

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 5日 提出
東京(林)－ 3 林地-1

別記様式第 8

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	板橋不動産調査鑑定事務所
東京(林)－3	東京都	多摩第 6	氏名	不動産鑑定士 板橋慎一 印
鑑定評価額	1, 050, 000 円		10a当たりの価格	104, 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	[令和 3年 1月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 21日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	2. 0 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	あきる野市戸倉字盆堀日向清水 1 9 8 9 番 1					②地積 (㎡)		10, 101	
	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)	標高 3 8 0 m、約 3 5 度の南東向き傾斜の地域で杉、檜の人工造林地域	公道隣接 0m	6m市道	武蔵五日市 5km	戸倉盆堀大入 150m	「調区」地森計 (その他) 土砂特警			
近隣地域	①範囲	東 50 m、西 300 m、南 0 m、北 200 m								
	②標準的規模等	規模 10, 000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (南東) 向 35 °								
	③地域的特性	特記事項	特にない	道 路	6 m市道	交通 施設	武蔵五日市駅南西方 5km	法令 規制	「調区」地森計 土砂特警	
	④地域要因の将来予測	最近では開発の期待性は乏しくなり、今後も大きな変化はなく、現況を維持しつつ推移していくものと予測する。								
(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		104, 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、多摩地域全域の都市近郊林地である。需要者は同一需給圏内に地縁を持つ事業者のほか個人が中心。林業は衰退しておりまた同一需給圏内における新規の宅地開発を見込むことは困難な状況で林地の需要は総じて弱い。中心価格帯は規模・位置等によりまちまちで見いだせない。									
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	基準地を含む周囲の類似の林地が所在する地域では、林地以外の用途への転換の土地利用が少なく、相当の期間は林地として現状が存続することが見込まれ、林業経営実態も少ないので控除法及び収益還元法は適用できない。比準価格は類似の林地の事例より比準したが取引が極めて少ない中で成約したもので、取引市場においては上限の価格水準であると判断されるので比準価格を重視し、周辺基準地との均衡等に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を規準とした価格	☒ 秤量の検計が可能である ☐ 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／㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100					
(9) 対象基準地からの検計	①対象基準地の検計		③ 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	【一般的要因】 西多摩地域内での山林の土地需要は極めて限定的であり、売買そのものが少なく、下落傾向が続いている。						
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 109, 000 円／10a			【地域要因】 戸倉付近一帯も一般的要因の影響を受け、価格は下落傾向。						
	②変動率			【個別的要因】 特になく、山林としては概ね標準的。						
	年間 -4. 6 %									