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）-4　　林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社森不動産鑑定事務所
東京（林）-4	東京都	多摩第６	氏名	不動産鑑定士　　森　宏師

鑑定評価額	2,920,000 円	10ａ当たりの価格	84,000 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	[　　年 1月]	円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月　4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	西多摩郡檜原村字南郷５９８７番				②地積（㎡）	34,710
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３０度の東向き傾斜の地域で、杉の人工造林地域	林道隣接 0m	3.6m林道	武蔵五日市 15km	南郷 780m	都計外 地森計
						⑩地域の特性　林業本場林地

(2)近隣地域

①範囲	東　300　m、西　500　m、南　300　m、北　500　m							
②標準的規模等	規模　30,000 ㎡程度、形状　不整形　方位・傾斜度（　東　）向　30 °							
③地域的特性	特記事項	管理状態の良好な用材林を中心とした林地地域	道路	３．６m林道	交通施設	武蔵五日市駅 南西方15km	法令規制	都計外
④地域要因の将来予測	傾斜のある管理状態良好な林地地域であり、開発の可能性は極めて低い。地域要因に変動はなく、現状のまま推移するものと予測される。							

(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　84,000 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域及び八王子市の林地地域全域である。需要者は林業事業者、採石業者、森林保護や整備を目的とする個人、法人等が考えられる。木材価格の長期低迷により林業採算性は悪化し、また事業者の高齢化、後継者の減少に伴い林業は衰退しており、新規算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、自然的条件等により異なり、総額での把握は困難である。			
(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、素材価格が低価格にある現状を考慮すれば、採算が合わないため、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や価格牽連性がある農地価格等も参考にして、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　85,000 円/10a

②変動率
年間　-1.2 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 檜原村の人口は減少傾向が続いている。林地に対する投資採算性は低く、宅地への開発期待も乏しいことから、需給動向は弱い。

[地域要因] 南郷の集落南方に広がる林地地域。地域要因に変動なく、現在の状態が長期的に継続するものと予測される。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。