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) － 3　　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	有限会社松井総合鑑定
東京(林)　　－3	東京都	多摩第６分科会	氏名	不動産鑑定士　　松井俊明

鑑定評価額	990,000 円	10a当たりの価格	98,000 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　年 1月］	円／㎡
					路線価又は倍率	
(2)実地調査日	令和 8年 6月 30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	あきる野市戸倉字盆堀日向清水１９８９番１				②地積 （㎡）	10,101	
	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）	標高３８０m、約３５度の南東向き傾斜の地域で杉、檜の人工造林地域	公道隣接 0m	6m市道	武蔵五日市 5km	戸倉盆堀大入 150m	「調区」 地森計 (その他) 土砂特警	
							⑩地域の特性	林業本場林地
(2)近隣地域	①範囲	東　50 m、西　300 m、南　0 m、北　200 m						
	②標準的規模等	規模　10,000 ㎡程度、　形状　不整形　、　方位・傾斜度（　南東　）向　35 °						
	③地域的特性	特記事項	一部が土砂警戒及び土砂特警	道路	６ｍ市道	交通施設	武蔵五日市駅南西 5km	法令規制	「調区」 地森計 土砂特警
	④地域要因の将来予測	市街化調整区域内の急傾斜林地で、当面、現状程度で推移していくものと予測する。山林素地の需要は弱く、安価な取引も見られており、当面、地価は弱含み傾向で推移するものと予測する。						

(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　98,000　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	同一需給圏はあきる野市及びその周辺市町村を主とする多摩西部の林地地域。主たる需要者は、林家、林業事業体、森林保護を目的とする団体や個人、公共団体等。木材需要の多様化が進められているが、物価上昇等による需要の減少や供給費用の上昇等から、林業を取り巻く環境は依然として厳しい。取引の中心は林業や森林保護を目的としたもので安価な取引も見られる等、地価は下落傾向。取引中心価格帯の把握は困難であるが、単価は１０ａ当り８～１２万円。			
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例を採用し求められたもので、実証性を有する価格といえる。控除法は、林地以外への転用の可能性が低く非現実的なため適用しなかった。収益還元法は、低調で衰退傾向のある林業の現状において、収益予測や利回りの設定を適切に行うことが困難であるので非適用とした。よって、比準価格を標準とし、地価変動率なども勘案のうえ、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)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　99,000 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〕　景気は緩やかに回復している。林業経営の採算性は低く林地に対する需要は弱く、地価も弱含みである。

〔地域要因〕　特段の地域要因の変動はない。

〔個別的要因〕　個別的要因に変動はない。