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)－ 2　**林地-1**

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　新都市不動産鑑定
東京(林)　　－2	東京都	多摩第６分科会	氏名	不動産鑑定士　　黒木中

鑑定評価額	1,250,000 円	10a当たりの価格	89,100 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	2.5 倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格		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

(1)基準地	①所在及び地番	あきる野市養沢字上養沢１０５１番				②地積 （㎡）	14,082	
	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）	標高４５０m、約４０度の北東向き傾斜の地域で杉主体の人工造林地域	林道隣接 0m	4m林道	武蔵五日市 9.7km	上養沢 50m	「調区」 地森計 国立公（普通）	
							⑩地域の特性	農村林地
(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　1,000ｍ、南　400ｍ、北　200ｍ						
	②標準的規模等	規模　15,000 ㎡程度、　形状　不整形　、　方位・傾斜度（　北東　）向　40°						
	③地域的特性	特記事項：特にない	道路：４ｍ林道	交通施設：武蔵五日市駅北西方 9.7km		法令規制：「調区」 土砂特警 地森計 国立公（普通）		
	④地域要因の将来予測	街道に近いが、傾斜のある林地地域であり、当面現状の状態を維持し推移するものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	現況の用材林地として利用		(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　89,100　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・八王子エリアの林地地域全域である。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。木材価格は需要減により低位な水準にあり、林業事業経営は厳しく、新規参入は殆ど見られない。林地自体の取引件数は極めて少なく、取引価格も規模、立地により異なり、総額１万円～２００万円と幅がある。買い希望価格で取引が成立するケースが多い。			
(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した控除法は現実的ではなく適用できない。収益還元法も林業経営に着目する方式であるが、採算が合わず、想定要素も多い為、試算は困難である。よって、本件では広域的に収集選択した林地事例から求めた比準価格を中心に、他県も含めた広域的な林地価額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

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)標準価格からの検討対象基準地の前年

①対象基準地の検討

■ 前年基準地　□ 新規

前年標準価格　90,500 円／10a

②変動率
年間　−1.5 %

③価格形成要因の変動状況

〔一般的要因〕　西多摩エリアでは林地の宅地開発は見られず、平坦地の開発に留まる。人口減少により林業従事者は減少、林地取引件数は極めて少ない。

〔地域要因〕　北向き傾斜が中心の林地地域、日照がやや劣り、立木も少ない。街道に近く、林道の状態は良いものの、地価は下落傾向にある。

〔個別的要因〕　個別的要因に変動はない。