

# 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) - 8 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) - 8	東京都	多摩第 6 分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川 裕幸 印

鑑定評価額	904,000 円	10a 当たりの価格	152,000 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	2.8 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	青梅市二俣尾五丁目 1 7 2 4 番					②地積 (㎡)	5,950	
	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 国立公(普通) (その他) 土砂特警		
	用材林地(杉、檜)	標高 450m、約 35 度の南西向き傾斜の地域で杉、檜の人工造林地域	鉄索 100m	4.5m 市道	軍畑 2.3km	高源寺 850m	⑩地域の特性 農村林地		
(2) 近隣地域	①範囲	東 300m、西 300m、南 0m、北 250m							
	②標準的規模等	規模 6,000 ㎡程度、形状 台形、方位・傾斜度(南西)向 35°							
	③地域的特性	特記事項	近隣地域の一部が土砂災害特別警戒区域に該当する。	道	4.5m 市道	交通施設	軍畑駅北西 2.3km	法令規制	「調区」 地森計 国立公(普通) 土砂特警
	④地域要因の将来予測	市街化調整区域内の比較的傾斜の急な林地地域であり、地域の特性にも特段の変動要因はないことから、今後も現況が継続するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	用材林地としての使用					(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	152,000 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、公共団体等が中心である。但し、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、取引も少ない状況が継続しており、地価は下落基調で推移している。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の個別的要因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	標準化補正	地域要因
	公示価格	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		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		③ 変動状況要因の	【一般的要因】 青梅市を含む西多摩地域における用材林地の需要は限定的であり、取引件数は少なく、地価も下落基調が継続している。					
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 163,000 円/10a			【地域要因】 地域の特性に特段の変動要因はないが、一般的要因の影響により山林の地価は下落基調で推移している。					
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に特段の変化は見られず、地域における競争力の程度も概ね普通である。					
	年間	-6.7 %							