

(1) 基準地	①所在及び地番		西多摩郡檜原村字南郷5 9 8 7 番				②地積 (㎡)		34,710		
	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 都計外 (地森計)				
	用材林地 (杉)	標高4 5 0 m、約3 0 度の東向き傾斜の 地域で、杉の人工造 林地域	林道隣接 0m	3.6m林道	武蔵五日市 15km	南郷 1km	⑩地域の特性 農村林地				
(2) 近隣地域	①範囲		東 300 m、西 500 m、南 300 m、北 500 m								
	②標準的規模等		規模 30,000 ㎡程度、形状 不整形 方位・傾斜度 (東) 向 30°								
	③地域的特性	特記 事項	特にない	道 路	3. 6 m林道	交通 施設	武蔵五日市駅 南西方15km	法令 規制	都計外		
	④地域要因の 将来予測		檜原村においては林地開発は見られず、相当程度の期間、林地として存続することが予測される。								
(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		基準価格 89,300 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		同一需給圏は西多摩地区の林地地域全域である。需要者は林業事業者、採石業者、森林保護を目的とする個人、法人等である。木材価格の下落により林業事業経営は厳しい状態が続いており、新規参入は殆ど見られない。林地自体の取引件数も極めて少なく、取引価格も規模、立地等により異なり、総額1 0 万～5 0 0 万円と幅がある。買い希望価格で取引が成立するケースが殆どである。									
(7)試算価格の調整 及び鑑定評価額 の決定の理由		林地を造成し宅地化を想定した控除法は現実的ではなく適用できない。収益還元法も林業経営に着目する方式であるが、採算が合わず、想定要素も多い為、試算は困難である。よって本件では、広域的に収集選択した林地事例から求めた基準価格を中心に、神奈川県、埼玉県、山梨県を含めた広域的な林地価額の推移動向等を勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を規準 とした価格を規準	☐ 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 の 前年標準価格からの検討	①対象基準地の検討			③ 変動 状況 価格形成要因の	[一般的 要 因] 檜原村内での林地の宅地開発は見られない。人口減少に伴い 林業従事者は減少、林地取引件数は極めて少ない。						
	■ 前年基準地 □ 新規				[地 域 要 因] 林道に面したやや傾斜のある林地地域。林業としての採算性 は低く、現状の状態を維持し推移するものと予測される。						
	前年標準価格 93,000 円/10a				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率										
年間			-4.0 %								