

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定士事務所
東京(林)-5	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 山崎 俊治

鑑定評価額	5,690,000 円	10 a 当たりの価格	698,000 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 4 日	(6) [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 17 日	(5)価格の種類	正常価格		1.5 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	八王子市裏高尾町 1 8 7 6 番外				地積 (m ²)	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
	用材林地(杉)	標高 3 0 0 m、北傾斜約 3 0 度の人工造林地域	鉄索 200m	5m都道	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 m ² 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 5 m 都道	交通施設 高尾駅 西方 4.4 km	法令規制 「調区」 地森計 土砂特警 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。					
(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	698,000 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	同一需給圏は八王子市及び西多摩地域等の林地地域である。主な需要者は、林業関係者、地縁的選好性を有する個人、公共団体、寺院等である。林業の衰退により林業目的の取引は、ほぼみられず、資産保有目的、レジャー目的、採石場等として利用する目的等の取引が散見される程度である。取引が少ない上に、各取引の個性が強く、中心価格帯の把握は困難であるが、1 m ² 当たり数百円～千円前後のものが多い。						
(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において価格形成要因が類似する取引事例から求められており、市場の実勢を反映した価格である。なお、宅地開発を目的とした取引はほぼなく、また近隣地域の状況等からも宅地化が困難であることから、控除法は適用しない。また、林業の収益性が著しく低く、林業経営を想定することが現実的ではないため、収益還元法も適用しない。よって、比準価格を標準とし、昨今の市場動向等も考慮して、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	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	
	公示価格	[] / 100	100 / []	[] / []	[] / 100	内訳 標準化補正 交通自然宅地化行政その他	
(9) 対象基準地の前年	対象基準地の検討		価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	景気に持ち直しの動きがみられる一方で、物価の上昇が懸念される状況にあり、これらが市内不動産価格に影響を及ぼしている。		
	前年基準地	新規		[地域要因]	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。		
	前年標準価格	712,000 円/10a		[個別的要因]	個別的要因に変化はない。		
	変動率						
	年間	-2.0 %					