

鑑 定 評 価 書（令和3年地価調査）

令和3年7月6日提出
東京（林）-7 林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社プライム不動産鑑定
東京（林）-7	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 山口 徹雄 印

鑑定評価額	266,000 円	10 a 当たりの価格	194,000 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)路線価又は倍率	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	4.0 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		青梅市成木八丁目7 3 1 番 1				地積 (㎡)		1,373		
	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		
	用材林地（杉、檜）		標高2 5 0 m、約3 5 度の南向き傾斜の地域で、杉、檜の人工造林地域		公道隣接0m	9m都道	軍畑3.9km	北小曾木300m	「調区」(地森計) (その他)土砂特警		
(2) 近隣地域	範囲		東 200 m、西 200 m、南 0 m、北 300 m								
	標準的規模等		規模 1,500 ㎡程度、形状 不整形 方位・傾斜度 (南) 向 35 °								
	地域的特性		特記事項 山間を流れる川に沿った都道に近接する急傾斜の林地地域		道 路 9 m 都道	交通 施設 軍畑駅3.9km	法令 規制 「調区」(土砂災害特別区域)地森計				
	地域要因の将来予測		地域要因に大きな変動が生じる兆候はなく、概ね現状のまま推移するものと予想される。山林に対する需要が弱い状況も継続し、地価の下落傾向も継続すると予想される。								
(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 194,000 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、多摩地域及びその周辺の林地地域である。主な需要者は、地縁性をもつ個人や林業関係者、公共団体である。林業は低調であり、林業目的の林地需要も弱い。一方、宅地その他への転用の動きも極めて少なく、転用を見込んだ需要も弱い。取引規模は様々であるので中心価格帯といえるべきものは無いが、多くの取引は総額で数十万円から数百万円以内である。								
(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、同一需給圏内の林地地域に所在する取引事例を採用しており、市場実勢を反映している。控除法は、林地以外への転用の可能性が低く非現実的なため適用しなかった。収益還元法は、低調で衰退傾向のある林業の現状において、収益予測や利回りの設定を適切に行うことが困難であるので適用しなかった。よって、比準価格を標準とし、地価変動率なども勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格を規準とした価格	☐ 秤量の検討が可能である ☒ 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 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				価格変動状況 形成要因の	[一般的要因]	コロナ禍や世界的な木材不足は、林地の価格形成に複雑な影響を与えてはいるが、林地の価格動向に大きな変動を起こしてはいない。				
	■ 前年基準地 ☐ 新規					[地域要因]	地域要因に大きな変動はないが、林業は低調であり、また社会的経済的な地域の衰退が続いており、転用の期待可能性も低下傾向にある。				
	前年標準価格 210,000 円/10a					[個別的要因]	個別的要因に変動はなく、優劣および競争力の変動も見られない。				
	変動率										
		年間		-7.6 %							