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）-7　　林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	浜野不動産鑑定士事務所
東京（林）-7	東京都	多摩第６	氏名	不動産鑑定士　　濱野　俊宏

鑑定評価額	231,000 円	10ａ当たりの価格	168,000 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　8 年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡ / 4.2 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	青梅市成木八丁目７３１番１				②地積（㎡）	1,373
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２５０m、約３５度の南向き傾斜の地域で、杉、檜の人工造林地域	公道隣接	9m都道	軍畑 3.9km	北小曽木 300m	「調区」 地森計
						⑩地域の特性：農村林地

(2)近隣地域

①範囲	東　200　m、西　200　m、南　0　m、北　300　m					
②標準的規模等	規模　1,500　㎡程度、形状　不整形　方位・傾斜度（　南　）向　35 °					
③地域的特性	特記事項：特にない	道路：９m都道	交通施設：軍畑駅 北東方3.9km	法令規制：「調区」 土砂災警特別区域 地森計		
④地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動要因は認められず、土地利用についても当面は現状のまま推移していくものと予測される。					

(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　168,000 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区を中心とした多摩地域全体の林地地域である。主たる需要者は、林業事業体、森林保護を目的とする団体や個人、公共団体等であるが、圏外からの参入は非常に少ない。長期トレンドとして林業・林産業の採算性低下が顕著で林地の需要も極めて弱く、それに伴い価格も弱含みで推移している。なお、林地の取引事例が少なく、事例ごとの地域や規模の大小もまちまちであることから、中心価格帯を把握することは困難である。			
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	青梅市内の都市近郊林地地域であるが、宅地化の影響も少なく転換の想定は困難である。また近年の木材価格の下落により事業の採算性が芳しくない現状においては、林業経営を想定することは現実性に欠けることから、控除後価格並びに収益価格の試算については断念した。一方、比準価格は規範性の高い事例から求めた価格で信頼性が高い。 よって比準価格を標準として他の標準地との検討を踏まえ、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　172,000 円/10a

②変動率：年間　-2.3 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 景況感が改善しているものの、エネルギー価格や物価の上昇、金利政策、米国の関税政策、中東情勢が与える影響には注意を要する。

[地域要因] 特段の変動はなく、地価は下落傾向で推移している。

[個別的要因] 特段の変動要因はない。