

## 鑑 定 評 価 書 （ 令 和 3 年地価調査 ）

令和 3 年 7 月 3 日提出  
東京（林）-2 林地-1

|         |             |             |              |                |
|---------|-------------|-------------|--------------|----------------|
| 基準地番号   | 提出先         | 所属分科会名      | 業者名          | 岡本不動産鑑定所       |
| 東京（林）-2 | 東京都         | 多摩第 6       | 氏名           | 不動産鑑定士 岡本 和弘 印 |
| 鑑定評価額   | 1,340,000 円 | 10 a 当たりの価格 | 95,000 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)路線価又は倍率 | [令和 3 年 1 月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 3 年 6 月 15 日                                | (5)価格の種類 | 正常価格           | 倍率種別       | 2.5 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

|                         |                                                                               |  |                                                                                                                                                                                             |           |                   |           |                  |                                                          |             |           |                    |              |                                         |                                |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|-----------|------------------|----------------------------------------------------------|-------------|-----------|--------------------|--------------|-----------------------------------------|--------------------------------|
| (1)基準地                  | 所在及び地番                                                                        |  | あきる野市養沢字上養沢 1 0 5 1 番                                                                                                                                                                       |           |                   |           |                  | 地積 (㎡)                                                   |             | 14,082    |                    |              |                                         |                                |
|                         | 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                                  |                                |
|                         |                                                                               |  |                                                                                                                                                                                             |           |                   |           |                  |                                                          |             |           |                    |              | 「調区」地森計<br>国立公(普通)<br>(その他)<br>土砂災害特別区域 |                                |
|                         | 用材林地(杉)                                                                       |  | 標高 4 5 0 m、約 3 5 度の北東向き傾斜の地域で杉主体の人工造林地域                                                                                                                                                     |           | 林道隣接 0m           |           | 4m林道             |                                                          | 武蔵五日市 9.7km |           | 上養沢 50m            |              |                                         |                                |
|                         |                                                                               |  |                                                                                                                                                                                             |           |                   |           |                  |                                                          |             |           |                    | 地域の特性        |                                         | 農村林地                           |
| (2)近隣地域                 | 範囲                                                                            |  | 東 500 m、西 3,000 m、南 1,000 m、北 1,000 m                                                                                                                                                       |           |                   |           |                  |                                                          |             |           |                    |              |                                         |                                |
|                         | 標準的規模等                                                                        |  | 規模 15,000 ㎡程度、形状 不整形 方位・傾斜度 ( 北東 ) 向 35 °                                                                                                                                                   |           |                   |           |                  |                                                          |             |           |                    |              |                                         |                                |
|                         | 地域的特性                                                                         |  | 特記事項                                                                                                                                                                                        | 特にない      |                   |           | 道 路              | 4 m林道                                                    |             | 交通施設      | 武蔵五日市駅<br>北西方9.7km |              | 法令規制                                    | 「調区」地森計<br>土砂災害特別区域<br>国立公(普通) |
|                         | 地域要因の将来予測                                                                     |  | 地域の特性に影響を与える要因は見られないことから、当面は現状を維持して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 95,000 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、多摩地域全域の林地地域。主たる需要者は、同一需給圏に地縁を有する個人、林業事業者及び公共団体等が想定される。林業経営の低迷等により、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、地価は弱含みで推移している。林地の取引価格は、取引目的のほか規模や立地条件等の個別的要因により様々なため、需要の中心となる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 |                                                                               |  | 比準価格は、市場において取引された類似性のある事例に基づき試算されたもので、市場性を反映する実証的な価格であり、説得力を有する。なお宅地転用は現実的でなく想定は困難であることから控除法は適用できない。また林業経営の採算性は低く想定要素も多くなるため収益還元法も適用しない。よって、比準価格を標準とし、類似基準地との均衡及び市場動向等を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |           |                   |           |                  |                                                          |             |           |                    |              |                                         |                                |
| (8)公示価格を標準とした価格を規準      | <input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> 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<br>円/㎡                                                                   |  | [<br>100                                                                                                                                                                                    | 100<br>[  | 100<br>[          | [<br>100  |                  |                                                          |             |           |                    |              |                                         |                                |
| (9)対象基準地の前年標準価格からの検討    | 対象基準地の検討                                                                      |  |                                                                                                                                                                                             |           | 価格形成要因の変動状況       | [ 一般的要因 ] |                  | 林業経営の採算性は低く、林地に対する需要は限定的であり、取引は少ない。用材林素地の価格は下落傾向で推移している。 |             |           |                    |              |                                         |                                |
|                         | ■ 前年基準地 □ 新規                                                                  |  |                                                                                                                                                                                             |           |                   | [ 地域要因 ]  |                  | 林地地域として地域要因に変動はない。                                       |             |           |                    |              |                                         |                                |
|                         | 前年標準価格 100,000 円/10a                                                          |  |                                                                                                                                                                                             |           |                   | [ 個別的要因 ] |                  | 個別的要因に変動はない。                                             |             |           |                    |              |                                         |                                |
|                         |                                                                               |  |                                                                                                                                                                                             |           |                   |           |                  |                                                          |             |           |                    |              |                                         |                                |
|                         |                                                                               |  |                                                                                                                                                                                             | 変動率       |                   |           |                  |                                                          |             |           |                    |              |                                         |                                |
|                         |                                                                               |  |                                                                                                                                                                                             | 年間 -5.0 % |                   |           |                  |                                                          |             |           |                    |              |                                         |                                |