

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリューション沖縄
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 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 26 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 2 0 4 3 番				地積 (m ²)	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	山林奥地にあつて、松等が生い茂る雑木自然林地	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 ² 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	道	林道 3 m	交通	奥間停東方 6 km	法令	都計外
	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 ²)	内訳	標準化補正	交通自然宅地化行政その他
	公示価格	[]	100	100	[]				
	円 / m ²	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〕 コロナ感染症の終息を期待しつつも、経験のない状況に様子見、不安感により不動産市場は混沌としている。					
	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	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 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番	国頭郡本部町字伊豆味寺原1788番				②地積(㎡)	7,967	
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制 (都) 地森計 ⑩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	公道隣接 0m	町道 4m	第二伊豆味停 1.7km	伊豆味 1.7km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 500m、西 600m、南 300m、北 400m						
	②標準的規模等	規模 8,000㎡程度、形状 ほぼ整形、方位・傾斜度 (南西) 向 30°						
	③地域的特性	特記 特にない。 事項	道 4m町道 路	交通 第二伊豆見停 南西方 1.7 km 施設	法令 (都)	規制		
	④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。県内の経済性に基づく林地市場は認められず需給は低位で均衡し、コロナ禍の影響もほとんど見られない。						
(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。需給は低位で均衡し、コロナ禍の影響もほとんど見られず、少ない取引のなか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	県内では経済性に基づく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	<input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> できない							
	①標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦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
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 対象基準地価格の前の年検討	①対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規			③ 価動形状 成 要 因 の 変 化 (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。 (地域 要因) 林業目的の需要は低位で市場の顕在化は認められない。なお、コロナ禍による需給への影響もほとんど見られない。 (個別的 要因) 個別的要因に変動はない。				
	前年標準価格 370,000 円/10a							
	②変動率 年間 0.0 %							

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分会名	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 印

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 15 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 ²)	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	地域の特性	山村奥地林地
			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 ² 程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (南) 向 30°						
	地域的特性	特記事項	特にない	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) 国定公 (2 種) 規制
	地域要因の将来予測	名護市のほぼ中央に位置する原生林が生い茂る山岳・丘陵の林地地域である。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も変動はなく、今後も現状維持と予測する。新型コロナの影響も軽微である。						
(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	同一需給圏は沖縄本島北部の雑木の繁茂する自然林地地域である。需要の中心は、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	雑木自然林地地域で、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や、太陽光発電等、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ことから、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 ²)	内訳	交通自然宅地化行政その他
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100			
(9) 対象基準地価格の前後の年次検討	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無く、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	所属分科会名	業者名	城岳不動産鑑定所
沖縄（林） - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操 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 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 3 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 ²)	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 ² 程度、		形状	ほぼ整形、		方位・傾斜度 (東) 向 30 °											
	地域的特性	特記	特にない		道	4m村道		交通	塩屋橋停 南東方 4.8 km	法令	都計外								
	事項			路			施設		規制										
	地域要因の将来予測	近隣地域は雑木自然林地地域で、今後も現状を維持するものと予測。地価は当該地域は新型コロナウイルス感染症の影響はさほど受けず、横ばい傾向で推移するものと予測。																	
(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、大宜味村を含む本島北部の林地地域と判断した。需要者は、資産保有や農地への転用を目的とする個人又は法人が中心である。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がないこと等から需要は低い。土地取引は少なく、又、規模や自然的条件等により、個々の物件の個性が強いため、取引の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	近隣地域では宅地開発分譲の想定は現実性がないため控除法の適用を断念した。又、山林所得を生み出す山林もないため、収益還元法の適用も断念した。比準価格は有効な所得を生み出す可能性が少ない現在の市場の実態を反映した実証的な価格である。以上より、本件では比準価格を採用し、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 ²)	内 訳	標準化補正	交通	自然	宅地化	行政	その他	地域要因	自然	宅地化	行政	その他	
公示価格	[]	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。高齢化率も上昇傾向にあり、直近では約 37% となっている。コロナの影響は現時点では無い。 (地域要因) 山奥の雑木自然林地地域で、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。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。															
	前年基準地	新規																	
	前年標準価格	201,000 円 / 10a																	
	変動率																		
	年間	0.0 %																	