

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 3日提出
東京（林）-5 林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	足立不動産鑑定株式会社
東京（林）-5	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 足立 和男
鑑定評価額	5,630,000 円	10 a 当たりの価格	690,000 円/10a	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6)路線価又は倍率	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	1.5 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		八王子市裏高尾町 1 8 7 6 番外				地積 (㎡)		8,157					
	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					
	用材林地 (杉)		標高 3 0 0 m、北傾 斜約 3 0 度の人工造 林地域		鉄索 200m	5m都道	高尾 4.4km	裏高尾 800m	「調区」 地森計 都立公(普通) (その他) 土砂特警					
(2) 近隣 地域	範囲		東 200 m、西 200 m、南 200 m、北 50 m											
	標準的規模等		規模 10,000 ㎡程度、形状 長方形 方位・傾斜度 (北) 向 30°											
	地域特性		特記 事項		近隣地域の一部が土砂災害 特別警戒区域及び土砂災害 警戒区域		道 路	5 m都道が近接	交通 施設	高尾駅 西方4.4km	法令 規制	「調区」 地森計土砂特警 都立公(普通)		
	地域要因の 将来予測		高尾山北側の小仏に向かう都道沿いに農家住宅が散在しており、線路を隔ててこの南側に広がる林地地域で利用状況に 変化はない。											
(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 690,000 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			同一需給圏は八王子市内及び周辺市の市街化調整区域に位置する都市近郊林地である。取引における具体的な利用目的 は不明なケースが多く、一部公共公益施設として利用されるケースも僅かにあるが、資産保有目的と推察される取引が 散見され、総じて取引件数も少ない。当地域は都道からの背後に当たり地域への出入りもやや困難で、利用用途が限定 されがちである。中心となる価格帯には幅があるが、1 ㎡当たり数百円～千円前後のものが多い。											
(7)試算価格の調整 及び鑑定評価額 の決定の理由			取引事例比較法による比準価格は、代替競争関係にある林地の取引事例から求めた価格であり、市場実勢を反映した実 証的な価格である。なお、林地以外の用途に転用する土地利用が少なく、かつ林業経営実態も少ないので、控除法およ び収益還元法は適用を断念した。よって、比準価格を標準とし、他の林地基準地との均衡、公示標準地の林地の動向に も留意して、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	秤量の検討が可能である 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/㎡)		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 地の 前年	対象基準地の検討				標準 価格 から の 検 討	一般的 要 因	一般景気は比較的堅調であるが、林地価格に与える影響は少 ない。							
	前年基準地		新規			地 域 要 因	八王子市郊外の都市近郊林地で、市街化調整区域であり、周 辺地域を含めて特段の変動要因はなく、当面は現状を維持す ると予測する。							
	前年標準価格		690,000 円/10a			個別的 要 因	地域の標準的画地と比べて個別的要因に変化はない。							
	変動率													
年間		0.0 %												