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）-9　林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	石井不動産鑑定事務所
東京（林）-9	東京都	多摩第６	氏名	不動産鑑定士　石井　一嘉

鑑定評価額	764,000 円	10ａ当たりの価格	100,000 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	2.3 倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月　1日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	純
(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	西多摩郡日の出町大字大久野字三ツ沢４７７２番				②地積（㎡）	7,636
	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４００m、約３５度の南東向き傾斜の地域で杉、檜の人工造林地域	林道隣接	3.6m林道	武蔵五日市 7.8km	三ツ沢 200m	「調区」 地森計 国立公(普通) (その他) 土砂警戒
							⑩地域の特性　農村林地
(2)近隣地域	①範囲	東　0　m、西　500　m、南　0　m、北　200　m					
	②標準的規模等	規模　8,000 ㎡程度、形状　不整形　方位・傾斜度（　南東　）向　35 °					
	③地域的特性	特記事項：土砂災害特別警戒区域に隣接	道路：３．６m林道	交通施設：武蔵五日市駅7.8km	法令規制：「調区」 土砂警戒 国立公(普通)		
	④地域要因の将来予測	市街化調整区域にあり、周辺において開発行為も見られず、傾斜のある林地地域であるため、開発の可能性は極めて低い。地域要因に大きな変動はないことから、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　100,000 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、東京都西部の多摩地域の林地地域である。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。用材林地に対する需要は弱く、取引も少ない状況が継続している。特殊な事情が存すると思われる極端に安い事例もみられ、地価は下落基調にある。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１０万円～５００万円程度と幅があるため、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	比準価格は、同一需給圏内の林地地域に所在する事例を採用し、取引事例は少ないが市場の実態を反映している。控除法は、宅地化が困難で非現実的であり、価格が顕在化しないため適用できなかった。収益還元法は、衰退している林業の実態から、収益予測や林業利回りの把握の困難性等の理由により適用できなかった。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標準とし、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　101,000 円/10a

②変動率

年間　-1.0 %

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弱く、取引は少ない。林地の価格形成に影響を及ぼす一般的要因の変動はない。

[地域要因] 市街化調整区域内の林地地域。林道に面して傾斜があり、特段の地域要因の変動はない。林地の地価は弱含みである。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。