

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 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 8 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(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	国頭郡国頭村字辺土名内間 1 0 9 0 番					地積 (㎡)	34,342			
	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	舗装林道の整備された雑木自然林地域	林道隣接	林道	奥間停	奥間	都計外 地森計 国立公 (2 種)				
			0m	4m	5.1km	5.1km	地域の特性	山村奥地林地			
(2)近隣地域	範囲	東 2,000m、西 500m、南 1,500m、北 2,000m									
	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 °		
	地域的特性	特記	林道沿いの林地地域		道	林道 4 m		交通	奥間停 東方5.1 km		
		事項			路			施設			
	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く、物価高騰等の需要への影響は見られるが底値圏内にある地価は横ばい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、特に国頭村及び隣接村との代替性が高い。経済性に基づく林地市場は認められず、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、個別性による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とする	☐ 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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	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 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9)対象基準価格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 〕 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。 〔 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、需給は低位安定的に推移している。 〔 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 162,000 円 / 10a										
	変動率										
	年間 0.0 %										

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	50.0 倍
					倍率種別	
(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					

(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 (㎡)	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				
	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	町道	第二伊豆味停	伊豆味	(都) 地森計				
							0m	4m	1.7km	1.7km	地域の特性
(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 ㎡程度、形状 ほぼ整形、方位・傾斜度 (南西) 向 30°									
	地域の特性	特記事項	町道が整備された林地地域	道	4 m町道	交通	第二伊豆味停南西方 1.7 km	法令	(都)		
		施設						規制			
	地域要因の将来予測	自然林地域として当面は大きな変化はなく環境を維持するものと予測する。取引は少ないが、本部町内の全般的な地価上昇傾向の影響を受けている。									
(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	基準価格 419,000 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域であり、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、取引価格はばらつきが大きい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、基準価格のみの試算となった。基準価格は、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し、補修正や要因比較も適切に行った。以上より、現下の経済情勢等も踏まえたうえで基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) 公示価格を標準価格とする	☐ 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 / ㎡)	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 / ㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 対象基準地価格の年次変動率の検討	対象基準地の検討		価格状況の要因の変動	(一般的要因) 県内景気は拡大基調にある。個人消費は緩やかに増加し、観光需要は拡大傾向にある。当町の人口は減少傾向。 (地域要因) 雑木等が繁茂する地域だが、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。 (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 403,000 円 / 10a										
	変動率										
	年間 +4.0 %										

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	39.0 倍
					倍率種別	
(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					

(1) 基準地	所在及び地番	字名護嶽ノ後原5497番					地積(㎡)	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				
	雑木林地	松、その他雑木が混在する自然林地域	林道隣接	私道	名護城入口停	東江	(都)地森計 国定公(2種)				
			0m	2.5m	4.7km	5.8km	地域特性	山村奥地林地			
(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㎡程度、形状不整形、方位・傾斜度(南)向30°									
	地域特性	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	名護城入口停東方4.7km	法令	(都)国定公(2種)		
	地域要因の将来予測	名護市のほぼ中心に位置する、原生林が生い茂る山岳・丘陵の林地地域で、とりたてて地域にかかる直接的な変動要因はない。地価については、土地取引も極めて少なく、今後も現状維持で推移するものと予測する。									
(3) 最も有効利用の判定	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	基準価格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、本島北部の雑木自然林が繁茂する林地地域である。主な需要者は、資本力を有する個人や、宅地開発業者等と考えられる。近隣地域周辺においては、宅地開発等や、また、県内では、経済性に基づく林業市場等は形成されていない。そのため、土地取引は極めて少なく、その殆どが、隣地買収、親族間取引である。地価は、規模や地勢、取引事情等に、ばらつきが見られることから、需要の中心となる価格帯は見出すことは困難である。										
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	基準価格は、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及び、中長期的な保有目的等を含め、市場性を反映する価格として精度高く求められた。一方、県内では、経済性に基づく、純粋な林業経営市場は形成されていないことから、控除後価格及び収益価格の採用は見送った。従って、本件では、基準価格を採用し、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格の標準価格	☐ 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/㎡)	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/㎡	[] 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) 経済合理性に基づく林業及び、林地市場は認められない。						
	☒ 前年基準地 ☐ 新規										
	前年標準価格297,000円/10a				(地域要因) 近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。						
	変動率				(個別的要因) 個別的要因に変動はない。						
	年間0.0%										

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	17.0 倍
					倍率種別	
(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					

(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 (㎡)	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				
							都計外地森計				
							地域の特性		農村林地		
雑木林地	村道が整備され、松等が生い茂る雑木自然林地域	公道隣接	村道	塩屋橋停	押川	1.3km					
			0m	4m	4.8km	1.3km					
(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 ㎡程度、形状 ほぼ整形、方位・傾斜度 (東) 向 13°									
	地域の特性	特記事項	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 226,000 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) 公示価格を標準価格とする	☐ 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 / ㎡)	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 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 対象基準地からの年次検討	対象基準地の検討			価動 格状 形況 成 要 因 の 変	(一般的要因) 拡大基調にある県経済や好調な観光業の影響を受け、土地需要は増加しているが、金利上昇や建築費の高止まりなど懸念材料も存在する。 (地域要因) 地域内に格別の変動要因はない。 (個別的要因) 個別的要因に特別な変動要因はない。						
	☒ 前年基準地 ☐ 新規 前年標準価格 218,000 円 / 10a										
	変動率										
	年間 +3.7 %										