

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	5,530,000 円	10a 当たりの価格	161,000 円/10a
-------	-------------	------------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 2 日	(6) 路線価 倍率種別	[ 令和 6 年1月 ] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番	国頭郡国頭村字辺土名内間1090番				②地積 (㎡)	34,342		
	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 都計外地森計 国立公（2種）		
	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	⑩地域の特性	山村奥地林地	
			0m	4m	5.1km	5.1km			
(2) 近隣地域	①範囲	東2,000m、西 500m、南1,500m、北2,000m							
	②標準的規模等	規模 35,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形、方位・傾斜度（北西）向 14°							
	③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5.1km	法令	都計外
	事項			路		施設		規制	
④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若しくは若干の上昇傾向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	161,000 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。需要は弱く流通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ため、近接村の比較的新しい類似事例等も含め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	<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
	公示価格	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100				
(9) 対象基準地価格からの前年検討	①対象基準地の検討		③価動形状形成要因の変	(一般的要因) 好調な県内景気の影響もあり、県内の不動産市況においても地価は横這いから上昇傾向で推移している。 (地域要因) 地域要因に特に変動はなく、需給動向も低位なまま特に変動なく推移している。 (個別的要因) 個別的要因の変動はない。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 160,000 円/10a								
	②変動率								
	年間 +0.6 %								

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	有限会社 平良不動産鑑定事務所
沖縄(林) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修

鑑定評価額	3,080,000 円	10a 当たりの価格	387,000 円 / 10a
-------	-------------	------------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	48.0 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	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	第二伊豆味停 南西方	法令 (都)	
				路		施設	1.7km	規制			
	地域要因の将来予測	テーマパークの開業や幹線道路の整備それに伴う宅地化の影響を受け、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測される。									
(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	387,000 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。取引総額については画地規模や個別的要因の条件により価格帯がまちまちである。幹線道路整備や開業予定のテーマパークへの期待感から、需給動向は強含み傾向にある。										
(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、取引が少なく価格もばらつきがあるが、広域的な地域から類似性の高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) 対象基準地価格の前後の年検討	対象基準地の検討		価動 格状 形 成 要 因 の 変	〔一般的要因〕 町内の観光関連事業の好調及び開業予定のテーマパークへの期待は一部の林地地域の価格水準に対して価格上昇要因として作用している。							
	前年基準地	新規		〔地域要因〕 周辺地域の宅地化の影響は、街路条件の優る林地の需要を高め価格水準に対して価格上昇要因として作用している。							
	前年標準価格	375,000 円 / 10a		〔個別的要因〕 個別的要因の変動はない。							
	変動率										
	年間	+3.2 %									

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社国土鑑定センター
沖縄（林）－ 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士

鑑定評価額	5,720,000 円	10a 当たりの価格	296,000 円/10a
-------	-------------	------------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 3 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	①所在及び地番	名護市字名護嶽ノ後原5497番				②地積 (㎡)	19,335	
	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 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	⑩地域の特性	山村奥地林地
			0m	2.5m	4.7km	5.8km		
(2) 近隣地域	①範囲	東1,000m、西1,000m、南 500m、北1,000m						
	②標準的規模等	規模 20,000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (南) 向 30°						
	③地域的特性	特記 特にない	道 北 2.5m未舗装私道	交通 名護城入口停 東方 4.7 km	法令 (都) 国定公 (2種)	事項 規制		
	④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。地域要因に特段の変動要因はなく、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		296,000 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、様々で規模・価格帯はまちまちであるが、基準地と同程度の規模を想定した場合には総額で600万円前後の水準になる。							
(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、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。比準価格は、中長期的な保有目的等、利用目的は様々だが、市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。したがって、比準価格を妥当と判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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
	-	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100			地域要因 交通自然宅地化行政その他
(9) 対象基準地価格の年次検討	①対象基準地の検討		③価動格状形成要因の変	(一般的要因) 林地売買は公共用地取得のケースが殆どで、林業生産活動を主目的とした取引は見られない。 (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、特段の変動要因はない。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 295,000 円/10a							
	②変動率							
	年間 +0.3 %							

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	730,000 円	10a 当たりの価格	211,000 円 / 10a
-------	-----------	------------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 4 月 30 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 南東方 4.8 km	法令 都計外	規制			
	地域要因の将来予測	近接する大保ダム付近にて民間主導による森林を活用した開発が計画されており、また林地取引に係る引き合いも出てきていることから、今後地価動向は緩やかではあるが発展的に推移すると予測される。							
(3) 最も有効使用の判定	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 211,000 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				
(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物価と金利の上昇が、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	205,000 円 / 10a		〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	変動率								
	年間	+2.9 %							