

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社オジマ鑑定	
東京（林）-6	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士	尾嶋 隆博 印
鑑定評価額	5,110,000 円		10 a 当たりの価格		614,000 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 10日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	4.9 倍
					倍率種別	
(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		八王子市上恩方町 4 7 2 6 番外					地積 (㎡)		8,330								
	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・雑木林地(杉、檜)		標高300m約25度で東向き傾斜の人工林地域		林道隣接0m		林道3.6m		高尾9.6km		高留250m		地域の特性		都市近郊林地			
(2)近隣地域	範囲		東 100 m、西 200 m、南 200 m、北 50 m															
	標準的規模等		規模 10,000 ㎡程度、形状 ほぼ正方形 方位・傾斜度 (東) 向 25°															
	地域的特性		特記事項		一部が土砂災害特別警戒区域(及び土砂災害警戒区域)に掛かっている		道		幅員3.6m林道		交通施設		高尾駅北西方9.6km		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		自然体験型レクリエーション施設「タやけ小やけふれあいの里」に程近い林地地域であるが、今後も現状維持程度で推移するものと予測する。林地需要は少なく、地価水準は当面弱含み傾向で推移するものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定			当面は現況の山林							(4)対象基準地の		ない						
(5)鑑定評価の手法の適用			取引事例比較法		比準価格 614,000 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周辺の西多摩エリアの市町村に存する林地地域である。主な需要者は公共事業者、地縁的選好性を有する個人等と考察される。事業採算性が低位であるため林業関係者、開発業者等の需要は見込み難い状況にあり、取引数は少なく、価格は長期に渡って弱含み傾向にある。林地の取引は取引事情を有する場合も多く、規模も様々であるため、価格帯には幅があり、中心価格帯は把握し難いが、平米当たり数百円～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			本件においては、代替・競争関係を有する林地の取引事例を採用し、現実の不動産取引市場を反映した実証的な価格である比準価格を標準に、昨今の市場動向等も考慮し、対象基準地の鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、近隣地域の状況や昨今の市況等から開発等の土地利用は見込めないこと、事業採算性等から林業経営を想定することが現実的ではないこと等から、控除法及び収益還元法の適用は断念した。															
(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/㎡)		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	対象基準地の検討					価格変動 形成要因の		一般的要因		林地の需要は限定的であり、価格水準も長期的に弱含み傾向にある。								
	■ 前年基準地 □ 新規							地域要因		地域要因に変動はない。								
	前年標準価格 620,000 円/10a							個別的要因		個別的要因に変動はない。一部が土砂災害特別警戒区域等に掛かっている模様であるが、林地であり価格水準への影響は認められない。								
	変動率																	
年間					-1.0 %													