

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 5 日 提出
東京(林)－ 9 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	谷津不動産鑑定所
東京(林)－9	東京都	多摩第 6 分科会	氏名	不動産鑑定士 谷津 繁 印
鑑定評価額	809,000 円		10a当たりの価格	106,000 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 18 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	2.7 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	西多摩郡日の出町大字久野字三ツ沢4772番					②地積（㎡）		7,636	
	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			
	用材林地（杉、檜）	標高400m、約35度の南東向き傾斜の地域で杉、檜の人工造林地域	林道隣接 0m	3.6m林道	武蔵五日市 7.8km	三ツ沢 200m	「調区」地森計 国立公（普通）（その他） 土砂警戒			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 500 m、南 0 m、北 200 m								
	②標準的規模等	規模 8,000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度（南東）向 35°								
	③地域的特性	特記事項 土砂災害特別警戒区域に隣接する。	道 路	3. 6 m林道	交通 施設	武蔵五日市駅北西方 7.8km	法令 規制	「調区」地森計 国立公（普通） 土砂警戒		
	④地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化は認められないので、当面は人工造林地域として現状を維持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		106,000 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地区を中心とした多摩全域の林地地域。需要者の中心は同一需給圏内で林業を営む個人または法人であり、圏外からの参入は少ない。長期に渡る木材価格の低迷により林業及び林産業の採算性が低下する中、新型コロナウイルスの影響により今年に入って木材価格の高騰が見られるものの、林地に対する需要増には至っておらず価格も依然弱含み傾向にある。なお、中心となる価格帯は、取引事例が少なく地域や規模等も雑多であるため把握が困難であった。									
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は西多摩郡日の出町の北西部に位置する農村林地地域であるが、宅地化の影響も少なく転換の想定は困難であり、林業及び林産業の採算性も低調が続いている。また、新型コロナウイルスにより景気の先行きが不透明な現下において、林業経営を想定することは現実性に欠けるため控除後価格及び収益価格は求めなかった。一方、比準価格は類似性、規範性等の高い事例から求めた価格で信頼性が高い。よって比準価格を標準として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									
	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 交通 自然 宅地化 行政 その他	地域要因 交通 自然 宅地化 行政 その他		
	公示価格 円／㎡	[100]	100 []	100 []	[100]					
(9) 対象基準地からの検討	①対象基準地の検討		③ 変動状況要因の	〔一般的要因〕 木材生産量の増加傾向が続く中、新型コロナウイルスの影響により木材価格の高騰が見られるものの、国内林業の復調には至っていない。						
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 111,000 円／10a			〔地域要因〕 行政による林業振興等の施策が図られているものの、依然として林地に対する需要は停滞しており、価格水準も下落傾向が続いている。						
	②変動率			〔個別的要因〕 令和元年10月の台風19号により発生した路体崩壊により、周辺の林道が一部通行止めとなっており、完全復旧には至っていない。						
	年間 -4.5 %									