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）-5　　林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐藤不動産鑑定事務所
東京（林）-5	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　　佐藤　淳

鑑定評価額	5,510,000 円	10ａ当たりの価格	676,000 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 15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	八王子市裏高尾町１８７６番外				②地積（㎡）	8,157
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３００m、北傾斜約３０度の人工造林地域	集材機 200m	都道5m	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
						⑩地域の特性　都市近郊林地

(2)近隣地域

①範囲	東　200　m、西　200　m、南　200　m、北　50　m					
②標準的規模等	規模　10,000 ㎡程度、形状　不整形　方位・傾斜度（　北　）向　30 °					
③地域的特性	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にかかっている。	道路	５m都道	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)				
④地域要因の将来予測	中央本線と並行して走る都道沿いに農家住宅が散在しているが、農家住宅とその周辺の農地や林地の利用状況に変化はない。近隣地域も当面現状のまま推移するものと予測する。地価は弱含みで推移するものと予測する。					

(3) 最有効使用の判定	用材林地として利用すること		(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　676,000 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、八王子市及び西多摩地域の林地地域である。主な需要者は、地縁関係をもつ個人、寺院、林業関係者、砕石業者、公共団体等である。採石場に近接する林地や相対的に傾斜が緩やかで道路への接続が容易な林地ほど需要は底堅いが、若年層の林業への注目が集まりつつある中、採算性が低い林業のための需要はほとんどみられない。中心価格帯は明瞭ではないが、２００～１，０００円／㎡程度の取引が中心である。			
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	災害の危険性が高い急傾斜地において宅地開発を前提として林地を転用する例はみられず、現地の状況から宅地化は非現実的であるため控除法の適用を断念した。また、宅地への転換可能性が乏しい地域にあって、林業の収益性が著しく低いため、収益還元法の適用を断念した。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市場実勢を反映した価格である。よって、比準価格を標準とし、需給動向を勘案して、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)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　690,000 円/10a

②変動率

年間　-2.0 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 原油価格の高騰に伴い、ナフサ由来の製品である建築資材の供給が厳しい状況にあり、不動産市場では深刻な影響が出ている。

[地域要因] 地域要因に変動はない。対象基準地及び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にかかっている。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。