

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)－ 10 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	鹿島プロパティマネジメント株式会社	
東京(林)－10	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 熊丸 博昭	印
鑑定評価額	5, 250, 000 円		10a当たりの価格	1, 350, 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 5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 4日	(5) 価格の種類	正常価格			435.0 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

基準地	(1) ①所在及び地番	小笠原村父島字長谷 1 1 0 番 1					②地積 (㎡)		3, 889					
	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 (都) 地森計 国立公 (2 種)							
	雑木林地 (松ひめつばき)	標高 2 0 0 m、約 3 0 度の南西向き傾斜の地域で雑木の自然林地地域	公道隣接 0m	6m都道	農業センター停 1. 6km	扇浦 2. 2km	⑩地域の特性		農村林地					
近隣地域	(2) ①範囲	東 200 m、西 200 m、南 200 m、北 500 m												
	②標準的規模等	規模 4, 000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形、方位・傾斜度 (南西) 向 30 °												
	③地域的特性	特記事項	特にない。		道 路	都道 6 m		交通 施設	農業センター停東 1. 6km		法令 規制	(都) 地森計 国立公 (2 種)		
	④地域要因の将来予測	小笠原村で林業経営は成立していない。公法上の規制等から宅地への転換は難しく、当面は現状を維持するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	亜熱帯性の雑木林地						(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 1, 350, 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、父島を中心に母島も含む林地地域である。小笠原村では林業経営は成立していない。また国立公園第 2 種特別地域内に存すること等から、宅地への転換の可能性も低い。山林の所有を目的とする民間の取引は稀であり、主たる需要者は、公共事業用地の買収を目的とした公共団体等である。林地の取引事例は少なく、また不動産取引に当たっては、需要者の属性や取引当事者間の事情により価格水準が大きく変動する傾向がある。													
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	小笠原村の市場の特性から、林地の取引件数は少ない。収集できた資料に限界はあったものの、比準価格は対象基準地の地価を示す説得力ある価格であると判断する。控除法は公法上の規制等により宅地開発が難しいことから適用できなかった。また収益還元法は林業経営が成立していないことから適用できなかった。よって比準価格を標準とし、併せて前年からの価格形成要因の変動の状況等も考慮のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格を規準とした価格を規準	☐ 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 ■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 1, 350, 000 円／10a			③ 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕 世界的な木材需要の高まりを受け、木材価格の上昇も見られるが、小笠原村では林業経営は成立していない。									
					〔地域要因〕 国立公園第 2 種特別地域内に存し、地域要因に特段の変動は無い。									
	②変動率				〔個別的要因〕 近隣地域内でほぼ標準的な林地であり、市場競争力は普通である。個別的要因に特段の変動はない。									
	年間 0. 0 %													