

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）-5 林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐藤不動産鑑定事務所
東京（林）-5	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 佐藤 淳 印
鑑定評価額	5,810,000 円	10 a 当たりの価格	712,000 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 倍率種別	円/㎡ 1.5 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	八王子市裏高尾町 1 8 7 6 番外				地積 (㎡)	8,157
	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 都立公(普通) (その他) 土砂特警 土砂警戒
	用材林地(杉)	標高300m、北傾斜約30度の人工造林地域	鉄索200m	都道5m	高尾4.4km	裏高尾800m	地域の特性 都市近郊林地
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 200 m、北 50 m					
	標準的規模等	規模	10,000 ㎡程度、形状	長方形	方位・傾斜度 (北) 向	30°	
	地域的特性	特記事項	近隣地域の一部が土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域にかかっている	道	5m都道	交通	高尾駅 西方4.4km 法令 規制 「調区」 地森計 土砂特警 土砂警戒 都立公(普通)
	地域要因の将来予測	小仏に向かう都道沿いに農家住宅が散在しているが、農家住宅とその周辺の農地や林地の利用状況に変化はない。近隣地域についても、当面現状のまま推移するものと予測する。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	用材林地として利用すること				(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	712,000 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、八王子市及び西多摩地域の林地地域である。主な需要者は、地縁関係をもつ個人、寺院、林業関係者、砕石業者、公共団体等である。採石場に近接する林地や相対的に傾斜が緩やかで道路への接続が容易な林地ほど需要は底堅いが、若年層の林業への注目が集まりつつある中、採算性が低い林業のための需要は弱く、また開発目的の需要はほとんどみられない。林地の取引が少ない状況下で、取引規模も様々であるので、中心価格帯は明瞭ではない。						
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	災害の危険性が高い急傾斜地において宅地開発を前提として林地を転用する例はみられず、現地の状況から宅地化は非現実的であるため控除法の適用を断念した。また、宅地への転換可能性が乏しい地域にあって、林業の収益性が著しく低いため、収益還元法の適用を断念した。比準価格は、代替競争関係にある林地の取引事例から求めた市場実勢を反映した価格である。よって、比準価格を標準とし、需給動向を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8)公示価格を標準とした価格	☐ 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	標準化補正 交通 自然 宅地化 行政 その他
	公示価格	[] 円/㎡	100 []	100 []	[] 100		交通 自然 宅地化 行政 その他
(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	■ 前年基準地 ☐ 新規	前年標準価格	719,000 円/10a	変動状況 要因	新型コロナウイルス感染症の影響により輸入材の価格が高騰し国産材への需要が高まっているが、林地需要は弱く地価は下落した。	
	変動率					地域要因に変動はない。対象基準地及び近隣地域の一部が土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域にかかっている。	
	年間	-1.0 %				個別的要因に変動はない。	