

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社不動産センター
東京（林）-7	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 押谷 誠治
鑑定評価額	258,000 円	10a当たりの価格	188,000 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 倍率種別	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/m ² 4.7倍
(2)実地調査日	令和4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	青梅市成木八丁目731番1				地積 (m ²)	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 「調区」地森計 (その他)土砂特警
	用材林地 (杉檜)	標高250m、約35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	都道9m	軍畑3.9km	北小曾木300m	地域の特性 農村林地
(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 m ² 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 9m都道	交通 施設	軍畑3.9km	法令 規制	「調区」土砂特警地森計
地域要因の将来予測	傾斜のある林地地域であり、需要は弱く、宅地地域への転換可能性は低い。当面現状の状態を維持し推移するものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	用材林地				(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	188,000 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	同一需給圏は西多摩エリアの林地地域全域である。需要者は林業事業者、採石業者、森林保護を目的とする個人、法人等である。木材価格は低位な水準にあり、林業事業経営は厳しく、新規参入は殆ど見られない。林地自体の取引件数は極めて少なく、取引価格も規模、立地により異なり、総額10万円～500万円と幅がある。買い希望価格で取引が成立するケースが多い。						
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	林地を造成し宅地化を想定した控除法は現実的ではなく適用できない。収益還元法も林業経営に着目する方式であるが、採算が合わず、想定要素も多い為、試算は困難である。よって、本件では広域的に収集選択した林地事例から求めた比準価格を中心に、他県も含めた広域的な林地価額の推移動向等を勘案し、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)	内訳 標準化補正 交通自然宅地化行政その他
	公示価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因 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		価格変動状況 形成要因の	[一般的要因]	西多摩エリアでは林地の宅地開発は見られず、平坦地の開発に留まる。人口減少により林業従事者は減少、林地取引件数は極めて少ない。		
	前年基準地	新規		[地域要因]	都道に近いが傾斜のある林地地域、周辺には集落も見られる。広域的には採石場も存している。		
	前年標準価格	194,000 円/10a		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。		
	変動率						
	年間	-3.1 %					