

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	白鷺不動産鑑定
東京（林）-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 中澤 信行 印
鑑定評価額	1,240,000 円	10 a 当たりの価格	78,400 円/10a	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 4.3 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		西多摩郡奥多摩町川野字大ざす5 4 0 番 1				②地積 (㎡)		15,842				
	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					
		用材林地 (杉、 檜、から松)		標高6 5 0 m、約3 5 度の北向き傾斜 で、杉、檜、から松 人工造林地域	公道隣接	4m町道	奥多摩 14km	峰谷 200m	都計外 地森計 国立公(普通) (その他) 土砂特警				
								⑩地域の特性 農村林地					
(2)近隣地域	①範囲		東 200 m、西 200 m、南 300 m、北 0 m										
	②標準的規模等		規模 15,000 ㎡程度、形状 不整形 方位・傾斜度 (北) 向 35 °										
	③地域的特性	特記 事項	宅地に近接する用材林地地 域である。		道 路	4m町道		交通 施設	奥多摩駅 西方14km		法令 規制	都計外 地森計、土砂特警 国立公(普通)	
	④地域要因の 将来予測		間伐、枝打ち等の行われている人工造林地域であり、現状のまま推移していくものと予測する。山林素地の需要は弱く、安価な取引も見られており、地価は下落傾向で推移するものと予測する。										
(3)	最有効使用の判定					現況の用材林地としての利用		(4)対象基準地の		ない			
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		78,400 円/10a		個別的要因				
			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、奥多摩町及びその周辺市町村の用材林地地域である。需要者は、林家、林業事業体、森林保護を目的とする団体や個人、公共団体等である。西多摩地区において花粉対策の生産型森林整備や、水源林の保全事業等が行われており、林業や森林保護を目的とした取引が中心であるが、安価な取引も見られ、地価は下落傾向である。用材林地の取引総額の価格帯の把握は困難であるが、単価は1 0 a 当り 5 万円から 1 0 万円程度である。											
(7)試算価格の調整 及び鑑定評価額 の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内の現実の林地取引事例から適正な補修正等を経て試算され、実証的かつ説得力のある価格である。木材価格が依然低水準であり、補助金無しでの採算確保は困難であるため、収益価格の採用は見送った。また、控除後価格は地域的にも宅地化が困難で非現実的であり、価格が顕在化しないため採用しない。本件においては、比準価格を重視し、周辺類似の基準地との均衡や市場性を勘案し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8)公示価格を規準 とした価格	☐ 秤量的検討が可能である ☒ 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
	公示価格 円/㎡		[100]	100 []	100 []	[100]							
(9)対象基準地からの検討	①対象基準地の検討			③ 変 動 状 況 要 因 の 形 成	一般的 [要因] 奥多摩町は転入者の増加により、人口の減少幅は小さくなっている。東京都の原木市場の木材価格は低迷している。								
	■ 前年基準地 □ 新規				地域 [要因] 特段の地域要因の変動はない。需要の低迷により林地の地価は下落傾向ある。								
	前年標準価格 82,000 円/10a				個別 [要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率												
	年間	-4.4 %											