

| | | | | |
|---------|-----------|-------------|---------------|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社新光不動産研究所 |
| 東京（林）-9 | 東京都 | 多摩第6 | 氏名 | 不動産鑑定士 肥田木 哲志 |
| 鑑定評価額 | 794,000 円 | 10 a 当たりの価格 | 104,000 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 | [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 | | 路線価又は倍率 | 2.6 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 | 西多摩郡日の出町大字久野字三ツ沢4772番 | | | | 地積 (m ²) | 7,636 | | |
| | 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) 土砂警戒 | | |
| | 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 | 3.6m林道 | 武蔵五日市7.8km | 三ツ沢200m | 地域の特性 農村林地 | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 0 m、西 500 m、南 0 m、北 200 m | | | | | | | |
| | 標準的規模等 | 規模 8,000 m ² 程度、形状 不整形 方位・傾斜度 (南東) 向 35° | | | | | | | |
| | 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 | 3.6m林道 | 交通 | 武蔵五日市駅7.8km | 法令 | 「調区」 |
| | 地域要因の将来予測 | 市街化調整区域内に存し、日の出町内においては林地開発は見られず、相当程度の期間林地として存続することが予測される。 | | | | | | | |
| (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 | 104,000 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の林地地域全体である。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。木材価格の下落により林業事業経営は厳しい状態が続いており、新規参入はほとんど見られない。林地自体の取引件数も極めて少なく、価格相場を把握することは困難であるが、総額500万円未満の取引が大多数を占めている。買い手市場であり、買い希望価格で取引が成立する市場である。 | | | | | | | | |
| (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する控除法は現実的ではなく、適用ができない。収益還元法も林業経営に着目した方式であるが、上記のとおり採算性に乏しく、想定項目も多いことから、適切な試算は困難である。よって、本件では広域的に収集した林地事例から求めた比準価格を中心に、神奈川県、埼玉県、山梨県を含めた広域的な林地価格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 | | 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] | 住宅価格との関係から日の出町内では林地の宅地開発は見られず、採算性から林業従事者は減少し、林地の取引件数は極めて少ない。 | | | | |
| | 前年基準地 | 新規 | | [地域] | 市街化調整区域内の林道に面する鶏舎のある林地地域で、現状の状態が相当の期間継続するものと予想される。 | | | | |
| | 前年標準価格 | 106,000 円/10a | | [個別的] | 個別的要因に変動はない。 | | | | |
| | 変動率 | | | | | | | | |
| 年間 | -1.9 % | | | | | | | | |