別記様式第８

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　3日提出
東京（林）-1　　林地-1

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）-1	東京都	多摩第６	氏名	不動産鑑定士　　谷津　繁

鑑定評価額	1,260,000 円	10ａ当たりの価格	72,000 円/10a

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	円/㎡
					路線価又は倍率	4.8 倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	純
(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	西多摩郡奥多摩町川野字大ざす５２６番１６外				②地積（㎡）	17,466
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、から松）	標高６５０m、約３５度の北向き傾斜で、杉、檜、から松人工造林地域	公道隣接 0m	4m町道	奥多摩 14km	峰谷 200m	都計外 地森計 国立公(普通) (その他) 土砂特警
					⑩地域の特性	農村林地

(2)近隣地域

①範囲	東　200　m、西　200　m、南　300　m、北　0　m					
②標準的規模等	規模　15,000 ㎡程度、形状　不整形　方位・傾斜度（　北　）向　35 °					
③地域的特性	特記事項	特にない	道路	4m町道	交通施設	奥多摩駅 西方14km
	法令規制	都計外 土砂特警				
④地域要因の将来予測	都心部や近隣市の中心市街地への接近性に劣る急傾斜の林地地域であり、開発の期待性は極めて乏しく，地域要因に大きな変化は認められないため、当面は人口造林地域として現況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　72,000 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である。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、同一需給圏外からの参入は少ない。長期に渡り林業及び林産業の採算性は低下しており、林地の需要も極めて弱く、景気は緩やかな回復傾向が続いているものの、地価は依然として弱含みで推移している。なお、中心となる価格帯については、取引事例が少なく地域や規模の大小等も雑多であることから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	当該地域は奥多摩町南西部に位置する農村林地地域であり、宅地化の影響は極めて少なく転換の想定は困難である。また近年は木材価格の回復傾向が見られるも、林業の採算性が芳しくない現下において、林業経営を想定することは現実性に欠けるため、控除後価格並びに収益価格は求めなかった。一方、比準価格は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周辺地域の地価変動率を踏まえ、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

□ 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	地域要因
公示価格　円/㎡	[　/100]	100/[　]	100/[　]	[　/100]			交通 自然 宅地化 行政 その他	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

①対象基準地の検討

■ 前年基準地　□ 新規

前年標準価格　72,700 円/10a

②変動率

年間　-1.0 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 町の人口は減少傾向にあるが、景気の回復傾向を反映して不動産取引も比較的堅調だが、市場性等の優劣による需要の二極化が見られる。

[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、価格水準も弱含みで推移している。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。