

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 5日 提出  
東京(林)－ 1 林地-1

|         |               |         |           |               |
|---------|---------------|---------|-----------|---------------|
| 基準地番号   | 提出先           | 所属分科会名  | 業者名       | 株式会社 新都市不動産鑑定 |
| 東京(林)－1 | 東京都           | 多摩第6分科会 | 氏名        | 不動産鑑定士 黒木中    |
| 鑑定評価額   | 1, 220, 000 円 |         | 10a当たりの価格 | 76, 800 円／10a |

1 基本的事項

|             |                                                |           |             |         |                       |       |
|-------------|------------------------------------------------|-----------|-------------|---------|-----------------------|-------|
| (1) 価格時点    | 令和 5年 7月 1日                                    | (4) 鑑定評価日 | 令和 5年 7月 4日 | (6) 路線価 | [令和 5年 1月]<br>路線価又は倍率 | 円／㎡   |
| (2) 実地調査日   | 令和 5年 6月 1日                                    | (5) 価格の種類 | 正常価格        |         | 倍率種別                  | 4.5 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

|                          |                                      |                                                                                                                                                                                                               |                   |                       |                                                                        |                   |                                         |                              |                 |      |  |
|--------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|------------------------------|-----------------|------|--|
| 基準地                      | (1) 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                                                                    | 峰谷                | 都計外<br>地森計<br>国立公 (普通)<br>(その他)<br>土砂特警 |                              |                 |      |  |
|                          |                                      |                                                                                                                                                                                                               | 0m                |                       | 14km                                                                   | 200m              | ⑩地域の特性                                  |                              | 農村林地            |      |  |
| 近隣地域                     | (2) 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     | 道                     | 4 m町道                                                                  | 交通施設              | 奥多摩駅西14km                               | 法令規制                         | 都計外<br>土砂災害特別区域 |      |  |
|                          | ④地域要因の将来予測                           | 間伐、枝打ち等の手入れが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。需要は弱く、地価は弱含みで推移するものと予測する。                                                                                                                                      |                   |                       |                                                                        |                   |                                         |                              |                 |      |  |
| (3) 最有効使用の判定             |                                      | 用材林地としての利用                                                                                                                                                                                                    |                   |                       |                                                                        |                   | (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              |                       |                                                                        | 76, 800 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、東京都西部の多摩地域の林地地域である。需要者は、林家等の林業事業体、森林保護を目的とする団体や個人、公共団体等である。林業従事者の減少等により、用材林地に対する需要は総じて弱く、取引も少ない状況が継続しており、地価は下落基調で推移している。用材林地の取引総額の価格帯の把握は困難であるが、多くの取引は総額で数十万円から数百万円程度である。                              |                   |                       |                                                                        |                   |                                         |                              |                 |      |  |
| (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、同一需給圏内の林地地域に所在する事例を採用し、市場の実態を反映しており説得力がある。控除法は、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適用できなかった。収益還元法は、衰退している林業の実態から、収益予測や林業利回りの把握の困難性等の理由により適用できなかった。よって比準価格のほか、地価変動率等の動向を踏まえ、不動産の市場性を総合的に勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                   |                       |                                                                        |                   |                                         |                              |                 |      |  |
| 公示価格とした価格を標準             | (8)                                  | <input type="checkbox"/> 秤量の検討が可能である <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                        |                 | 地域要因 |  |
|                          | 公示価格<br>円／㎡                          | [ 100 ]                                                                                                                                                                                                       | 100<br>[ ]        | 100<br>[ ]            | [ 100 ]                                                                |                   | 交通<br>自然<br>宅地化<br>行政<br>その他            | 交通<br>自然<br>宅地化<br>行政<br>その他 |                 |      |  |
| 対象基準地の前年標準価格からの検討        | ①対象基準地の検討                            |                                                                                                                                                                                                               |                   | ③ 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の | 〔一般的要因〕 コロナ禍における世界的な木材不足は、林地の価格形成に影響を与えると考えられるが、林地の価格動向に大きな変動はみられていない。 |                   |                                         |                              |                 |      |  |
|                          | ■ 前年基準地 □ 新規<br>前年標準価格 77, 600 円／10a |                                                                                                                                                                                                               |                   |                       | 〔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弱含みである。                             |                   |                                         |                              |                 |      |  |
|                          | ②変動率                                 |                                                                                                                                                                                                               |                   |                       | 〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。                                                   |                   |                                         |                              |                 |      |  |
|                          | 年間 -1. 0 %                           |                                                                                                                                                                                                               |                   |                       |                                                                        |                   |                                         |                              |                 |      |  |