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）-6　　林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社オジマ鑑定
東京（林）-6	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　　尾嶋　隆博

鑑定評価額	4,840,000 円	10ａ当たりの価格	581,000 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 11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	八王子市上恩方町４７２６番外				②地積（㎡）	8,330
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・雑木林地（杉、檜）	標高３００m約２５度で東向き傾斜の人工林地域	林道隣接 0m	林道3.6m	高尾 9.6km	高留 250m	「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　100　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（　東　）向　25 °							
③地域的特性	特記事項	一部が土砂災害特別警戒区域（及び土砂災害警戒区域）に掛かっている	道路	幅員３．６m林道	交通施設	高尾駅 北西方9.6km	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	自然体験型レクリエーション施設「夕やけ小やけふれあいの里」に程近い林地地域であるが、今後も現状維持程度で推移するものと予測する。林地需要は少なく、地価水準は当面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	当面は現況の山林		(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　581,000 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周辺の西多摩エリアの市町村に存する林地地域である。主な需要者は公共事業者、地縁的選好性を有する個人等と考察される。事業採算性が低位であるため林業関係者、開発業者等の需要は見込み難い状況にあり、取引数は少なく、価格は長期に渡って弱含み傾向にある。林地の取引は取引事情を有する場合も多く、規模も様々であるため、価格帯に幅があり、中心価格帯は把握し難いが、数百円～１千円／㎡前後と考察される。			
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	本件においては、代替・競争関係を有する林地の取引事例を採用し、現実の不動産取引市場を反映した実証的な価格である比準価格を標準に、昨今の市場動向等も考慮し、対象基準地の鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、近隣地域の状況等から当面開発等の土地利用は見込めないこと、事業採算性等から林業経営を想定することが現実的ではないこと等から、控除法及び収益還元法の適用は断念した。			

(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　593,000 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] 林地の需要は限定的であり、価格も長期に渡って弱含み傾向にある。

[地域要因] 地域要因に変動はない。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。