

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (宇陀 (県) -1), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第2分科会), 業者名 (有限会社若草不動産鑑定), 氏名 (梅本 剛), 印

鑑定評価額: 8,780,000 円, 1㎡当たりの価格: 24,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 30年 7月 1日), (2) 実地調査日 (平成 30年 7月 1日), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 5日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (平成 30年 1月) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices). Includes detailed data on price adjustments and market analysis.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 藤井不動産鑑定. Values include 宇陀（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤井 敬裕.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 4,110,000 円, 25,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include 平成 30 年 7 月 1 日, 平成 30 年 7 月 6 日, 正常価格, 更地としての鑑定評価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の方位, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Contains detailed text about land characteristics and valuation methods.

Table with 8 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes numerical data for prices and percentages.

Table with 8 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes numerical data for prices and percentages.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田畑不動産鑑定士事務所		
宇陀（県）	-3	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 田畑惣臣	印

鑑定評価額	4,540,000 円	1㎡当たりの価格	15,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市菟田野松井175番1			②地積 (㎡)	293	③法令上の規制等	1 住居 (60, 200) 高度 (15)																				
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	⑨(その他) (60, 180)																					
1:1.2	住宅 W2	店舗併用住宅も見受けられる古くからの住宅地域	南4.5m県道	水道 下水	榛原 8.6km																						
(2) ①範囲	東 60 m、西 150 m、南 10 m、北 20 m			②標準的使用	戸建住宅地																						
③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 290 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																										
④地域的特性	特記 特にない	事項	街路 標準方位北、4.5 m 県道	交通 榛原駅 南東 8.6km	法令 規制	1 住居 (60, 180) 高度 (15)																					
⑤地域要因の将来予測	人口減少や少子高齢化が地域の問題となっている。その他の地域要因に大きな変化は考えられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。地価水準は下落傾向で推移していくものとする。																										
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0																						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,500 円/㎡																								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宇陀市及びその周辺市町村を中心とする圏域である。需要者は同市内の居住者又は地縁関係のある者が中心であり、圏外からの転入者はほぼ皆無である。人口は減少傾向であり、過疎化が進んでいる。旧市街地内の住宅地域であり、取引もほとんど見られない。このため、需要の中心となる価格帯は見出せない。																										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	都市部から離れた旧来の地域であり、アパート等の収益物件は見られず、自用目的の取引がほとんどである。このため、貸家に対する需要も少なく、賃貸市場は未成熟である。また、需要者は類似不動産との比較により、経済的な行動の決定を行っている。したがって、収益価格は試算せず、市場の実態を反映した比準価格を採用し、類似性のある標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	宇陀 -5	② 時点修正	[99.2] / 100	③ 標準化補正	100 [104.0]	④ 地域要因の比較	100 [160.0]	⑤ 個別的要因の比較	[104.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	15,300	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 0.0	環境 +60.0	行政 0.0	その他 0.0	
	公示価格	24,700 円/㎡																									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 []	④ 地域要因の比較	100 []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡																									
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討		[一般的要因]		宇陀市の人口減少率は県全体よりも大きく、高齢化率も高い。価格動向は、横ばいの地域もあるが、一般的には下落傾向が続いている。																						
	[継続]		[地域要因]		都心から離れた旧市街地内の住宅地域であり、需給動向は未だ低迷している。このため地価は下落傾向で推移している。																						
	前年標準価格 15,700 円/㎡		[個別的要因]		個別的要因に特段の変動はない。																						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討																										
[代表標準地]																											
標準地番号																											
公示価格		円/㎡																									
②変動率		年間	-1.3 %	半年間	%																						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	千里不動産鑑定事務所
宇陀（県） - 4	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 村上俊二 印

鑑定評価額	7,200,000 円	1㎡当たりの価格	41,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価 [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	33,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市榛原あかね台2丁目10番2				②地積 (㎡)	174	③法令上の規制等	1 低専 (50, 80)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50, 80) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 0 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記 特にない	街 基準方位 北 6.0 m 市道	交通 榛原駅 北西 1.1 km	法令 1 低専 (50, 80)						
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄大阪線、橿原線、南大阪線等の各沿線で、宇陀市を中心にその周辺の住宅地域である。榛原駅周辺の住宅地は都心回帰で大阪方面への通勤圏としての性格が急速に低下しており、最寄駅からの接近性に劣る住宅地では依然として下落傾向である。需要者は市内の居住者がほとんどで、他の市町村からの転入は少ない。中古住宅の取引が大半で、土地価格のみで600万円から800万円程度が取引の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は高台に開発された区画整然とした住宅地であり、自己の居住目的の取引が大半で、収益を目的とする賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は多数の事例から求められ補修正も適切で規範性が高い。したがって、居住の快適性を重視する住宅地域であることから、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +5.0 環境 -2.0 行政 +4.0 その他 0.0
	標準地番号 宇陀 -9	公示価格 45,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [102.0]	100 [107.0]	[100 / 100]	41,200				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	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 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 41,600 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 宇陀市の人口は減少傾向で、駅近接の一部の地域を除き住宅地の需給は弱含みである。農村地域の過疎化が進行している。				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因]		高台に開発された区画整然とした住宅地域であり、地域要因に特段の変化は認められない。地価はやや弱含みで推移している。				
	②変動率 年間 -0.5% 半年間 %				[個別的要因]		個別的要因について特段の変動は認められない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	千里不動産鑑定事務所
宇陀（県） - 5	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 村上俊二 印

鑑定評価額	2,620,000 円	1㎡当たりの価格	6,100 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市室生下田口 1 1 7 8 番 1				②地積 (㎡)	429	⑨法令上の規制等	都計外									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	室生口大野 8.8km	(その他) 土砂災害警戒区域										
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用	農家住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記 特にない	街 5m市道		交通 室生口大野駅 南東 8.8km	法令 都計外 土砂災害警戒区域	規制											
(3) 最有効使用の判定	低層農家住宅地				(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	6,100 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄大阪線、橿原線及びJR桜井線等の各沿線で、概ね宇陀市内及び周辺の市町村の既成住宅地域であるが、用途性に着目すればその範囲は奈良県中南部域に広がると思われる。当該地域は農家住宅を主体とする農村集落地域であり、需要者は同市内の居住者がほとんどで他の市町村からの転入は少ない。人口が減少し過疎化が顕著で市場は停滞している。取引が少なく画地の規模にばらつきがあるため、中心となる価格帯は見出しにくい。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は農家住宅を主体とした農村集落地域で、自己の居住目的の取引がほとんどで、収益物件はほぼ皆無で貸貸需要が認められないため収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は多数の取引事例の中から選択された規範性の高い事例から求められており信頼性が高い。したがって、居住の快適性を重視する住宅地域であることから、市場性を反映した比準価格を採用し、類似の公示価格との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	宇陀 - 13	②時点修正	[99.5] / 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [106.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	6,100	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +3.0 環境 +10.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	公示価格	6,540 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 []	④地域要因の比較	100 []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡																
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格 6,200 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 宇陀市の人口は減少傾向で、駅近接の一部の地域を除き住宅地の需給は弱含みである。農村地域の過疎化が進行している。									
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号				[地域要因] 農家住宅を主体とした農村集落地域であり、地域要因に特段の変化は見られないが、地価は依然として弱含みである。									
	公示価格		円/㎡						[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。									
②変動率		年間	-1.6 %	半年間	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社若草不動産鑑定
宇陀 (県) - 6	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 梅本 剛

鑑定評価額	9,410,000 円	1 m当たりの価格	45,000 円/m ²
-------	-------------	-----------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	35,000 円/m ²
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市榛原萩乃里46番					②地積 (m ²)	209	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) 高度 (15)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 10 m、南 50 m、北 50 m	②標準的使用		戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 15.0 m、	規模		210 m ² 程度、形状 ほぼ正方形							
	④地域的特性	特記 特にない	街 基準方位 北、6 m市道	交通 榛原駅 南方 600m	法令 1 中専 (60,200) 高度 (15)	規制						
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,000 円/m ²									
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²									
	原価法	積算価格	/ 円/m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、近鉄大阪線沿線の当市榛原地区及び桜井市内の戸建住宅地域の圏域。需要者の中心は当市及び宇陀郡居住者で、大阪方面通勤者等。圏外からの転入は少ない。最寄駅から比較的近いことから、需給は安定しており、地価も横ばいで推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は200m ² 程度で、1000万円程度と考察される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の高台にある戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、一般的には自己使用目的の取引がほとんどで、賃貸市場が未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、戸建住宅の取引事例を基に、市場の実態を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通りと決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地	標準地	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対象基準地の標準価格 (円/m ²)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[] 円/m ²	100	[]	100	[]	100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	標準地	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対象基準地の標準価格 (円/m ²)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[] 円/m ²	100	[]	100	[]	100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討	[一般的要因] 人口減少率は県全体よりも高く、高齢化率も高い。利便性の良い榛原の一部を除き、需給は低調である。										
	■継続 新規	前年標準価格	45,000 円/m ²									
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	[地域要因] 都心から離れた郊外の住宅地域である、同市の中では、最寄駅への接近性が良いことから価格は横ばいで推移。										
	■代表標準地 標準地	標準地	宇陀 - 9	③ 価格変動要因	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率	年間	0.0%	半年間	0.0%								

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (宇陀 (県) -7), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第2分科会), 業者名 (氏名), 一般財団法人日本不動産研究所奈良支所 (不動産鑑定士 内田佳宏). Includes a red seal (印).

鑑定評価額: 5,010,000 円 | 1㎡当たりの価格: 16,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 30年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 9日), (6) 路線価 (路線価又は倍率: [平成 30年 1月] 1.1 倍), (2) 実地調査日 (平成 30年 7月 2日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main body table with 8 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (宇陀市室生大野 2 2 9 8 番 1), (2) 地積 (302 ㎡), (3) 形状 (不整形 1:1.2), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (農家住宅を主体とした農村集落地域), (6) 接面道路の状況 (南東4.3m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (室生口大野 500m), (9) 法令上の規制等 (都計外, (その他) 土砂災害警戒区域). Includes sections for (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, and (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table (8) 公示価格を標準とした: 標準地番号 (宇陀 -12), 公示価格 (10,700 円/㎡), 修正 (99.4), 補正 (100), 比較 (100), 個別的要因の比較 (100), 対象標準地の規準価格 (16,500 円/㎡), 内訳 (街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0).

Table (9) 指定標準地からの検討: 指定標準地番号 (-), 前年指定標準地の価格 (円/㎡), 修正 (100), 補正 (100), 比較 (100), 個別的要因の比較 (100), 対象標準地の規準価格 (円/㎡), 内訳 (街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table (10) 対象標準地の前年標準価格等の検討: ①-1 対象標準地の検討 (継続), 前年標準価格 (16,800 円/㎡), ①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 (代表標準地, 標準地), 標準地番号 (-), 公示価格 (円/㎡), ② 変動率 (年間 -1.2%, 半年間 %), ③ 変動状況 (一般的要因: 人口の減少傾向が続き、高齢化が進行している。景気の回復により、不動産市況は底打ち感が見えはじめている。; 地域要因: 中心市街地から離れた、都市計画区域外の農家住宅地域であり、最寄り駅から徒歩圏であるが選好性は低く、地価は下落傾向で推移した。; 個別的要因: 個別的要因に変化はない。).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤井不動産鑑定
宇陀（県） - 8	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 藤井 敬裕 印

鑑定評価額	4,570,000 円	1㎡当たりの価格	22,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市大字陀岩室 7 3 8 番				②地積 (㎡)	204	⑨法令上の規制等	準工 (60, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 0 m、南 70 m、北 130 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4.0 m市道	交通施設	榛原駅 南西方 6km	法令規制	準工 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は併用住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域として熟成している。地域要因に特筆すべき変動は無く、当面は現況のまま推定するものと推定する。									
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は宇陀市及びその周辺市町内に形成された住宅地域の圏域である。需要者は宇陀市内の居住者が中心となる。近隣地域は国道の背後に位置する古くからの住宅地域であり外部地域からの需要は弱い。こうした状況を反映し地価は長期間下落基調が続いている。取引の中心価格帯は平均的な区画の土地値で400万円～500万円程度である。不動産流通は中古戸建が主流であり、その価格帯は400万円～800万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は多数の信頼性のある取引事例を収集して試算したものであり、現下の市況を忠実に反映し規範性が高い。一方、基準地の存する地域に店舗併用住宅等も混在するが自用目的が主流の地域であり、規範性ある賃貸事例の収集ができなかった。よって、本件においては収益還元法の適用を見送っている。以上の検討を踏まえ、比準価格を採用し、類似する標準地と均衡を得ていることを確認の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -3.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	宇陀 -2				22,400					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	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 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100	100	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は減少傾向が長期間継続し、高齢化率は県平均を上回る。不動産市場は榛原駅徒歩圏内に底堅い需要が見られる他は弱含みである。							
	前年標準価格 22,600 円/㎡			[地域要因] 古くからの住宅地域として熟成している。地域要因に特段の影響を与える要因は観測されていない。地価は緩やかな下落基調で推移する。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討			[個別的要因] 東道路で日照・通風等居住の快適性は、やや優位であるが選好性・競争力等に特段の変動はない。							
	②変動率	年間 -0.9 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田畑不動産鑑定士事務所		
宇陀（県）	-9	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	田畑惣臣

鑑定評価額	1,070,000 円	1㎡当たりの価格	6,430 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市菟田野見田149番4				②地積 (㎡)	166	③法令上の規制等	「調区」(70,400) (その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	2.5:1	店舗兼住宅 W2	農家住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域	南10.5m県道	水道	榛原 8.4km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 80m、南 10m、北 20m	②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 8.0 m、		規模	160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
(2) 近隣地域	④地域的特性	特記	特にない。	街	10.5m県道	交通	榛原駅 南 8.4km	法令	「調区」(70,400) 土砂災害警戒区域			
	事項			路	施設	規制						
(2) 近隣地域	⑤地域要因の将来予測	人口減少や少子高齢化が地域の問題となっている。その他の地域要因に大きな変化は考えられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。地価水準は下落傾向で推移していくものとする。										
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地	(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	6,430 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宇陀市及び周辺市町村を中心とする圏域である。需要者は同市内の居住者又は地縁関係のある者が中心であり、圏外からの転入者はほぼ皆無である。人口は減少傾向であり、過疎化が進んでいる。市街化調整区域内の農家集落地域であり、取引もほとんど見られない。このため、需要の中心となる価格帯は見出せない状態にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	都市部から離れた農家集落地域であり、アパート等の収益物件は見られず、自用目的の取引が一般的である。このため、貸家に対する需要も少なく、賃貸市場は未成熟である。また、需要者は類似不動産との比較により、経済的な行動の決定を行っている。したがって、収益価格は試算せず、市場の実態を反映した比準価格を採用し、類似性のある標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 0.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	宇陀 -13		[99.5] 100	100 [100]	100 [100.8]	[100] 100	6,460					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	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 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討	[継続] [新規]		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 宇陀市の人口減少率は県全体よりも大きく、高齢化率も高い。価格動向は、横ばいの地域もあるが、一般的には下落傾向が続いている。							
	前年標準価格	6,530 円/㎡		[地域要因]	都心から遠い山間部の農家集落地域であり、需給動向は未だ低迷している。このため地価は下落傾向で推移している。							
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	[代表標準地] [標準地]		[個別的要因]	個別的要因に特段の変動はない。							
	標準地番号	-										
公示価格	円/㎡											
②変動率	年間	-1.5%	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤井不動産鑑定
宇陀（県） - 10	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 藤井 敬裕 印

鑑定評価額	2,930,000 円	1㎡当たりの価格	19,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市榛原山辺三 1 2 3 6 番 1				②地積 (㎡)	148	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(60, 200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 140 m、西 40 m、南 30 m、北 0 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	都計法34条11号指定区域	街路	10m国道	交通施設	榛原駅北東方 4.2km	法令規制	「調区」(60, 200)		
⑤地域要因の将来予測 近隣地域は旧集落内に立地する農家住宅地域である。地域要因の変動は観測されず現状で推移するものと思われる。新興住宅地域や一般住宅地域に比し、市場での競争力が低く地価は下落傾向が継続するものと推定する。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(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	19,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は宇陀市を中心に周辺市町を含む市街化調整区域内の住宅地域の圏域である。地縁による結びつきが強い地域であり、需要者は近隣地域若しくはその周辺地域の居住者を中心とする。宅地開発は殆どなく、人口は減少の一途を辿っている。このため需要は弱含みであり、地価は長期間、下落傾向で推移している。具体的には標準的な区画の土地値で300万円程度。中古住宅の取引水準は建物の状況及び画地規模により区々であり相場は把握し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅を中心とする既成住宅地域で不動産取引は自用目的が主である。地域の特性を念頭に入れ極力性格の類似する取引事例を収集し比準価格を試算した。一方、収益還元法については行政条件との関連もあり、近隣地域及び周辺において収益目的の物件は皆無に等しいこと、賃貸市場が形成されていないことから適用を見送った。本件では比準価格をそのまま採用し、指定基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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[100]	[100]	[100]	[100]						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	大和郡山（県） - 8	[99.1]	[100]	[100]	[100]	19,800					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	[一般的要因] 人口は減少傾向が長期間継続し、高齢化率は県平均を上回る。不動産市場は榛原駅徒歩圏内に底堅い需要が見られる他は弱含みである。									
	前年標準価格 20,000 円/㎡	[地域要因] 農家住宅が中心の旧集落を形成している。こうした状況に影響を及ぼすような事象は観測されておらず、地域要因に特段の変動はない。									
①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討											
[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
②変動率 年間 -1.0 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所奈良支所
宇陀（県） 5-1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 内田佳宏 印
鑑定評価額	6,600,000 円	1㎡当たりの価格	100,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 9日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	79,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市榛原萩原元萩原2843番25				②地積 (㎡)	66	③法令上の規制等	商業 (80,400) 高度 (31)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	榛原 100m	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 25 m、南 35 m、北 40 m				②標準的使用	中層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 70 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 1.2 m 県道			
	⑤地域要因の将来予測	店舗、店舗併用住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域であり、地域要因に特別の変動要因はなく、今後とも現状を維持すると予測する。地域経済は停滞しており、地価水準はほぼ横ばいで推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地					(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	105,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	71,200 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね宇陀市及び隣接市町等の店舗及び店舗併用住宅等が存する商業地域を中心とする圏域である。需要者の中心は、地元の個人事業者及び多店舗展開の事業者等である。当該地域は、榛原駅に近い駅前商業地域であることから希少性を有し、地方都市における投資意欲は減退しているものの一定の需要は見込める。取引件数が少なく、規模や価格帯は様々であり、市場での中心となる価格帯は見いだせない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	バスターミナルも存する駅前商業地に位置し、投資採算性の観点から収益価格は重視すべき価格であるが、自用物件も見られることから、賃貸市場の熟成の程度は低く、収益価格の規範性はやや劣る。比準価格は、広域的に収集した取引事例により求め、商業地としての希少性を反映しており、規範性は高いと判断した。以上により、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -4.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	大和郡山 5-4	[100] 100	100 [100]	100 [124.1]	[100] 100	99,900					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 景気は回復傾向にあり、業務用地等の需要も強くなっているが、物件の選別化により商業地等の需要は限定的である。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		③ 変動状況		[地域要因] 店舗や店舗併用住宅が建ち並ぶ駅前商業地であるが、地域経済の活性化は見られず、地価はほぼ横ばいで推移した。							
	②変動率		③ 変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変化はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	奈良総合鑑定株式会社		
曾爾（県） -1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	西岡譲二	印

鑑定評価額	2,210,000 円	1㎡当たりの価格	5,450 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀郡曾爾村大字伊賀見2240番1外				②地積 (㎡)	406	⑨法令上の規制等										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外 国定公（普通） (その他) 土砂災害区域											
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	農家住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性	特記事項	県道名称：主要地方道名張曾爾線、両側に歩道あり	街路	11.5 m県道	交通施設	榛原駅 東方 25km	法令規制	都計外 国定公（普通） 土砂災害区域									
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 -1.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,450 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は宇陀郡および宇陀市の圏域。需要者の中心は同一需給圏のうち地元居住者が大半を占める。旧来からの住宅地である。人口減少と高齢化率の上昇もあり、取引される件数が少ないため需要の中心となる価格帯は見いだせない。景気は着実に持ち直してきて、需給動向は持ち直しつつあり、一部地域で回復傾向が見られるが、宇陀郡内として弱含み状態にある。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、基準地が都市計画区域外に存し、かつ駅からかなり遠い地域に存する住宅地の為、賃貸需要はなく、試算できなかった。よって、対象不動産の所在、実情（農地も見られる住宅地域）等も考量の上、比準価格を採用して、類似する公示標準地（宇陀-13）を規準とした価格との検討を踏まえ、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	①代表標準地 標準地番号	宇陀 -13	②時点修正	[99.5] / 100	③標準化補正	[100] / [100]	④地域要因の比較	[100] / [118.4]	⑤個別的要因の比較	[99.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	5,440	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 +11.0 環境 +17.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	公示価格	6,540 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	[100] / []	④地域要因の比較	[100] / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡																
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討		[一般的要因]		曾爾村の人口は微減、人口高齢化率は微増である。													
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		[地域要因]		地価変動率（下落率）は地域としてはやや下落傾向にある。													
	②変動率		[個別的要因]		特にない。													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	奈良総合鑑定株式会社		
曾爾（県） - 2	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	西岡諒二	印

鑑定評価額	3,480,000 円	1㎡当たりの価格	7,580 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀郡曾爾村大字掛744番外				②地積 (㎡)	459	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他) 土砂災害区域			
	1.5:1	住宅 W2	県道沿いに農家住宅が建ち並ぶ集落地域	南東5.9m県道	水道	榛原 18km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 80 m、南 80 m、北 20 m			②標準的使用	農家住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	県道名称：主要地方道名張曾爾線	街路 5.9m県道	交通施設	榛原駅 東方 18km	法令規制	都計外 土砂災害区域		
	⑤地域要因の将来予測	現況が持続するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の農家住宅地				(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	基準価格	7,580 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は宇陀郡および宇陀市の圏域。需要者の中心は同一需給圏のうち地元居住者が大半を占める。旧来からの住宅地である。人口減少と高齢化率の上昇もあり、取引される件数が少ないため需要の中心となる価格帯は見いだせない。景気は着実に持ち直して、需給動向は持ち直しつつあり、一部地域で回復傾向が見られるが、宇陀郡内として弱含み状態にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、基準地が都市計画区域外に存し、かつ駅からかなり遠い地域に存する住宅地の為、賃貸需要はなく、試算できなかった。よって、対象不動産の所在、実情（農家住宅が建ち並ぶ集落地域）等も考量の上、基準価格を採用して、類似する公示標準地（宇陀-13）を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格としての価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号 宇陀 -13					7,550	標準化補正	交通 0.0	交通	+4.0
	公示価格 6,540 円/㎡	[99.5 / 100]	[100 / 100]	[100 / 86.2]	[100 / 100]		環境 0.0	環境	-11.0	
							画地 0.0	行政	-5.0	
							行政 0.0	その他	0.0	
							その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	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 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	地域要因	街路
	-						標準化補正	交通	交通	交通
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	[100 /]	[100 /]	[/ 100]		環境	環境	環境	環境
							画地	行政	行政	行政
							行政	その他	その他	その他
							その他			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		[一般的要因] 曾爾村の人口は微減、人口高齢化率は微増である。							
	前年標準価格	7,740 円/㎡	[地域要因] 地価変動率（下落率）は前年と同程度である。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因] 特にない。							
	標準地番号	-								
	公示価格	円/㎡								
	②変動率	年間 -2.1%	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	奈良総合鑑定株式会社		
曾爾（県） -3	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	西岡 譲二	印

鑑定評価額	2,830,000 円	1㎡当たりの価格	8,770 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀郡曾爾村大字今井483番2外				②地積 (㎡)	323	⑨法令上の規制等	都計外										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) 土砂災害区域											
(2) 近隣地域	①範囲	東 120m、西 20m、南 30m、北 70m			②標準的使用	戸建住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 25.0m、規模 400㎡程度、形状 長方形																	
	④地域的特性	特記事項	県道名称：主要地方道名張曾爾線	街路 5m県道	交通施設	榛原駅 東方 20km	法令規制	都計外 土砂災害区域											
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(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	8,770 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																
(6) 市場の特性	同一需給圏は宇陀郡および宇陀市の圏域。需要者の中心は同一需給圏のうち地元居住者が大半を占める。旧来からの住宅地である。人口減少と高齢化率の上昇もあり、取引される件数が少ないため需要の中心となる価格帯は見いだせない。景気は着実に持ち直してきて、需給動向は持ち直しつつあり、一部地域で回復傾向が見られるが、宇陀郡内として弱含み状態にある。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、基準地が都市計画区域外に存し、かつ駅からかなり遠い地域に存する住宅地の為、賃貸需要はなく、試算できなかった。よって、対象不動産の所在、実情（公共施設、店舗、住宅等が見られる中心的集落）等も考量の上、比準価格を採用して、類似する公示標準地（宇陀-13）を規準とした価格との検討を踏まえ、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	①代表標準地 標準地番号	宇陀 -13	②時点修正	[99.5 / 100]	③標準化補正	[100 / 100]	④地域要因の比較	[100 / 74.0]	⑤個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	8,790	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +6.0 環境 -25.0 行政 -5.0 その他 0.0		
	公示価格	6,540 円/㎡																	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[]	③標準化補正	[100 /]	④地域要因の比較	[100 /]	⑤個別的要因の比較	[]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	[100 /]	[100 /]	[]	[]	[]	[]	[]									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		[一般的要因] 曾爾村の人口は微減、人口高齢化率は微増である。		③ 変動状況														
	[継続] 前年標準価格		8,950 円/㎡		[地域要因]		地価変動率（下落率）は前年と同程度である。		[個別的要因]		特にない。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		[代表標準地] 標準地番号		-														
		[標準地] 公示価格		円/㎡															
②変動率		年間		-2.0%		半年間		%											

基準地番号 御杖（県）	提出先 -1	所属分科会名 奈良県	業者名 第二分科会	阪本産業㈱ 氏名	不動産鑑定士 阪本 伸太郎	印
----------------	-----------	---------------	--------------	-------------	------------------	---

鑑定評価額	1,700,000 円	1㎡当たりの価格	6,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 5日	(6) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 22日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀郡御杖村大字菅野2069番				②地積 (㎡)	284	⑨法令上の規制等	都計外				
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)	土砂災害警戒区域				
1:1.5	住宅 W1	中規模一般住宅が建ち並ぶ普通住宅地域	南東4m村道	水道	榛原 26km							
(2) ①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m	②標準的使用	戸建住宅地									
③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形	④地域的特性	特記 特にない	街 4.0 m村道	交通 榛原駅 南東方 26km	法令	都計外 土砂災害警戒区域					
⑤地域要因の将来予測	山間部の集落であり、高齢化、人口減少が進行して空き家も見られることから緩やかに衰退するものと推測する。不動産需要も乏しく土地価格は下落傾向であると思料する。											
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地				(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	6,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は宇陀郡及び近隣市町村内の住宅地である。外部からの転入は少なく、需要者の中心は親族・知人間等地縁性を有する個人であるが売買はほとんど見られない。景気回復の波及効果もほとんどなく、地価は引き続き下落傾向である。取引自体少なく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・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は山間部の集落であり、近隣地域及びその周辺には賃貸物件もほとんど無く、賃貸市場が成立していないことから収益還元法は適用しなかった。比準価格については宇陀郡地域の事例は少ないものの市場の実勢を反映しており一定の説得力が認められる。よって、比準価格を採用し、標準地との検討をふまえ、前年からの変動率及び他の標準地とのバランスも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 規 格 として 公示価格を	① 代表標準地	■標準地	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	街路 0.0	地域 要因	街路 0.0
	標準地番号	宇陀 -13							交通 0.0	環境 +10.0	交通 0.0	
	公示価格	[99.1]	100	100	[100]				環境 0.0	行政 -1.0	環境 0.0	
	6,540 円/㎡	100	[100]	[108.9]	100	5,950			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
									行政 0.0	その他 0.0		
									その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	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 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路	地域 要因	街路	
									交通	交通	交通	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]				環境	環境	環境	
	円/㎡	100	[]	[]	100				画地	行政	行政	
									行政	その他	その他	
									その他			
(10) 対 象 年 標 準 価 格 等 からの検討	①-1対象基準地の検討	■継続		新規		[一般的要因]		御杖村は過疎化が進行しており高齢化率が上昇傾向。地価は引き続き下落傾向である。				
	前年標準価格	6,120 円/㎡		③ 価格形成要因の		[地域要因]		人口減少及び土地需要の低迷により地価の回復傾向は見られない。				
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地		標準地		[個別的要因]		特段の変動要因はない。				
	標準地番号	-										
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間	-2.0 %	半年間	%							

基準地番号 御杖（県）	提出先 -2	所属分科会名 奈良県	業者名 第二分科会	阪本産業㈱ 氏名 不動産鑑定士 阪本 伸太郎	印
----------------	-----------	---------------	--------------	------------------------------	---

鑑定評価額	2,350,000 円	1㎡当たりの価格	4,400 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 5日	(6) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 22日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀郡御杖村大字桃俣 2 3 0 番			②地積 (㎡)	535	⑨法令上の規制等	都計外					
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) 土砂災害警戒区域						
台形 1:1.5	住宅 W2	一般住宅のほか店舗等も介在する普通住宅地域	北5m県道	水道	榛原 21km							
(2) ①範囲	東 100 m、西 30 m、南 30 m、北 50 m	②標準的使用	戸建住宅地									
③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模	200 ㎡程度、形状	台形									
④地域的特性	特記 特にない	街 5.0 m 県道	交通 榛原駅 南東方 21km	法令	都計外 土砂災害警戒区域							
⑤地域要因の将来予測	高齢化及び過疎化の影響で空き家も見られる。不動産需要も乏しく土地価格は下落傾向で推移するものと思われる。											
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地			(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	4,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は宇陀郡及び近隣市町村内の住宅地である。主な需要者は近隣居住者及び地縁的選好性を有する個人であり、外部地域からの転入はあまり見られない。景気回復の波及効果もほとんどなく、地価は引き続き下落傾向である。取引自体少なく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・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が中心の集落地域であり、近隣地域及びその周辺には賃貸物件もほとんど無く、賃貸市場が成立していないことから収益還元法は適用しなかった。比準価格については宇陀郡地域の事例は少ないものの市場の実勢を反映しており一定の説得力が認められる。よって、比準価格を採用し、標準地との検討をふまえ、前年からの変動率及び他の標準地とのバランスも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 規準とした公示価格を	① 代表標準地	■標準地	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	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号	宇陀 -13							交通 0.0	交通 0.0		
	公示価格	[99.1]	100	100	[100]		4,610		環境 0.0	環境 +45.0		
	6,540 円/㎡	100	[100]	[140.7]	100				画地 0.0	行政 -1.0		
									行政 0.0	その他 0.0		
									その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]				交通	交通	交通	
	円/㎡	100	[]	[]	100				環境	環境	環境	
									画地	行政	行政	
									その他	その他	その他	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 御杖村は過疎化が進行しており高齢化率が上昇傾向。地価は引き続き下落傾向である。							
	■継続 新規		変動状況									
	前年標準価格		4,470 円/㎡									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		[地域要因]		人口減少及び土地需要の低迷により地価の回復傾向は見られない。							
	代表標準地		標準地									
	標準地番号		-									
	公示価格		円/㎡									
	②変動率		年間 -1.6 % 半年間 %									

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

基準地番号 御杖（県）	提出先 -3	所属分科会名 奈良県	業者名 第二分科会	阪本産業㈱ 氏名 不動産鑑定士 阪本 伸太郎	印
----------------	-----------	---------------	--------------	------------------------------	---

鑑定評価額	2,300,000 円	1㎡当たりの価格	5,600 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 5日	(6) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 22日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀郡御杖村大字神末843番1外				②地積 (㎡)	410	⑨法令上の規制等	都計外				
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			(その他) 土砂災害警戒区域				
不整形 1:2	住宅 W2	中規模一般住宅のほか農地、店舗等も見られる普通住宅地域	北5m村道	水道	榛原 29km							
(2) ①範囲	東 0m、西 80m、南 30m、北 40m	②標準的使用	戸建住宅地									
③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 25.0m、規模 380㎡程度、形状 不整形	④地域的特性	特記 特にない	街 5.0m村道	交通 榛原駅南東方 29km	法令 規制	都計外 土砂災害警戒区域					
⑤地域要因の将来予測	山間部の集落であり、高齢化、人口減少が進行していることから緩やかに衰退するものと推測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地	(4) 対象基準地の形状	-3.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,600 円/㎡	個別的要因								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね奈良県北東部の丘陵地帯に位置する住宅地域。外部からの転入は少なく、需要者の中心は親族・知人等が地縁性を有する個人であるが売買はほとんど見られない。地価は依然として下落傾向である。取引自体少ないことから、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・検証及び鑑定評価額の決定の理由	鉄道から距離があり、近隣地域及びその周辺には賃貸物件もほとんど無く、賃貸市場が成立していないことから収益還元法は適用しなかった。比準価格については宇陀郡地域の事例は少ないものの市場の実勢を反映しており一定の説得力が認められる。よって、比準価格を採用し、標準地との検討をふまえ、前年からの変動率及び他の標準地とのバランスも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 規 格 公 示 価 格 として	① 代表標準地	■ 標準地	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	街路 0.0	地域 要因	街路 -1.0
	標準地番号	宇陀 -13						交通 0.0	環境 0.0	行政 -1.0	その他 0.0	
	公示価格	6,540 円/㎡	[99.1]	100	100	[97.0]	5,580	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
(9) 指 定 基 準 地 からの 検 討	① 指定基準地番号		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 の比 準 価 格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域 要因	街路 -1.0
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	円/㎡		100	[]	[]	100		環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 からの 検 討	①-1 対象基準地の検討	■ 継続	③ 変 動 状 況 変 動 率 要 因 の	[一般的要因] 御杖村は過疎化が進行しており高齢化率が上昇傾向。地価は引き続き下落傾向である。								
	前年標準価格	5,700 円/㎡		[地域要因] 人口減少及び土地需要の低迷により地下の回復傾向は見られない。								
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地		[個別的要因] 特段の変動要因はない。								
	標準地番号											
	公示価格		円/㎡									
	②変動率	年間 -1.8%	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	千里不動産鑑定事務所
東吉野（県） -1	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上山英雄 印

鑑定評価額	3,900,000 円	1㎡当たりの価格	13,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価 [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	吉野郡東吉野村大字小川796番				②地積 (㎡)	287	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 150 m、北 100 m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記 特にない	街 7m県道		交通 榎原駅 南 17.5km	法令 都計外				
	事項	路		施設	規制					
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は山間部の中心集落地域であり、当該地域要因に大きな変化を及ぼす要因等は特段見受けられず、当面は現状を維持すると思われる。地価は弱含みで推移すると予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,600 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね吉野郡に存する農山村の集落地域が圏域と考えられる。地縁的選好性は強いが、用途性に注目すればその同一需給圏は奈良県中南部に広がると思われる。需要者の中心は地元居住者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。林業の不振が長期化し人口及び世帯数ともに減少傾向にあり、過疎化が進み宅地需給は弱含みで推移している。なお、取引も少なく画地規模にはばらつきが見られること等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は山間部の中心集落地域である。収益性になじまず賃貸市場が存しないため、収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので、補修正も適切であり規範性は高い。したがって、市場性を反映した比準価格を標準として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[/ 100]	[100 /]	[100 /]	[/ 100]					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 13,400 円/㎡	[99.3 / 100]	[100 / 100]	[100 / 97.8]	[100 / 100]	13,600			街路 -2.0 交通 -4.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 14,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の					
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡		[地域要因] 東吉野村は、主たる産業である林業の不振の影響を受け、人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は長期間にわたって低迷している。 [個別的要因] 旅館、商店も見られる山間部の中心集落地域であるが、地域要因について特段の変動は認められない。需要は弱含みである。 個別的要因について特段の変動は認められない。					
	②変動率	年間 -2.9%	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	千里不動産鑑定事務所
東吉野（県） - 2	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上山英雄 印

鑑定評価額	2,410,000 円	1㎡当たりの価格	9,970 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	吉野郡東吉野村大字木津161番1				②地積 (㎡)	242	③法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記 特にない 街 4 m国道 交通 榛原駅 南東 20km 法令 都計外					
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は農山村住宅が建ち並ぶ集落地域であり、当該地域要因に大きな変化を及ぼす要因等は特段見受けられず、当面は現状を維持すると思われる。地価は弱含みで推移すると予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層農家住宅地				(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	9,970 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね吉野郡に存する農山村の集落地域が圏域と考えられる。地縁的選好性は強いが、用途性に注目すればその同一需給圏は奈良県中南部に広がると思われる。需要者の中心は地元居住者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。林業の不振が長期化し人口及び世帯数ともに減少傾向にあり、過疎化が進み宅地需給は弱含みで推移している。なお、取引も少なく画地規模にばらつきが見られること等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、農山村住宅等が建ち並ぶ国道沿いの集落地域である。収益性になじまず賃貸市場が存しないため、収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので規範性は高い。したがって、市場性を反映した比準価格を標準として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[100]	[100]	[100]	[100]						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	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 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -4.0 環境 +39.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 13,400 円/㎡	[99.3]	[100]	[100]	[100]	9,970					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 10,200 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 東吉野村は、主たる産業である林業の不振の影響を受け、人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は長期間にわたって低迷している。				
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 農山村住宅が建ち並ぶ国道沿いの集落地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。需要は弱含みである。				
	② 変動率		年間 -2.3 %	半年間 %			[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	千里不動産鑑定事務所
東吉野（県） - 3	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上山英雄 印
鑑定評価額	2,460,000 円		1㎡当たりの価格	5,790 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価 [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	吉野郡東吉野村大字狹戸 3 6 番 1				②地積 (㎡)	425	③法令上の規制等	都計外		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	近隣地域は、土砂災害警戒区域に指定されている。	街路	5m 県道	交通施設	榛原駅 南 24km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
(3) 最有効使用の判定	低層農家住宅地				(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	5,790 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね吉野郡に存する農山村の住宅地域が圏域と考えられる。地縁的選好性は強いが、用途性に注目すればその同一需給圏は奈良県中南部に広がると思われる。需要者の中心は地元の居住者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。林業の不振が長期化し人口及び世帯数ともに減少傾向にあり、過疎化が進み宅地需給は弱含みで推移している。なお、取引も少なく画地規模にはばらつきが見られること等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、農山村住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域である。収益性になじまず賃貸市場が存しないため、収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので規範性は高い。したがって、市場性を反映した比準価格を標準として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	黒滝（県） - 3										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	前年標準価格 5,940 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		東吉野村は、主たる産業である林業の不振の影響を受け、人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は長期間にわたって低迷している。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	前年標準価格 5,100 円/㎡		[97.5] / 100 [100] / [86.2] [100] / 100		農山村住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。需要は弱含みである。					
② 変動率	年間	-2.5 %	半年間	%	個別的要因について特段の変動は認められない。						