

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 4 日 提出
東京(林) - 6 林地-1

別記様式第 8

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	長谷川不動産鑑定
東京(林) - 6	東京都	多摩第 7 分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川 裕幸

鑑定評価額	5,010,000 円	10a 当たりの価格	602,000 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 2 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 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	4.9 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	①所在及び地番	八王子市上恩方町 4 7 2 6 番外				②地積 (㎡)	8,330	
	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 「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	林道隣接 0m	3.6m 林道	高尾 9.6km	高留 0.3km	⑩地域の特性 都市近郊林地	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 200m、南 200m、北 50m						
	②標準的規模等	規模 10,000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度(東)向 25°						
	③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該当。	道 路	幅員 3.6m 林道	交通 施設	高尾駅北西 9.6km	法令 規制	「調区」 地森計 都立公(普通) 土砂特警
	④地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動要因がないため、今後も現状のまま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	602,000 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、多摩地域全域の林地地域。需要者は、個人または法人の林業経営主体、森林保護団体、公共団体等である。ウッドショックにより一時的な木材価格の高騰があったが、その後は下落に転じており、用材林地に対する需要は相変わらず弱い。よって、取引も少ない状況が継続しており、地価は長期的な下落基調に歯止めがかからない状況である。なお、林地の取引価格は、取引目的のほか規模や立地条件等により様々であり中心的価格の把握は困難である。							
(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、同一需給圏内の類似の林地の取引事例より試算されたもので、対象基準地に係る市場性を反映した実証的な価格であり、説得力に優れる。一方、対象基準地は市街化調整区域内の急傾斜地であり、宅地転用は非現実的であることから控除法は適用しない。また、林業経営の採算性は低く想定要素も多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、類似基準地との均衡及び市場動向等を踏まえ、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	<input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> 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	地域要因
	公示価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正 交通 自然 宅地化 行政 その他	交通 自然 宅地化 行政 その他
(9) 対象基準地の前年	① 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 614,000 円/10a		③ 変動状況要因の	【一般的要因】 地域によっては採石業者による林地の取引が見られるが、用材林地が取引されるケースは限定的である。				
	② 変動率			【地域要因】 地域内の山林について、主伐や間伐が行われてはいるものの、林地の取引は稀であり、地価も下落基調である。				
	年間 -2.0 %			【個別的要因】 個別的要因に変動要因はない。				