

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 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） - 1 | 沖縄県 | 沖縄     | 氏名  | 不動産鑑定士 大城 直哉 |

|       |             |            |               |
|-------|-------------|------------|---------------|
| 鑑定評価額 | 5,560,000 円 | 10a 当たりの価格 | 162,000 円/10a |
|-------|-------------|------------|---------------|

1 基本的事項

|             |                                                |           |                |         |            |       |
|-------------|------------------------------------------------|-----------|----------------|---------|------------|-------|
| (1) 価格時点    | 令和 7 年 7 月 1 日                                 | (4) 鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 1 日 | (6) 路線価 | [令和 7 年1月] | 円/㎡   |
| (2) 実地調査日   | 令和 7 年 6 月 25 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                  | 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            |        |                   |
|                          | 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                | 都計外地森計<br>国立公 (2種) |        |                   |
|                          |                                                                                                                                                                                                                   |                                         | 0m                | 4m                                                                                                                 | 5.1km     | 5.1km             | ⑩地域の特性             | 山村奥地林地 |                   |
| (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                                      | 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               | 林道沿い山村奥地林地地域で、地域要因に特段の変動はない。顕在化する林地取引はほとんどないが、拡大基調の県内景気を背景に底値圏内にある地価は緩やかな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                                    | 162,000 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、国頭村を中心に本島北部の雑木自然林が繁茂する林地地域の存する圏域である。経済性に基づく林地市場はほとんど認められず、取引自体少ないが、顕在化する場合は、集落接近性や地勢等から利用可能性を有する土地について樹園地等として利用する目的の個人、農業生産法人等が中心と判断される。隣接地取引、親族間取引等事情含みの取引も多く、集落接近性、地勢及び取引事情等のばらつきも大きいことから中心価格帯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 | 県内では経済性に基づく林地市場がなく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類似地域の取引事例に基づき、集落接近性や地勢等について需要者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、市場性を反映した比準価格をもって、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      |
|                          | 公示価格                                                                                                                                                                                                              | [ ] / 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価動形状形成要因の変       | <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 161,000 円/10a<br>②変動率<br>年間 +0.6 % |           |                   |                    |        |                   |
|                          | 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。<br>地域要因 地域要因に変動はなく、土地取引も少ないが、概ね市場は底値圏にあると判断され、需要は低位安定的に推移している。<br>個別的要因 個別的要因に変動はない。                                                                          |                                         |                   |                                                                                                                    |           |                   |                    |        |                   |

|           |     |        |     |             |
|-----------|-----|--------|-----|-------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | B A N鑑定所    |
| 沖縄（林） - 2 | 沖縄県 | 沖縄     | 氏名  | 不動産鑑定士 伴 清敬 |

|       |             |           |                 |
|-------|-------------|-----------|-----------------|
| 鑑定評価額 | 3,210,000 円 | 10a当たりの価格 | 403,000 円 / 10a |
|-------|-------------|-----------|-----------------|

1 基本的事項

|            |                                                |          |                |        |            |                    |
|------------|------------------------------------------------|----------|----------------|--------|------------|--------------------|
| (1)価格時点    | 令和 7 年 7 月 1 日                                 | (4)鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 3 日 | (6)路線価 | [令和 7 年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 10 日                                | (5)価格の種類 | 正常価格           |        | 路線価又は倍率    | 50.0 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<br>(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                        | 町道が整備された林地                              | 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          |
| (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                        | 403,000 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、本島北部の自然林地と判定した。需要者は資産保有目的の個人や長期的視点から開発素地として用地を取得する事業者が想定される。同一需給圏内の民間取引は少なく、価格帯もまちまちであるため需要の中心となる価格帯は見出せなかった。                                         |                             |                                         |                                                                   |           |                                  |                  |                    |
| (7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由 | 地域の特性から控除法、収益還元法が適用し得ないため、比準価格のみの試算となった。比準価格は、比較可能な事例が乏しかったものの規範性の高い事例を中心に把握されており、補修正や要因比較も適切になされたものと思料する。そこで、現下の経済情勢等をも踏まえたうえで比準価格を妥当と判断し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)対標準基価格からの前年の検討       | 対象基準地の検討                                                                                                                                                     |                             | 価動<br>格状<br>形況<br>成<br>要<br>因<br>の<br>変 | 〔一般的要因〕 県内景気は拡大基調にある。個人消費は緩やかな増加、観光は拡大基調、設備投資は持ち直している。当町の人口は減少傾向。 |           |                                  |                  |                    |
|                         | 前年基準地                                                                                                                                                        | 新規                          |                                         | 〔地域要因〕 雑木等が繁茂する地域だが、近隣地域周辺では果樹園や太陽光発電施設等として有効利用も見られる。             |           |                                  |                  |                    |
|                         | 前年標準価格                                                                                                                                                       | 387,000 円 / 10a             |                                         | 〔個別的要因〕 個別的要因に変化はない。                                              |           |                                  |                  |                    |
|                         | 変動率                                                                                                                                                          |                             |                                         |                                                                   |           |                                  |                  |                    |
|                         | 年間                                                                                                                                                           | +4.1 %                      |                                         |                                                                   |           |                                  |                  |                    |

|           |     |       |     |              |
|-----------|-----|-------|-----|--------------|
| 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 桶田 邦広 |

|       |             |            |                 |
|-------|-------------|------------|-----------------|
| 鑑定評価額 | 5,740,000 円 | 10a 当たりの価格 | 297,000 円 / 10a |
|-------|-------------|------------|-----------------|

1 基本的事項

|             |                                                |           |                |         |            |                    |
|-------------|------------------------------------------------|-----------|----------------|---------|------------|--------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 7 年 7 月 1 日                                 | (4) 鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 3 日 | (6) 路線価 | [令和 7 年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 7 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                  | 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<br>(都) 地森計 国定公 (2 種)<br>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<br>0m           | 私道<br>2.5m | 名護城入口停<br>4.7km                              | 東江<br>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                                                                         | 特にない                 | 道 路        | 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 規制 | (都) 国定公 (2 種)    |
|                          | 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                                                                         | 297,000 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。林地取引は公共買収が殆どで、民間取引はあまり見られない。林地の公共以外の需要者は、開発業者等が想定されるが、近隣地域においては、宅地化や開発の蓋然性はなく、想定される民間取引は親族・知人間取引程度である。取引は少なく、規模や価格帯もまちまちで地価水準の把握は困難であるが、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と考えられる。 |                                                                              |                      |            |                                              |                                  |                                             |       |                  |
| (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に           | 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)   | 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。   |                                  |                                             |       |                  |
|                          | 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、特段の変動要因はない。 |                                  |                                             |       |                  |
|                          | 前年標準価格                                                                                                                                                                                                        | 296,000 円 / 10a                                                              |                      | (個別的 要因)   | 個別的要因に変動はない。                                 |                                  |                                             |       |                  |
|                          | 変動率                                                                                                                                                                                                           |                                                                              |                      |            |                                              |                                  |                                             |       |                  |
|                          | 年間                                                                                                                                                                                                            | +0.3 %                                                                       |                      |            |                                              |                                  |                                             |       |                  |

|           |     |        |     |                          |
|-----------|-----|--------|-----|--------------------------|
| 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） - 4 | 沖縄県 | 沖縄     | 氏名  | 不動産鑑定士 高平 光一             |

|       |           |           |                 |
|-------|-----------|-----------|-----------------|
| 鑑定評価額 | 754,000 円 | 10aあたりの価格 | 218,000 円 / 10a |
|-------|-----------|-----------|-----------------|

1 基本的事項

|            |                                                |          |                |        |            |                    |
|------------|------------------------------------------------|----------|----------------|--------|------------|--------------------|
| (1)価格時点    | 令和 7 年 7 月 1 日                                 | (4)鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 3 日 | (6)路線価 | [令和 7 年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 7 月 1 日                                 | (5)価格の種類 | 正常価格           |        | 路線価又は倍率    | 17.0 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265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  |    |     |      |    |     |    |     |  |  |
|                         | 事項                                                                                                                                                                                                   |                                                                                              |                                         | 路                                                                   |          |                                  | 施設     |                   | 規制            |    |      |    |     |      |    |     |    |     |  |  |
|                         | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                            | 地域内に特段の変動要因はない。大保ダム付近にて森林を活用した開発が計画されているほか、林地取引が散見されるようになってきていることから、今後の地価動向は緩やかに上昇していくと予測する。 |                                         |                                                                     |          |                                  |        |                   |               |    |      |    |     |      |    |     |    |     |  |  |
| (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                                                                                         | 218,000 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おける林地地域である。需要者は個人が中心となるが、法人も需要者となりうる。近年においては林業を目的とする取引はほとんどみられず、親類縁者との取引が多い。圏域内における流通性は非常に乏しく、個別事情が反映された取引が多いため、中心価格帯の把握や市場の特性を把握することには限界がある。                                             |                                                                                              |                                         |                                                                     |          |                                  |        |                   |               |    |      |    |     |      |    |     |    |     |  |  |
| (7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由 | 取引が非常に少なく、規範性のある事例の収集に限界があるが、地元精通者意見や過去の取引水準を考慮して比準価格を試算した。林業経営は確立しておらず、収益性を検討する資料を入手することができないため、収益還元法の適用は断念した。また、宅地化を想定することが非現実的であることから控除法の適用も困難である。以上の検討から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と決定した。 |                                                                                              |                                         |                                                                     |          |                                  |        |                   |               |    |      |    |     |      |    |     |    |     |  |  |
| (8)公示価格を標準格             | 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 | 地域要因 | 自然 | 宅地化 | 行政 | その他 |  |  |
| 公示価格                    | [ ]                                                                                                                                                                                                  | 100                                                                                          | [ ]                                     | [ ]                                                                 | [ ]      |                                  |        |                   |               |    |      |    |     |      |    |     |    |     |  |  |
| (9)対標準基価格の前の年検討         | 対象基準地の検討                                                                                                                                                                                             |                                                                                              | 価動<br>格状<br>形況<br>成<br>要<br>因<br>の<br>変 | 〔一般的要因〕 拡大基調にある県経済や好調な観光業の影響を受け、土地需要の増加が認められるが、建築費の高止まりなど懸念材料も存在する。 |          |                                  |        |                   |               |    |      |    |     |      |    |     |    |     |  |  |
|                         | 前年基準地                                                                                                                                                                                                | 新規                                                                                           |                                         | 〔地域要因〕 地域内に格別の変動要因はない。                                              |          |                                  |        |                   |               |    |      |    |     |      |    |     |    |     |  |  |
|                         | 前年標準価格                                                                                                                                                                                               | 211,000 円 / 10a                                                                              |                                         | 〔個別的要因〕 個別的要因に特別な変動要因はない。                                           |          |                                  |        |                   |               |    |      |    |     |      |    |     |    |     |  |  |
|                         | 変動率                                                                                                                                                                                                  |                                                                                              |                                         |                                                                     |          |                                  |        |                   |               |    |      |    |     |      |    |     |    |     |  |  |
|                         | 年間                                                                                                                                                                                                   | +3.3 %                                                                                       |                                         |                                                                     |          |                                  |        |                   |               |    |      |    |     |      |    |     |    |     |  |  |