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）-8　　林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡本不動産鑑定所
東京（林）-8	東京都	多摩第６	氏名	不動産鑑定士　　岡本　和弘

鑑定評価額	827,000 円	10ａ当たりの価格	139,000 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]	円/㎡
					路線価又は倍率	3.1 倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月　9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	青梅市二俣尾五丁目１７２４番				②地積（㎡）	5,950
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４５０m、約３５度の南西向き傾斜の地域で杉、檜の人工造林地域	鉄索 100m	4.5m市道	軍畑 2.3km	高源寺 850m	「調区」 地森計 国立公(普通) (その他) 土砂特警
					⑩地域の特性	農村林地

(2)近隣地域

①範囲	東　300　m、西　300　m、南　0　m、北　250　m					
②標準的規模等	規模　6,000 ㎡程度、形状　台形　方位・傾斜度（　南西　）向　35 °					
③地域的特性	特記事項	近隣が土砂災害特別警戒区域に含まれる。	道路	４．５m市道	交通施設	軍畑駅 北西方2.3km
	法令規制	「調区」 地森計 土砂特警 国立公(普通)				
④地域要因の将来予測	市街化調整区域内に存する急傾斜の林地地域で、開発の可能性は低いことから、当面は現状を維持して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　139,000 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、多摩地域全域の林地地域。主たる需要者は、林業事業者、同一需給圏に地縁を有する個人及び森林保護を目的とする公的団体等が想定される。林業経営の低迷等により、林地に対する需要は総じて弱く、取引も少ない状況が継続している。安価な取引も散見され、地価は弱含みで推移している。林地の取引価格は、取引目的のほか規模や立地条件等の個別的要因により様々なことから、需要の中心となる価格帯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	比準価格は、市場において取引された類似性の高い事例に基づき試算されたもので、市場性を反映する実証的な価格であり、説得力を有する。なお宅地転用は非現実的であり、想定は困難であることから控除法は適用できない。また林業経営の収益性は低く想定要素も多くなるため収益還元法も適用しない。よって、比準価格を標準とし、類似基準地との均衡及び市場の需給動向等を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(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　141,000 円/10a

②変動率

年間　-1.4 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因]　林業経営の採算性は低く、林地に対する需要は限定的であり、取引は少ない。用材林素地の価格も下落傾向で推移している。

[地域要因]　地域要因に大きな変動はない。

[個別的要因]　個別的要因に変動はない。