

# 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリュート沖縄
沖縄（林） - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄 印

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

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 29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	国頭郡国頭村字奥間大保謝原 2043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 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 3m	交通施設	奥間停東方 6 km	法令	都計外 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、流通性も乏しく、今後も現状を維持すると予測する。価格水準は横ばいで推移すると予測する。										
(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、北部圏域に広がる山村奥地林地地域である。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 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	対象基準地の規準価格 (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							価格状況 要因の変			
	前年基準地 新規								(一般的要因)	県内景気は、観光を中心に全体として拡大しており、不動産市場の需給動向に好影響を及ぼしている。	
	前年標準価格 121,000 円 / 10a								(地域要因)	価格形成要因に特段の変動はない。	
	変動率							(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	年間 0.0 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
沖縄（林） - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 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	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 28 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		
	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	地域の特性	農村林地	
			0m	4m	1.7km	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	第二伊豆見停 南西方 1.7 km	法令 (都) 規制	
	地域要因の将来予測	自然林が繁茂する林地地域で地域要因の大きな変化は認められない。県内の用材林地としての市場は形成されてなく、宅地転換需要も認められないことから地価は横ばい傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最も有効使用の判定	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の雑木自然林が繁茂する林地地域が存する圏域である。取引が少なく主たる需要者の把握は困難であるが、取引が顕在化する場合は車両や重機の搬入が可能性を有す土地について樹園地等として利用する目的の個人や隣接地所有者、親族間取引など事情がある場合も多いもの推察される。需給は低位で、少ない取引の中事情含みも多く中心価格帯の把握も困難である。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	県内では林地市場がなく林業に係る純収益の把握が困難なこと及び宅地転換に係る需要が認められないことから収益価格及び控除後価格は試算しなかった。比準価格については、広域的な同一需給圏内の取引事例に基づき林道等の状態及び集落接近性、地勢等について典型的な需要者等の観点から求めたものである。以上より、取引事例比較法により求めた比準価格を妥当と判断し、市場性を反映する比準価格をもって、上記の通り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 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 [ ]	[ ] / 100				地域要因
(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〕 公的機関による森林保全目的の伐採による家具材、チップ材以外の経済合理性に基づく林業及び林地市場は需要は認められない。				
	前年基準地	新規			〔地域 要因〕 林業目的需要は低位のまま市場の顕在化は認められない。				
	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 %							

# 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 9 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 元年 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 未舗装私道	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、将来の開発余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に調整	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	対象基準地の規準価格 (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。				
	前年基準地	新規		〔地域要因〕 地域要因に格別の変動はない				
	前年標準価格	293,000 円 / 10a		〔個別的要因〕 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	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 8 日	(6) 路線価	[平成31年1月] 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 19 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	雑木自然林地域	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 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		交通施設	塩屋橋停南東方 4.8 km	法令	都計外規制
地域要因の将来予測	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、資産保有や農地転換を見込んだ取引が散見されるが、地価は農地同様横ばいで推移すると見られる。										
(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市町村の山林である。取引も少なく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。特用林産物の生産の為の取得は少なく、取引も低調であるため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 5 事例を基に比準価格を求めた。当該価格は、有効な所得を生み出す可能性が低い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	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〕 大宜味村の人口は減少が続いている。高齢化の割合が上昇し直近は 37%弱と高い割合となっている。							
	前年基準地	新規		〔地域要因〕 所得を生み出す農地に比べ山林の市場性は低く、取引は少ない。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 %									