内林業の業況は依然低位。特用林産物市場はややポジティブな要素が見られつつあるが、林地需要への影響は未だ認め難い。					
	前年基準地	新規		〔地域要因〕 林業目的需要は依然低迷。観光用転用目的需要は見られないが、ソーラー発電目的は散見されつつある。					
	前年標準価格	370,000 円 / 10a		〔個別的要因〕 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	パード不動産鑑定所
沖縄 (林) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人 印

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	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 9 日	(6) 路線価 倍率種別	[平成30年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 2 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) 地域の特性 山村奥地林地	
	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	0m	2.5m 4.7km 5.8km
(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	特記事項	特記すべき事項はない		道	北 2.5m 末舗装私道	交通施設	名護城入口停 東方 4.7 km 法令 (都) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は名護市のほぼ中央、名護中央公園の東側に位置する手付かずの原生林が生い茂る緑深い山岳・丘陵の林地地域で、買希望及び売物は少なく、需給バランスや地域要因に変動はなく、当分の間は現状維持と予測。						
(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	同一需給圏は沖縄本島北部の雑木自然林地一円。需要者の中心は自己使用不動産市場あるいは販売用不動産市場に参入する隣地所有者等の個人が主で、将来の開発地として用地取得を検討する地元不動産業者等も想定される。雑木林地の土地取引は公共事業を除き、親族間等での農地転用、資産保有目的等の取引が比較的多く、一般の取引需要は少ない。1筆の規模が 0.5 ha ~ 3 ha 程度の不整形地で 100 万円 ~ 500 万円程度の物件が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	鉄塔敷き、高圧線下地も混在する雑木自然林地で、車両通行可能な林道は少なく、獣道的な里道、鉄塔管理のため敷設された敷地内通路 (私道) が丘陵稜線に沿って数本走る程度で、交通・接近条件はやや劣る。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せず、市場の実態を反映した実証的かつ客観的な比準価格を妥当と判断し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100	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) 沖縄本島北部圏の林地地域は、亜熱帯植物など手付かずの原生林が多く、取引は個人間の資産保有・農地転用目的等の取引が主である。 (地域要因) 地域要因に格別の変動はない (個別的要因) ない				
	前年基準地	新規						
	前年標準価格	293,000 円 / 10a						
	変動率							
	年間	0.0 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
沖縄 (林) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成 印

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	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価	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	雑木自然林地域	公道隣接	村道	押川入口停	押川	都計外地森計				
			0m	4m	1.2km	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 30 °			
	地域的特性	特記事項	特に記載すべき事項なし		道	4m村道		交通	押川入口停北東方 1.2 km	法令	都計外
	地域要因の将来予測	県内では、本土のような杉材等建築資材のための有用な材木を産出する山林は無いため、山林所得を目的とする土地取引はなく、資産保有や将来性を見込んだ取引が主である。当分の間地価は横ばいで推移すると思われる。									
(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、大宜味村のみならず隣接の町村の山林である。主たる需要者の把握は困難であるが、シイタケ栽培目的及び果樹園への転化を目的として取得する個人、組合等と将来的な可能性を認めて取得する法人等と考えられる。県内には本土のような杉材をとるための山林はなく、雑木林がほとんどであるため山林所得を得るために取得する需要者は見られない。取引は活発ではなく主たる価格帯の把握は困難であった。										
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	上述のとおり、山林所得を生み出す山林はなく、収益還元法の適用は不可能であった。従って、雑木林を中心に 4 事例を基に比準価格を求めた。当該価格は、概ね現在の当該地域の山林の市場価値を現し妥当と判断される。よって比準価格を以て鑑定評価額と決定した。										
(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〕 村の人口は昨年は横ばいであったが、直近は再び減少に転じた。高齢化の割合が上昇し直近は 3.5%弱と高い割合となっている。							
	前年基準地	新規		〔地域要因〕 山林の市場性は低く、取引は活発ではない。地域要因に特に変化はない。							
	前年標準価格	201,000 円 / 10a		〔個別的要因〕 特に個別的要因に変化はない。							
	変動率										
	年間	0.0 %									