

|         |             |           |              |              |
|---------|-------------|-----------|--------------|--------------|
| 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）-4 | 東京都         | 多摩第6      | 氏名           | 不動産鑑定士 中澤 信行 |
| 鑑定評価額   | 3,050,000 円 | 10a当たりの価格 | 88,000 円/10a |              |

## 1 基本的事項

|            |  |          |          |        |                  |     |
|------------|--|----------|----------|--------|------------------|-----|
| (1)価格時点    | 令和4年7月1日                                       | (4)鑑定評価日 | 令和4年7月3日 | (6)路線価 | [令和4年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和4年6月3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

|                         |  |  |                       |            |  |                  |                  |       |              |
|-------------------------|--|--|-----------------------|------------|--|------------------|------------------|-------|--------------|
| (1)基準地                  | 所在及び地番   | 西多摩郡檜原村字南郷5987番  |                       |            |  | 地積 (㎡)           | 34,710           |       |              |
|                         | 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<br>都計外地森計 |       |              |
|                         | 用材林地（杉）  | 標高450m、約30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            | 地域の特性 林業本場林地     |       |              |
| (2)近隣地域                 | 範囲   | 東 300 m、西 500 m、南 300 m、北 500 m  |                       |            |  |                  |                  |       |              |
|                         | 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°  |                       |            |  |                  |                  |       |              |
|                         | 地域的特性  | 特記事項   | 管理状態の良好な用材林を中心とした林地地域 | 道          | 3.6m林道   | 交通施設             | 武蔵五日市駅 南西方15km   | 法令規制  | 都計外          |
|                         | 地域要因の将来予測  | 災害復旧工事が周辺地域でまだ残っているが、管理状態の良好な林地地域であり、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   | 88,000 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、檜原村及びその周辺市町の用材林地地域である。需要者は、林家、林業事業者、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10a当たり5万円から10万円程度である。                       |  |                       |            |  |                  |                  |       |              |
| (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。木材価格が高騰したとはいえ、いまだ低水準であり、補助金無し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   |  |                       |            |  |                  |                  |       |              |
|                         | 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 |
|                         | 公示価格   | [ ] / 100  | 100                   | [ ] / [ ]  | [ ] / 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   |  | 価格変動状況要因の             | [ 一般的要因 ]  | 檜原村の総人口は微減傾向であるが、社会増は続いている。東京都の原木市場の木材価格は上昇傾向にあるが、依然として低水準である。 |                  |                  |       |              |
|                         | 前年基準地  | 新規   |                       | [ 地域要因 ]   | 周辺では災害復旧工事が進んでおり、近隣では森林保全活動も見られる。需要の低迷により林地の地価は下落傾向である。        |                  |                  |       |              |
|                         | 前年標準価格   | 89,300 円/10a   |                       | [ 個別的要因 ]  | 個別的要因に変動はない。   |                  |                  |       |              |
|                         | 変動率  |  |                       |            |  |                  |                  |       |              |
| 年間                      | -1.5 %   |  |                       |            |  |                  |                  |       |              |