

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

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)-8	東京都	多摩第 6	氏名	不動産鑑定士 山口 徹雄
鑑定評価額	881,000 円	10 a 当たりの価格	148,000 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) 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年 1 月]	円/m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	所在及び地番	青梅市二俣尾五丁目 1 7 2 4 番				地積 (m ²)	5,950																
	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 国立公(普通) (その他) 土砂特警																
	用材林地(杉、檜)	標高 4 5 0 m、約 3 5 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	地域の特性 農村林地																
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 300 m、南 0 m、北 250 m																					
	標準的規模等	規模 6,000 m ² 程度、形状 台形 方位・傾斜度 (南西) 向 35°																					
	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含まれる。	道 路	4.5 m市道	交通 施設 軍畑駅 北西方 2.3km	法令 規制	「調区」土砂特警 地森計 国立公(普通)																
地域要因の将来予測	市街化調整区域にあり、比較的急傾斜の林地地域であり、都心から遠く市街地とも隔離しており、大規模開発そ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	148,000 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	<table border="1"> <tr> <td>標準地番号</td> <td>時点修正</td> <td>標準化補正</td> <td>地域要因の比較</td> <td>個別的要因の比較</td> <td>対象基準地の規準価格 (円/m²)</td> <td>内訳 標準化補正 交通 自然 宅地化 行政 その他</td> <td>地域要因 自然 宅地化 行政 その他</td> </tr> <tr> <td>公示価格 円/m²</td> <td>[] 100</td> <td>100 []</td> <td>100 []</td> <td>[] 100</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>							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	地域要因 自然 宅地化 行政 その他	公示価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
	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	地域要因 自然 宅地化 行政 その他															
公示価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100																			
(9) 対象基準地からの前年標準価格からの検討	対象基準地の検討	前年基準地 新規	前年標準価格 152,000 円/10a	変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] [地域要因] [個別的要因]	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。 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。 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 -2.6 %																					