

承 東 第 213735 号
平 成 26 年 1 月 14 日
物件名：北海道枝幸郡浜頓別町

不動産調査報告書

北海道緑地産業株式会社

国土交通大臣登録(2)第232号
公益社団法人日本不動産鑑定協会会員
東京都中央区八重洲2丁目2番1号
株式会社中央グループ 東京支店



不動産鑑定士

伊藤 真

I. 評価額	438,000,000円
--------	--------------

II. 対象不動産の表示

〔土地〕				
対象不動産	地番	地積	地目	所有者
北海道枝幸郡浜頓別町トンベツ	114番2	93,950㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	114番6	71,842㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	114番14	12,919㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	114番15	77,249㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	114番23	45,748㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	114番30	81,828㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	114番52	25,907㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	114番53	19,999㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	2501番	22,152㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	2502番	8,330㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	2503番	21,828㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	2504番	1,282㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	2505番	575㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
北海道枝幸郡浜頓別町モウツナイ	2234番1	1,082,598㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	2234番2	188,558㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	2491番	28,310㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	2492番	1,061㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	2493番	25,249㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	2494番	8,290㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	2495番	17,484㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	2496番	4,690㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	2497番	23,748㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	2498番	23,038㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	2499番	1,285㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	2500番	18,152㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	2506番	1,589,332㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	3781番	55,259㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	3782番	3,778㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	3783番	6,119㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	3784番	42,208㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	3785番	5,038㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	3786番	16,109㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	3787番	2,968㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
3788番	9,269㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
3789番	11,699㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
3790番	4,049㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
3791番	347㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
合計	37筆	3,652,247㎡	(1,104,805坪)	

III. 評価の基本的事項	
1. 対象不動産の種別及び類型	
(1) 種別	農地 林地等
(2) 類型	更地
2. 評価の条件	
(1) 対象確定条件	現況を所与として評価する。
(2) 想定上の付加条件	なし
3. 価格時点	平成26年1月13日

IV. 依頼目的	資産評価
----------	------

V. 査定を行った年月日	平成26年1月13日
--------------	------------

VI. 対象不動産の確認

1. 物的確認	
(1) 確認に用いた資料	登記簿謄本、公図、航空写真
(2) 現況	更地
(3) 確認資料との照合結果	縄縮みまたは縄伸びの可能性は有する。
(4) 評価上採用する数量	土地：登記数量
2. 権利の態様の確認	
(1) 所有権	
① 確認に用いた資料及び確認日	
a. 確認に用いた資料	登記簿謄本、公図、航空写真
b. 確認日	平成26年1月7日
(2) 所有権以外の権利	なし

VII. 地域分析

(1) 近隣地域の状況	緩やかな丘陵地域												
(2) 地価調査価格の推移 ※当該価格は林地を林地として利用する場合の価格である。	<div style="text-align: center;"> <p>地価調査 北海道（林）20-14</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年次</th> <th>H21</th> <th>H22</th> <th>H23</th> <th>H24</th> <th>H25</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>価格 (円/1,000㎡)</td> <td>7,700</td> <td>7,500</td> <td>7,300</td> <td>6,800</td> <td>6,300</td> </tr> </tbody> </table> </div>	年次	H21	H22	H23	H24	H25	価格 (円/1,000㎡)	7,700	7,500	7,300	6,800	6,300
年次	H21	H22	H23	H24	H25								
価格 (円/1,000㎡)	7,700	7,500	7,300	6,800	6,300								
(3) 標準的使用	農地 林地等												
(4) 標準的画地	3,000,000㎡												

VIII. 一般分析

社会経済の状況等

内閣府の月例経済報告（平成25年12月）によると、実質雇用所得が底堅く推移していることを背景として、個人消費は持ち直しており、需要側統計（「家計調査」）と供給側統計（鉱工業出荷指数等）を合成した消費総合指数は10月は前月比0.2%減となったものの、3か月移動平均では増加となった。個別の指標について、新車販売台数は消費税引上げに伴う駆け込み需要もあって、緩やかに増加しており、家電販売は持ち直しの動きがみられる。旅行はおおむね横ばいとなっており、外食は底堅い動きとなっている。

設備投資について、日銀短観（12月調査）によれば、2013年度設備投資計画は製造業で3年連続の増加、非製造業では2年連続の増加となり、全産業2年連続の増加が見込まれている。設備投資の先行指標である機械受注や民間非居住建築着工床面積が総じて増加基調となっている。

企業収益について、日銀短観（12月調査）の業況判断DIによれば、全規模全産業で6ポイントの改善となった。内訳では大企業製造業が4ポイントの改善、大企業非製造業が6ポイントの改善、中小企業製造業が10ポイントの改善、中小企業非製造業が5ポイントの改善となった。内需の回復が続くなか、景況感の回復が遅れていた中小企業でも製造業を中心に業況判断DIが大幅に押し上げられている。

雇用情勢について、完全失業率は、10月は前月と同水準の4.0%となっている。また、15歳から24歳の完全失業率は前月比0.8%ポイント低下し、6.5%となった。新規求人数が増加していることから有効求人倍率は上昇しており、製造業の残業時間は増加傾向にある。

海外経済について、米国では、個人消費及び設備投資が緩やかに持ち直しており、住宅着工に持ち直しの動きがみられるなど景気が緩やかに回復している。今後については現在の回復基調が継続すると見込まれるが、金融緩和の縮小や財政問題への対応による影響を注視する必要がある。中国では景気の拡大基調は安定化しつつあり、2013年7-9月期のGDP成長率は前年同月比7.8%増となった。消費は堅調に増加しているが、伸びがおおむね横ばいとなっている。

以上により、国内における消費税引上げに伴う駆け込み需要及びその反動が見込まれるが、先行きについては、輸出が持ち直しに向かい、各種政策の効果が発現するなかで家計所得や投資の増加傾向が続き、景気回復の動きが確かなものとなることが期待されるとの基調判断がなされている。

IX. 地域分析

(1) 浜頓別町の概要

浜頓別町は南宗谷の中心に位置し（東経142° 北緯44°）、北西は猿払村、南西は幌延町・中頓別町、南東は枝幸町に接し、北東はオホーツク海に面している。

面積は401.56km²であり、用途別の土地面積は、畑：42.93km²、住宅1.30km²、池沼17.38km²、山林245.58km²、牧場26.74km²、原野46.41km²、雑種地10.29km²、その他10.93km²である。町内における道路状況は、国道：33,623m（舗装率100%）、道道40,971m（舗装率100%）、町道264,077m（舗装率49.9%）である。

地形はほぼ平坦でクッチャロ湖を囲み、南東及び南西は山岳に囲まれている。町の中心を南西から北東に頓別川が流れ、オホーツク海に注いでいる。頓別川には大小の支流が注ぎ、その流域は農用地となっている。気象条件は海洋性気候の積雪寒冷地帯で、特に夏はオホーツク海高気圧の影響を受け低温の日が多く、冬は内陸地方に比べ低温にはならないが、流水接岸時には一時的に厳寒となる。平成24年1月、2月、3月の平均気温はそれぞれ-7.0℃（平均風速2.7m/秒）、-8.0℃（平均風速3.3m/秒）、-3.2℃（平均風速3.5m/秒）である。

人口は平成26年1月1日現在で男性：1,937人、女性：2,063人、世帯数：1980戸であり、上水道の普及率はほぼ100%、下水道の普及率は89.3%である。

産業分類別就業者数の割合は、第一次産業18.8%、第二次産業25.3%、第三次産業55.2%である。特に漁業が盛んで、平成24年における漁獲高は生産量18,916t、生産額は2,769,542千円である。

平成24年の観光客数は162,613人（道外客94,803人、道内客67,810人）である。

(2) 同一需給圏の判定

対象不動産には多様な用途性が考えられるため、同一需給圏の範囲（対象不動産と競争・代替の関係に立つ不動産の存するエリア）を北海道全域と判定した。

X. 価格動向	
(1) 山林素地価格動向	一般財団法人日本不動産研究所発行の「山林素地及び山元立木価格調」によると、ピーク時の1983年において約89,000円(1,000㎡あたり)であり、2013年においては47,000円(1,000㎡あたり)である。 なお、当該価格は林地を林地として利用する場合の売買価格である。
(2) 丘陵地価格動向	地元精通者からヒアリングしたところ、取得後の用途によって取引価格が大きく異なり一概には言えないが、いわゆるバブルの時には坪700円から800円での取引もあったとの回答を得た。

XI. 個別分析	
(1) 土地	
①土地の状況	
a. 街路条件	対象不動産のほぼ北側を東西にわたって町道(幅員約4.0m)が設置されている。
b. 交通・接近条件	
最寄駅	宗谷本線「間寒別」駅から50km
c. 環境条件	
危険・嫌悪施設、自然的災害	特になし
d. 行政的条件	都市計画区域外
②用途性	大部分が緩やかな丘陵地域であるため、一定の許可等を得て、農業経営、酪農経営、植林事業、太陽光発電基地としての利用が考えられる。
③土壌汚染の有無	考慮外とする
⑥標準的画地と比較した増減価要因	なし
⑦土地の最有効使用の判定	農地 林地等
⑧対象不動産に係る典型的な需要者	最終需要者

XII. 評価	
評価方針	対象不動産は更地であるため、取引事例比較法を適用する。
1. 原価法	
(1) 土地	
①採用した取引事例の価格帯	82,073円/千㎡ ～ 979,041円/千㎡
②標準画地の比準価格	選択した4事例のうち、事例④は取引における個別的な事情が推察されるため、規範性が高いと考えられる事例①②③を採用し、事例①②③から比準して得られた価格 (①146,000円/千㎡ ②103,000円/千㎡ ③110,000円/千㎡) の中庸値である120,000円/千㎡をもって標準画地の比準価格と査定した。
③土地価格の査定	
a. 個別格差要因	なし
b. 個別格差率の査定	100%
c. 土地単価の査定	120,000円/千㎡ × 100.0% ≒ 120,000円/千㎡
d. 土地価格の査定	120,000円/千㎡ × 3,652千㎡ ≒ 438,000,000円
X. 評価額	
評価額の決定	<p>以上により、比準価格438,000,000円が求められた。比準価格とは取引事例比較法により求められる価格であるが、取引事例比較法は対象不動産と類似する取引事例を選択して、それぞれの取引事例が有する地域要因及び個別的要因と対象不動産の有する地域要因及び個別的要因の比較を行い、対象不動産の評価額を求める手法である。</p> <p>本件においても、それぞれの取引事例の地域要因及び個別的要因と対象不動産が有する地域要因及び対象不動産の有する用途の多様性等の個別的要因の比較を行い、対象不動産の評価を行った。</p> <p>以上及び対象不動産の典型的な需要者は、考えられる用途の中から農業、林業、その他の使用を選択もしくは複合させて、対象不動産を自己で使用する者であると判断し、比準価格438,000,000円をもって対象不動産の評価額と決定した。</p>

別表① 地価調査価格を規準とした価格

	近隣地域の標準的画地	地価調査 北海道(林)20-14 (北海道枝幸郡枝幸町歌登 辺毛内2806番)
街路条件	幅員約4.0m 町道	幅員5.0m 町道
交通・接近条件	JR宗谷本線 「間寒別」駅から50km	JR宗谷本線 「天塩中川」駅から60km
環境条件	地勢：丘陵地 供給処理施設 なし (水道・下水・都市ガス) 利用状況 更地	地勢：傾斜地 供給処理施設 なし (水道・下水・都市ガス) 利用状況 農村林地
行政的条件	都市計画区域外	都市計画区域外
画地条件	3,000,000㎡ 不整形地	30,706㎡ 不整形地
基準日	/	平成25年7月1日
①価格		6,300円/千㎡
②時点修正 (注1)		$\frac{100.0}{100}$
③現在推定価格 ①×②		6,300円/千㎡
④標準化補正 (注2)		$\frac{100}{100}$
⑤地域要因格差 (注3)		$\frac{100}{50}$
⑥規準とした価格 ③×④×⑤		12,600円/千㎡

(注2)標準化補正の内訳

街路条件	$\frac{100}{100}$
交通・接近条件	$\frac{100}{100}$
環境条件	$\frac{100}{100}$
行政的条件	$\frac{100}{100}$
画地条件(相乗積)	$\frac{100}{100}$
その他	$\frac{100}{100}$
標準化補正	100

(注3)地域要因格差の内訳

街路条件	$\frac{100}{100}$
交通・接近条件	$\frac{100}{100}$
環境条件	$\frac{100}{100}$
行政的条件	$\frac{100}{100}$
その他	用途の多様性 -50 $\frac{100}{50}$
地域要因格差	100 50

(注1) 時点修正変動率

平成25年1月～価格時点	年率	0.00%
--------------	----	-------

別表② 取引事例比較法を採用して求めた価格

	近隣地域の標準的画地	取引事例			
		①	②	③	④
所在	枝幸郡浜頓別町	樺戸郡新十津川町字総進	白老郡白老町字白老	北海道河西郡芽室町	北海道河東郡鹿追町瓜幕西
街路条件	幅員4.0m 町道	幅員12m公道	幅員20.0m公道	公道への接道なし	幅員11.2m公道
交通・接近条件	JR宗谷本線 「間寒別」駅から50km	JR札沼線 「新十津川」駅から2km	JR室蘭線 「白老」駅から12km	JR根室線 「芽室」駅から15km	JR石勝線 「新得」駅から26km
環境条件	地勢：丘陵地 供給処理施設なし (水道・下水・都市ガス) 利用状況 更地	地勢：平坦 供給処理施設 上水道 利用状況 更地	地勢：丘陵地 供給処理施設なし (水道・下水・都市ガス) 利用状況 更地	地勢：平坦 供給処理施設なし (水道・下水・都市ガス) 利用状況 更地	地勢：平坦 供給処理施設なし (水道・下水・都市ガス) 利用状況 上物有
行政的条件	都市計画区域外 用途地域：無指定	都市計画区域外 用途地域：無指定	都市計画区域外 用途地域：無指定	都市計画区域外 用途地域：無指定	都市計画区域外 用途地域：無指定
画地条件	3,000,000㎡ 不整形地	37,000㎡ 不整形地	29,242㎡ 不整形地	85,022㎡ 不整形地	40,856㎡ 不整形地
取引時点	/	平成24年10月	平成24年8月	平成25年6月	平成20年5月
①取引価格		264,864円/千㎡	82,073円/千㎡	60,454円/千㎡	979,041円/千㎡
②事情補正		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$
③時点修正 (注1)		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100.0}{100}$
④現在推定価格 ①×②×③		264,864円/千㎡	82,073円/千㎡	60,454円/千㎡	979,041円/千㎡
⑤標準化補正 (注2)		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$
⑥地域要因格差 (注3)		$\frac{100}{182}$	$\frac{100}{80}$	$\frac{100}{55}$	$\frac{100}{110}$
⑦推定標準価格 ④×⑤×⑥		146,000円/千㎡	103,000円/千㎡	110,000円/千㎡	890,000円/千㎡

(注1) 時点修正変動率

平成24年1月～価格時点	年率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
--------------	----	-------	-------	-------	-------

別表② (注2)標準化補正の内訳

取引事例	①	②	③	④
街路条件	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$
交通・接近条件	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$
環境条件	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$
行政的条件	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$
面地条件(相乗積)	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$
その他	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$
標準化補正	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$

(注3)地域要因格差の内訳

取引事例	1	2	3	4
街路条件	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$
交通・接近条件	最寄駅への接近性 +30 $\frac{100}{130}$	$\frac{100}{100}$	公道への接近なし -50 $\frac{100}{50}$	$\frac{100}{100}$
環境条件	上水道あり +30 平坦 +10 $\frac{100}{140}$	$\frac{100}{100}$	平坦 +10 $\frac{100}{110}$	平坦 +10 $\frac{100}{110}$
行政的条件	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$
その他	$\frac{100}{100}$	用途性 -20 $\frac{100}{80}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$
地域要因格差	$\frac{100}{182}$	$\frac{100}{80}$	$\frac{100}{55}$	$\frac{100}{110}$

意見書

(対象不動産：北海道枝幸郡浜頓別町)

北海道の林地、丘陵地については取引事例が少ないため、価格については、地価公示・地価調査等の公的評価の資料を参考に、地元精通者の意見等を踏まえて、価格を把握せざるを得ない状況と考えられます。また、林地の場合には、林地を林地として利用するための売買価格と、林地を林地以外に活用することを目的とした売買価格があり、両者の見極めは非常に困難を伴う作業となります。

以上の状況から、今回の評価にあたっては、公的な評価資料を踏まえつつも地元精通者からのヒアリング内容を重視して、価格を査定することと致しました。

地元精通者からヒアリングした内容

1. 地勢が平坦で、農場や牧場等に転用できる丘陵地の相場

- ① 最近の相場としては、坪 300 円から坪 400 円程度。
- ② バブルの頃は、坪 600 円程度。

2. 傾斜が強く、用途が植林地のみの林地

- ① 最近の相場は、坪 100 円程度。
- ② バブルの頃は、坪 200 円程度。

公的データ

- ① ゴルフ場の固定資産税評価額の平均（北海道、平成 18 年度）は、坪 2,000 円程度
- ② 平成 27 年度地価調査によると、1 m²あたり 100 円を超える地点は次の 2 か所。
 - ・ 北海道（林）20-1
（所在）北海道札幌市南区真駒内 3 0 7 番 1（面積）76,109m²（価格）300 円/m²
 - ・ 北海道（林）20-9
（所在）北海道虻田郡倶知安町字旭 3 3 5 番 1（面積）82,201m²（価格）210 円/m²

以上より対象不動産について考察すると、規模が約 110 万坪で緩やかな傾斜を有する丘陵地であり、多様な用途性を有する上、昨今の地球温暖化や台風被害等を考慮すると、比較的その影響が少ない北海道の敷地の魅力が、改めて見直される可能性もあり、そのような事情を斟酌して、対象不動産については坪約 400 円と査定致しました。

平成 27 年 10 月 1 日

文責

不動産鑑定士 伊藤 真

