

## 鑑 定 評 価 書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 5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) 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         |
| 鑑定評価額   | 250,000 円 |        | 10 a 当たりの価格 |               | 182,000 円/10a |

## 1 基本的事項

|            |                                                |          |             |        |            |       |
|------------|------------------------------------------------|----------|-------------|--------|------------|-------|
| (1)価格時点    | 令和 5年 7月 1日                                    | (4)鑑定評価日 | 令和 5年 7月 4日 | (6)路線価 | [令和 5年 1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 5年 6月 2日                                    | (5)価格の種類 | 正常価格        |        | 路線価又は倍率    | 4.5 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)<br>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<br>現況                                                                  |                                                    | 周辺の土地の利用<br>の現況                                                                                                                                                                              |               | 基準地から<br>搬出地点まで<br>の搬出方法           |                                                                               | 搬出地点の<br>道路の状況          |             | 最寄駅及び<br>距離 |              | 最寄集落<br>及び距離                 |          | 公法上の規制                           |      |          |  |                     |
|                                     |                                                                               |                                                    |                                                                                                                                                                                              |               |                                    |                                                                               |                         |             |             |              |                              |          | 「調区」<br>地森計<br><br>(その他)<br>土砂特警 |      |          |  |                     |
| 用材林地（杉、<br>檜）                       |                                                                               | 標高 2 5 0 m、約 3<br>5 度の南向き傾斜の<br>地域で、杉、檜の人工<br>造林地域 |                                                                                                                                                                                              | 公道隣接<br>0m    |                                    | 9m都道                                                                          |                         | 軍畑<br>3.9km |             | 北小曾木<br>300m |                              | 地域の特性    |                                  | 農村林地 |          |  |                     |
| (2)<br>近隣<br>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<br>事項                                                                                                                                                                                     |               | 山間を流れる川に沿った都<br>道に近接する急傾斜の林地<br>地域 |                                                                               | 道<br>路                  |             | 9 m都道       |              | 交通<br>施設                     |          | 軍畑駅3.9km                         |      | 法令<br>規制 |  | 「調区」<br>土砂特警<br>地森計 |
|                                     | 地域要因の<br>将来予測                                                                 |                                                    | 市街化調整区域にあり、急傾斜の林地地域であり、都道には近接しているが、都心から遠く市街地とも隔絶しており、大規模開発のほか市街化の動向は極めて低く、当面は現状のままで推移していくものと予想される。                                                                                           |               |                                    |                                                                               |                         |             |             |              |                              |          |                                  |      |          |  |                     |
| (3) 最有効使用の判定                        |                                                                               |                                                    | 用材林地                                                                                                                                                                                         |               |                                    |                                                                               |                         |             |             | (4)対象基準地の    |                              | ない       |                                  |      |          |  |                     |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                   |                                                                               |                                                    | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                      |               | 比準価格 182,000 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、多摩地域の林地地域。主な需要者は、林業経営者、森林保護団体、公共団体等である。木材価格の低迷や林業従事者の減少等により、用材林地に対する需要は総じて弱く、取引も少ない。地価は少しずつ下落していく基調で推移している。取引規模は、まちまちで中心価格帯はないが、ほとんどの取引は総額で数百万円以下である。                                 |               |                                    |                                                                               |                         |             |             |              |                              |          |                                  |      |          |  |                     |
| (7)試算価格の調整<br>及び鑑定評価額<br>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)<br>公示<br>価格を<br>標準<br>とした<br>価格 | <input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> できない |                                                    |                                                                                                                                                                                              |               |                                    |                                                                               |                         |             |             |              |                              |          |                                  |      |          |  |                     |
|                                     | 標準地番号                                                                         |                                                    | 時点<br>修正                                                                                                                                                                                     | 標準化<br>補正     | 地域要<br>因の比<br>較                    | 個別的要<br>因の比<br>較                                                              | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) |             | 内<br>訳      | 標準化<br>補正    | 交通<br>自然<br>宅地化<br>行政<br>その他 | 地域要<br>因 | 交通<br>自然<br>宅地化<br>行政<br>その他     |      |          |  |                     |
|                                     | 公示価格<br><br>円/㎡                                                               |                                                    | [<br>100<br>]                                                                                                                                                                                | 100<br>[<br>] | 100<br>[<br>]                      | [<br>100<br>]                                                                 |                         |             |             |              |                              |          |                                  |      |          |  |                     |
| (9)<br>対象<br>基準<br>地の<br>前年         | 対象基準地の検討                                                                      |                                                    |                                                                                                                                                                                              |               | 価格<br>変動<br>状況<br>要因の              | [ 一般的<br>要 因 ] 林地の価格形成に大きな影響を起こすような一般的要因の変動は生じていない。                           |                         |             |             |              |                              |          |                                  |      |          |  |                     |
|                                     | ■ 前年基準地 □ 新規                                                                  |                                                    |                                                                                                                                                                                              |               |                                    | [ 地 域<br>要 因 ] 地域要因に大きな変動はない。林業は採算が厳しく低調であり、社会的経済的に地域衰退が続いていて宅地等への転用期待可能性も低い。 |                         |             |             |              |                              |          |                                  |      |          |  |                     |
|                                     | 前年標準価格 188,000 円/10a                                                          |                                                    |                                                                                                                                                                                              |               |                                    | [ 個別的要<br>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                                  |                                                                               | -3.2 %                                             |                                                                                                                                                                                              |               |                                    |                                                                               |                         |             |             |              |                              |          |                                  |      |          |  |                     |