

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店		
五條（県） - 1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士	奥田 幸助	印
鑑定評価額	5,610,000 円		1㎡当たりの価格	28,600 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	五條市住川町9 1 番 1 5 7				②地積 (㎡)	196	⑨法令上の規制等	2 中専 (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) 宅造工事規制区域		
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 45 m、北 30 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 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、6. 3 m市道	交通施設	北宇智駅 北東 1. 2km	法令規制	2 中専 (60, 200) 宅造工事規制区域
(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	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	28, 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 J R 和歌山線等沿線の五條市及び周辺市町に存する区画整然とした住宅地域の圏域。需要者は周辺地域への勤務者等を中心とする地元居住者が大半で、圏外からの転入者は少ない。近隣地域は閑静な住環境が保持されているが、各種商業施設等へは距離を有するため生活利便性が劣後し、市内分譲住宅地域における相対的地位はやや低く、需要は弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、土地 2 0 0 ㎡程度で 5 0 0 万円から 6 0 0 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	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、居住の快適性を重視する自己使用目的での住宅の取引が大半である。諸般の事情に伴う一時的な貸家が見られる程度で、周辺にも共同住宅等の収益物件は殆ど見受けられない。賃貸需要は弱く、賃貸市場が未成熟であると考えられるため、収益還元法の適用は断念した。以上より、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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		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
(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 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		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
(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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 当市は総人口、生産年齢人口共に減少傾向が継続。都心接近性に劣るため若年層の流入が見込みにくく、不動産市場は依然低調に推移。					
	前年標準価格 29, 200 円/㎡			[地域要因] 高台に存する区画整然とした住宅地域で、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は認められず、地価は継続的な下落傾向にある。					
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
代表標準地 標準地番号		五條 - 1							
公示価格		28, 800 円/㎡							
②変動率		年間	-2. 1 %	半年間	-0. 7 %				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近鉄不動産株式会社
五條（県） - 2	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 木村 浩次郎 印
鑑定評価額	7,470,000 円		1㎡当たりの価格	32,900 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]	26,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	五條市田園3丁目19番6				②地積 (㎡)	227	⑨法令上の規制等	1低専 (40,60)
	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 70 m、西 70 m、南 150 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 17.0 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 6 m	交通施設	五条駅北西 2.8km	法令規制	1低専(40,60)
(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 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,900 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	同一需給圏は概ね五條市及びその周辺市町の戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域である。需要者は当該地域に地縁を有する五條市及びその周辺市町の居住者が大半を占め、圏外からの転入者は少ない。同一需給圏内の住宅地は高齢化及び人口減少により需要は低調であるが、近隣地域である田園については、五條市内の他の住宅団地と比べると比較的需要はある。土地の価格帯は、対象基準地と同規模程度で750万円前後が中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域に存しており、対象基準地と同程度の規模の収益目的の賃貸住宅等はほとんど見受けられない。従って、自己使用目的の取引が中心であり、収益を目的とする賃貸市場が形成されていないと判断されるため、収益還元法の適用は断念した。以上より、取引実態を反映した実証的な価格である比準価格を標準とし、代表標準地との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格を規準とした	① 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 0.0
	公示価格 28,800 円/㎡	[ 99.3 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 90.9 ]	[ 104.0 ] / 100	32,700	標準化補正	交通 +4.0	環境 -16.0
(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 0.0	地域要因 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正	交通 +4.0	環境 -16.0
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 五條市の人口は減少傾向にある。地価動向は地域によって異なるが、全体的には依然として下落傾向にある。					
	前年標準価格 33,000 円/㎡			[地域要因] 一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、地域要因について特段の変動は認められないため、当面は現状のまま推移するものと思料される。					
	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] 個別的要因について特段の変動は認められない。					
標準地番号 公示価格 円/㎡		② 変動率 年間 -0.3 % 半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	きたまち不動産鑑定
五條（県） - 3	奈良県	第3分科会	氏名	不動産鑑定士 谷 正直 印

鑑定評価額	5,270,000 円	1㎡当たりの価格	29,800 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 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	1.1 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 20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) ①所在及び地番並びに「住居表示」等	五條市今井3丁目437番17 「今井3-3-18」		②地積 (㎡)	177	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) (その他)
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	
1:1.2	住宅 W2	中小規模一般住宅が多い住宅地域	西6m市道	水道 下水	五条 800m	
(2) ①範囲	東 0m、西 30m、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 12.0 m、奥行 約 15.0 m、		規模	180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
④地域的特性	特記	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 6 0m市道	交通	五条駅 東 800m
⑤地域要因の将来予測	当該地域は国道24号線に並行する市道沿いに形成された中小規模の住宅地域である。国道に接道する形状で倉庫等も存在するが、地域全体としては当面現状維持を続けるものと判断される。					
(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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,800 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	同一受給圏はJR和歌山線の五条駅及び大和二見、北宇智駅の五条市内の住宅地域である。旧市街地の住宅地であり、需要者の中心は市内居住者が中心となる。周辺市町の居住者も若干垣間見られる。基準地周辺は国道24号線が並行して走り、飲食業や生活用品雑貨等の店舗があり、医療関係施設も存在するなど、生活環境の良好な住宅地域に所在している。基準地の存する地域周辺の需要の中心となる価格帯は土地建物のみで2500万円前後である。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては、自己所有の戸建住宅が建ち並び、収益物件としては戸建住宅が転勤等により賃貸される状況が見られる程度である。この様な賃貸市場未成熟の状況下においては、適正な各種の資料収集が困難であり、収益価格の試算は行わなかった。居住の快適性が重視される住宅地であることから、自己目的の取引価格水準が重視されるため、本件においては比準価格を中心価格として採用し、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。					
(8) 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/㎡)
規準とした価格	五條 -1	[ 99.0 ]	100	100	[ 101.0 ]	29,800
公示価格	28,800 円/㎡	100	[ 100 ]	[ 96.6 ]	100	
⑦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
標準化補正	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(9) 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
前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		街路 0.0
円/㎡	100	[ ]	[ ]	100		交通 0.0
⑦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
標準化補正	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(10) ①-1対象基準地の検討	[一般的要因] 京奈和自動車道の全面開通に伴い住民の市街流出が増加。市内商業に特段の影響はなく、不動産業も新規開発は無く低調である。					
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] 国道24号線の過半は拡幅され商業施設も新しくなったが、買い物等の顧客は従来通り低迷している。中古住宅市場も大きな変化はない。					
代表標準地	標準地	[個別的要因] 個別の価格選好性、競争力については特段の変化はない。				
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	提出先	所属分科会名	業者名	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店		
五條（県） -4	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士	奥田 幸助	印

鑑定評価額	1,630,000 円	1㎡当たりの価格	9,300 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 30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	五條市大塔町阪本5 4 2番8				②地積 (㎡)	175	⑨法令上の規制等	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域		
	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					
	1.5:1	住宅 W2	林家住宅のほか店舗等も見られる沿道集落地域	南6m国道		五条 27km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 15 m、北 0 m				②標準的使用	林家住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域に指定されている。	街路	6 m国道	交通施設	五条駅 南 27km	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	近隣地域は林家住宅のほか店舗等も見られる山間部の集落地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。地価は、過疎化・人口減により継続的な下落基調で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層の林家住宅地					(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	9,300 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	同一需給圏は五條市大塔町、西吉野町、吉野郡の都市計画区域外を中心とした山村集落地域の圏域であり、広域的な範囲となる。需要者の中心は圏域内の居住者等であり、圏外からの転入者は極めて少ない。当圏域においては、主要産業である木材関連業の衰退等に起因する若年者層の流出により、高齢化が進展。不動産需要は減退傾向が継続しており、需給動向は低調である。取引件数が少なく、価格帯もまちまちで、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は林家住宅が存する山村集落地域に位置し店舗等も見られるが、自用目的での土地利用となっており、収益物件は皆無である。近隣地域は賃貸市場が未成熟であり賃貸需要は存しないものと考えられるため、収益還元法の適用を断念した。居住の快適性を重視する自己使用目的での住宅の取引が大半であることから、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、周辺類似地域に存す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 <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	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 -5.0 交通 +16.0 環境 +47.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 五條 -9	[ 99.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 162.0 ]	[ 100 ] 100	9,270					
(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からの検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 当市は総人口、生産年齢人口共に減少傾向が継続。都心接近性に劣るため若年者層の流入が見込みにくく、不動産市場は依然低調に推移。						
	前年標準価格 9,500 円/㎡				[地域要因] 林家住宅を中心とした沿道集落地域で、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動はない。需要は弱く地価は下落傾向が継続。						
	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] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	公示価格									
	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	近鉄不動産株式会社
五條（県） - 5	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 木村 浩次郎 印

鑑定評価額	2,900,000 円	1㎡当たりの価格	13,100 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	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30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	五條市西吉野町和田 1 8 2 番 1				②地積 (㎡)	221	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) 土砂災害警戒区域		
	台形 1:1	店舗 W2	低層の店舗と一般住宅のほか事業所も見られる国道沿いの既成住宅地域	南西 11.1m 国道、南東側道	水道	五條 8.6km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 270 m、南 90 m、北 230 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 225 ㎡程度、形状 ほぼ整形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 1.1 m 国道	交通施設	五條駅 南 8.6km	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	店舗、一般住宅等が見られる既成住宅地域であり、今後も大きな地域要因の変動は考えられず、現状のまま推移するものと予測される。人口減、高齢化等の影響から、地価は下落傾向で推移するものと思料される。								
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状角地 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,100 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	同一需給圏は概ね五條市及びその周辺市町村の都市計画区域外に存する古くからの住宅地域である。需要者の中心は地縁関係者を主とした周辺居住者であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。当該地域は過疎化、高齢化の影響により需要が弱い状態が続いている。従って、取引件数が少なく、また画地規模や価格帯のばらつきが大きい為、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	対象基準地は都市計画区域外の山間部における既成住宅地域内に存しており、賃貸住宅等の収益物件は見受けられない。従って、自己使用目的の取引が中心とする賃貸市場が形成されていないと判断されるため、収益還元法の適用は断念した。以上より、取引実態を反映した実証的な価格である比準価格を標準とし、他の類似する指定基準地からの検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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	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 -6.0 交通 +3.0 環境 +5.0 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 ] / [ 101.7 ]	[ 100 ] / 100	13,100				
(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 前年標準価格 13,500 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 五條市の人口は減少傾向にある。地価動向は地域によって異なるが、全体的には依然として下落傾向にある。					
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 国道沿いの既成住宅地域に存し、地域要因について特段の変動は認められないため、当面は現状のまま推移するものと思料される。 [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 -3.0 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近鉄不動産株式会社
五條（県） -6	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 木村 浩次郎 印

鑑定評価額	1,500,000 円	1㎡当たりの価格	11,700 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 30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	五條市西吉野町城戸 4 4 番 1				②地積 (㎡)	128	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				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 90 m、南 70 m、北 100 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 m 国道	交通施設	五条駅 南東 13km	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	店舗、一般住宅等が見られる既成住宅地域であり、今後も大きな地域要因の変動は考えられず、現状のまま推移するものと予測される。人口減、高齢化等の影響から、地価は下落傾向で推移するものと思料される。										
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の店舗兼住宅地				(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	11,700 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	同一需給圏は概ね五條市及びその周辺市町村の都市計画区域外に存する古くからの住宅地域である。需要者の中心は地縁関係者を主とした周辺居住者であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。当該地域は過疎化、高齢化の影響により需要が弱い状態が続いている。従って、取引件数が少なく、また画地規模や価格帯のばらつきが大きい為、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	対象基準地は都市計画区域外の山間部における既成住宅地域内に存しており、賃貸住宅等の収益物件は見受けられない。従って、自己使用目的の取引が中心であり、収益を目的とする賃貸市場が形成されていないと判断されるため、収益還元法の適用は断念した。以上より、取引実態を反映した実証的な価格である比準価格を標準とし、他の類似する指定基準地からの検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	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	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-6.0 +3.0 +17.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 13,400 円/㎡	[ 99.3 / 100 ]	[ 100 / ]	[ 100 / ]	[ 100 / ]	11,700						
(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		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 五條市の人口は減少傾向にある。地価動向は地域によって異なるが、全体的には依然として下落傾向にある。							
	■継続 □新規	前年標準価格 12,000 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] 国道沿いの既成住宅地域に存し、地域要因について特段の変動は認められないため、当面は現状のまま推移するものと思料される。						
	□代表標準地 □標準地	標準地番号	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	-2.5 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店
五條（県） - 7	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 幸助 印

鑑定評価額	6,380,000 円	1㎡当たりの価格	10,300 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]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	五條市滝町359番1				②地積 (㎡)	619	③法令上の規制等	「調区」(60,200)  (その他) 県立公(3種) 土砂災害警戒区域
	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			
	1:1.2	住宅 W2	農家住宅が見られる農地の多い県道沿いの農家集落地域	北東8m県道、南側道	水道	五条 6.4km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 0m、南 50m、北 120m			②標準的使用	農家住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 23.0 m、奥行 約 26.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域に指定されている。	街路	8m県道	交通施設	五条駅 東 6.4km	法令規制	「調区」(60,200) 県立公(3種) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅が存する調整区域内の農家集落地域で、価格に影響する地域要因の変化は見られず、今後もほぼ現状を維持して推移するものと判断される。地価は現下の地域動向から継続的な下落基調にあるものと予測される。							
(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	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,300 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JR和歌山線及び近鉄吉野線等沿線の五條市及び周辺市町村に存する住宅地域の圏域。需要者は地元居住者が大半を占め、圏外からの転入者はほぼ見受けられない。近隣地域は旧来からの農家住宅地域で、駅距離を要し駅性格も弱く、利便施設へも距離があることから、生活利便性等が劣る。加えて、地域経済の不振も長期に及んでおり、これらを背景に需要は低調である。画地規模が様々で取引も少ないため、需要の中心価格帯の把握は困難な状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧来からの農家住宅を中心とした市街化調整区域内の住宅地域で、居住の快適性を重視する自己使用目的での住宅の取引が大半であり、公法上の規制等からも周辺にはアパート等の収益物件は見受けられない。近隣地域は賃貸需要が弱く、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。したがって、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格を規準とした	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 対象基準地の規準価格 (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 御所（県） - 4	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
	前年指定基準地の価格 21,400 円/㎡	[ 98.6 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 199.6 ]	[ 100 ] / 100	10,600			0.0 街路 -4.0 0.0 交通 +5.0 0.0 環境 +98.0 0.0 行政 0.0 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 10,600 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当市は総人口、生産年齢人口共に減少傾向が継続。都心接近性に劣るため若年層の流入が見込みにくく、不動産市場は依然低調に推移。			
	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] 最寄駅から距離がある既存の農家集落地域であり、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動はなく、地価は継続的な下落傾向にある。			
	②変動率 年間 -2.8% 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			



# 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 10日 提出  
五條（県） 3-1 宅地見込地-1

別記様式第 7

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	きたまち不動産鑑定
五條（県）	3-1	奈良県	第 3 分科会	氏名 不動産鑑定士 谷 正直

鑑定評価額	16,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	9,900 円/m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	------------------------

## 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 2日	(6) [平成 30年 1月]	円/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(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) ①所在及び地番	五條市下之町 2 2 7 番				②地積 (m <sup>2</sup> )	1,655	⑨法令上の規制等	1 住居 (60,200)
基準地	③形状	④土地の利用の現況	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	大和二見 1.3km	(その他)	
	台形 1.2:1	田	周辺に農家住宅も見られる田、畑を主体とした宅地見込地地域	北西1.2m道路					
近隣地域	(2) ①範囲	東 180m、西 20m、南 40m、北 50m ②標準的使用 田							
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0m、奥行 約 40.0m、規模 1,600 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ整形							
	④地域的特性	特記	将来の宅地化の熟成度は中程度の宅地見込地	道 1.2m 道路	交通	大和二見駅 北東 1.3km	法令	対象基準地と同じ	
	事項	路		施設	規制				
(3) ⑤地域要因の将来予測	当該地域周辺は田と農家集落を中心とする宅地見込地であるが、道路状況が劣っており宅地化の蓋然性はやや低いものと判断される。								
(4) ⑥市場の特性	同一需給圏は中中和地区における類似性を有する熟成度が中程度の宅地見込地である。主たる需要者は中中和地区を拠点とする開発事業者であるが、都心回帰現象による郊外都市の人口流出や地域経済の斜陽化、雇用の不安定化を反映して、宅地見込地の需要の減少が顕著である。不動産需要の減少傾向は当面の間続くものと予測される。市場での需要の中心となる開発見込地の価格帯は、約 1500 m <sup>2</sup> 程度で坪当たり 3万円前後中心である。								
(5) ⑦試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い事例を中心に要因比較を行ない、不動産市場の実態を反映する規範性の高い価格である。転換後造成後の更地を想定した価格からの控除後価格は、開発を想定したもので実証的方法ではあるが、各種想定如何によっては数値が変動し規範性には劣り、比準価格の妥当性を検証しうる価格ではあるが、参考価格とした。本件では、比準価格を中心価格として採用し、類似公示価格との比準も検討の上、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 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/m <sup>2</sup> )	⑦内訳	標準化補正	
	葛城 3-1						画地 0.0	地域要因	
	公示価格 19,700 円/m <sup>2</sup>	[ 99.5 ]	100	100	[ 100 ]	9,860	行政 0.0	交通 +37.0	
		100	[ 100 ]	[ 198.7 ]	100		行政 0.0	環境 +37.0	
							行政 0.0	宅造 +45.0	
							行政 0.0	行政 0.0	
							行政 0.0	行政 0.0	
							行政 0.0	行政 0.0	
							行政 0.0	行政 0.0	
(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	【一般的要因】 不動産の開発需給の推移及び、金融情勢等を踏まえた経済情勢が開発事業者に与える影響が今後とも注視される。							
	■ 前年基準地 新規	【地域要因】 地域経済の斜陽化、雇用不安等を反映し宅地見込地の需要減が顕著化。地価水準についても当影響を受け依然下落傾向で推移。							
	前年標準価格 10,100 円/m <sup>2</sup>	【個別的要因】 不動産開発需要の減少から判断し、開発の潜在性は長期的、継続的に低下傾向にある。道路状況が劣る事は開発要因の大きな阻害となる。							
	②変動率								
	年間 -2.0 %								



基準地番号 五條（県） 5-1	提出先 奈良県	所属分科会名 第3分科会	業者名 氏名	きたまち不動産鑑定 不動産鑑定士 谷 正直	印
--------------------	------------	-----------------	-----------	--------------------------	---

鑑定評価額	11,000,000 円	1㎡当たりの価格	55,700 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 2日	(6) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率	45,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 20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) ①所在及び地番並びに「住居表示」等 ③形状	五條市五條3丁目388番5 「五條3-1-4」 1:2	④敷地の利用の現況	事務所 S4	⑤周辺の土地の利用の状況	店舗、事務所等が多い国道沿いの路線商業地域	⑥接面道路の状況	北15m国道	⑦供給処理施設状況	水道 ガス 下水	⑧主要な交通施設との接近の状況	五條 310m	⑨法令上の規制等	商業 (80,400)  (その他)
(2) ①範囲 ③標準的画地の形状等 ④地域的特性	東 100m、西 100m、南 0m、北 50m 間口 約 100.0m、奥行 約 200.0m 特記	②標準的使用	店舗兼事務所地	⑤地域要因の将来予測	特記すべき事項はない。	⑥対象基準地の個別的要因	ない	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	⑧内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	⑨法規	対象基準地と同じ 規制
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,000 円/㎡	収益還元法	収益価格	36,200 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、奈良県中南和地区の商業地、路線商業地である。需要者の中心は南和地区内の事業者やマンション開発業者が中心となる。基準地周辺は駅や郵便局に近い五條の中心的な路線商業地域であるが、五條市及びその周辺郡部の人口の流出や高齢化、さらに商工業の停滞化などにより、不動産の需要は低位である。従って商業施設の開発環境も厳しく、商業地の不動産の需要は厳しい。取引価格は事情や状況により様々であり、取引価格の算定は困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は立地や個性により賃貸条件が異なり、標準的な賃金算定が困難であった。従って、算定された収益価格は価格査定の際の基準としては相対的に信頼性が劣ると判断した。比準価格は同一需給圏において競争関係にある取引事例を基本として査定されており、規範性、信頼性は高いものである。従って、市場性を適切に反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考慮して、上記の通り鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格	①代表標準地 標準地番号	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 の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	⑧内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	⑨法規	地域要因 街路交通環境行政その他
(9) 指定基準地	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	⑧内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	⑨法規	地域要因 街路交通環境行政その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 新規	前年標準価格	56,900 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	五條 5-2	公示価格	56,300 円/㎡	②変動率	年間 -2.1%	半年間 -1.1%	③価格形成要因の	[一般的要因] 京奈和自動車道の全面開通に伴い住民の市街流出が増加。市内商工業に特段の影響はなく、不動産業も新規開発は無く低調である。 [地域要因] 国道24号線の過半は拡幅され商業施設も新しくなったが、買い物等の顧客は従来通り低迷している。繁華性も大きな変化はない。 [個別的要因] 個別的な価格選好性、競争力については特段の変化はない。

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店		
五條（県） 5-2	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士	奥田 幸助	印

鑑定評価額	17,700,000 円	1㎡当たりの価格	49,200 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 30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	五條市今井5丁目1429番1外「今井5-1-1」				②地積 (㎡)	359	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	五条 1.5km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 200 m、南 45 m、北 15 m			②標準的使用	店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 350 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.6 m 国道	交通施設	五条駅 北東 1.5km	法令規制	準工 (60,200)
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の店舗兼事務所地				(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	51,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	29,600 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	同一需給圏は五條市及び周辺市町の幹線道路沿いの商業地域の圏域。需要者は地元事業者の他、広域的に沿道型店舗を事業展開する法人事業者等も想定できる。近隣地域は比較的交通量の多い国道24号沿いに存するが、店舗等の連担性、集積性等がやや劣っている。周辺地域への顧客流出や商圏内人口の減少等につき商業収益性の目立った回復等は見られず、需給動向は弱含みで推移している。画地規模が様々で取引も少ないため需要の中心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	近隣地域は国道沿いに店舗、事務所、工場等が建ち並ぶ地域であるが、商業集積性はやや低い状況にある。賃貸市場としての熟成の程度は依然低く、周辺の賃料動向等も反映し収益価格は低位に算出されたと判断される。一方、比準価格は同一需給圏内の商業地の取引事例を採用し求めており、市場性を反映し規範性は高い。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表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) 公示価格を標準とした	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 +10.0 環境 -6.0 画地 0.0 行政 +10.0 その他 0.0
	五條 5-2	[ 98.9 ] 100	[ 100 ] 100	[ 100 ] 100	[ 100 ] 100	49,000			
(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 +10.0 環境 -6.0 画地 0.0 行政 +10.0 その他 0.0
	-	[ ] 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 50,100 円/㎡		③ 価格変動要因の				
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[一般的要因] 総人口、生産年齢人口共に減少傾向が継続。全体的に購買力が低下する中、幹線道路沿い地域は未だしも既存商業地の商況は厳しい。 [地域要因] 幹線道路沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ地域であるが、店舗、事業所等の需要に大きな変化はなく、地価動向は依然下落基調にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	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	近鉄不動産株式会社
五條（県） 9-1	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 木村 浩次郎 印
鑑定評価額	350,000,000 円		1㎡当たりの価格	15,200 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]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	五條市住川町1 3 7 3 番外				②地積 (㎡)	23,000	⑨法令上の規制等	工業 (60, 200) (その他) (70, 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	北宇智 1.2km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 400 m、西 300 m、南 60 m、北 200 m			②標準的使用	大規模工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 190.0 m、奥行 約 120.0 m、規模 23,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 2 m市道	交通施設	北宇智駅 東 1.2km	法令規制	工業 (60, 200)		
(3) 最有効使用の判定	大規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,200 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	同一需給圏は概ね五條市及びその周辺市町の比較規模の大きな工場等が建ち並ぶ内陸型の工業地域である。需要者は奈良県や大阪府に拠点を置く事業者、物流業者等である。近隣地域は五條北ICに近い大規模工業団地であり、京奈和自動車道の御所南IC～五條北IC間が開通したことにより利便性が向上し、今後需要の増加が期待できる地域である。需要の中心となる価格帯については、画地規模等の個別的要因にばらつきがあるため把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は大規模工場が建ち並ぶ工業団地であり、自用目的の取引が中心で、収益を目的とした賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は断念した。本件では、五條市に規範性を有する工業地に係る取引事例が収集できなかったため、広域的に取引事例を収集し、適切に補修正、要因比較等を行って比準価格を試算した。以上より、取引実態を反映した実証的な価格である比準価格を標準とし、類似する標準地との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	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 0.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	五條 9-1	[ 98.8 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 110.9 ]	[ 104.0 ] 100	15,200				
(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	[ ] 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		15,100 円/㎡		③ 価格形成要因の [一般的要因] 五條市の人口は減少傾向にある。地価動向は地域によって異なるが、全体的には依然として下落傾向にある。 [地域要因] 大規模工場が建ち並ぶ工業団地であり、地域要因について特段の変動は認められないため、当面は現状のまま推移するものと史料される。 [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。				
	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/㎡								
② 変動率		年間	+0.7 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (野迫川 (県) -1), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第3分科会), 業者名 (日本アブレイザルネットワーク株式会社香芝支店), 氏名 (中本 欽也) and 印.

鑑定評価額: 1,180,000 円, 1㎡当たりの価格: 4,060 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), (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) ①所在及び地番並びに「住居表示」等 (吉野郡野迫川村大字柞原175番), ②地積 (290 ㎡), ③形状 (1:1), ④敷地の利用の現況 (住宅 W1), ⑤周辺の土地の利用の状況 (農林家住宅が点在する県道沿いの山村集落地域), ⑥接面道路の状況 (北7m県道), ⑦供給処理施設状況 (五条 36km), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (五条 36km), ⑨法令上の規制等 (都計外, (その他) 土砂災害警戒区域)

(2) ①範囲 (東 200m, 西 100m, 南 10m, 北 50m), ②標準の使用 (農林家住宅地), ③標準的画地の形状等 (間口 約 17.0m, 奥行 約 17.0m, 規模 300m程度, 形状 ほぼ整形), ④地域的特性 (特記事項はない, 街路 7m県道, 交通 五条駅 南 36km, 法令 都計外 土砂災害警戒区域, 事項 路, 施設, 規制), ⑤地域要因の将来予測 (農林家住宅が点在する県道沿いの山村集落地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移すると予測する。地価については依然として下落傾向が続くものと予測する。)

(3) 最有効使用の判定 (低層の農林家住宅地), (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 4,060 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 (同一需給圏は吉野郡の南部4村を中心に吉野郡の残り北部の4村を含む広域的な圏域である。需要者は野迫川村の居住者が大半を占める。基幹産業である林業や観光業の衰退から村外への人口流出に歯止めがかからない状況で、周囲に空き家も多く見られる。景気は持ち直しつつあるが、その影響は見られず買い控えの状況にあり、需要に対し供給が過剰である。需要の中心となる価格帯は把握しにくい。土地は概ね100万円前後が需要の中心となっている。), (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、農林家住宅が点在する県道沿いの山村集落地域で、農林家住宅を主体とした地域である。当該地域の周辺には収益物件は無く自用目的の取引が中心であり、賃貸需要が認められないので収益還元法の適用は断念した。本件では野迫川村に規範性のある土地の取引事例が収集出来なかったため、吉野郡から広域的に取引事例を収集し、当該事例より求められた比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。)

(8) 公示価格 (代表標準地 標準地, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②時点修正 100, ③標準化補正 [ ], ④地域要因の比較 100, ⑤個別的要因の比較 100, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), ⑦内訳 標準化補正 (街路 交通 環境 画地 行政 その他)), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号 黒滝 (県) -3, 前年指定基準地の価格 5,100 円/㎡, ②時点修正 100, ③標準化補正 [100], ④地域要因の比較 [122.4], ⑤個別的要因の比較 100, ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) 4,060, 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 +20.0, 行政 0.0, その他 0.0))

(10) 対象基準地の前年の検討 (①-1対象基準地の検討 [継続] 前年標準価格 4,170 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] 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率 年間 -2.6%, 半年間 %), ③価格形成要因の [一般的要因] 野迫川村の人口や世帯数は減少傾向にあり、宅地需要は弱含みである。 [地域要因] 農林家住宅が点在する県道沿いの山村集落地域で、同一需給圏内の住宅地と比較し競争力は標準的である。 [個別的要因] 中間画地であり、選好性の面で標準的である。個別的要因に関して、特に変動は認められない。

基準地番号 野迫川（県）	-2	提出先 奈良県	所属分科会名 奈良第3分科会	業者名 氏名	日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店 不動産鑑定士 中本 欽也	印
-----------------	----	------------	-------------------	-----------	--	---

鑑定評価額	2,370,000 円	1㎡当たりの価格	2,920 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 吉野郡野迫川村大字弓手原95番外	②地積 (㎡)	812	⑨法令上の規制等	都計外 (その他) 七砂災害区域				
(2) 近隣地域	③形状 2.5:1	④敷地の利用の現況 住宅 W1	⑤周辺の土地の利用の状況 農林家住宅が点在する山村集落地域	⑥接面道路の状況 北西4m村道	⑦供給処理施設状況 五条 61km				
(3) 最有効使用の判定	低層の農林家住宅地	(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 2,920 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	同一需給圏は吉野郡の南部4村を中心に吉野郡の残り北部の4村を含む広域的な圏域である。需要者は野迫川村の居住者が大半を占める。基幹産業である林業や観光業の衰退から村外への人口流出に歯止めがかからない状況で、周囲に空き家も多く見られる。景気は持ち直しつつあるが、その影響は見られず買い控えの状況にあり、需要に対し供給が過剰である。需要の中心となる価格帯は把握しにくい。土地は概ね200~300万円が需要の中心となっている。								
(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、農林家住宅が点在する山村集落地域で、農林家住宅を主体とした地域である。当該地域の周辺には収益物件は無く自用目的の取引が中心であり、賃貸需要が認められないので収益還元法の適用は断念した。本件では野迫川村に規範性のある土地の取引事例が収集出来なかったため、吉野郡から広域的に取引事例を収集し、当該事例より求められた比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	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 対象基準地の規準価格 (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
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 黒滝（県） - 3	② 時点修正 [ 97.5 ]	③ 標準化補正 [ 100 ]	④ 地域要因の比較 [ 170.0 ]	⑤ 個別的要因の比較 [ 100 ]	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) 2,930	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 +1.0 交通 +3.0 環境 +63.4 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 3,000 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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[ 一般的要因 ] 野迫川村の人口や世帯数は減少傾向にあり、宅地需要は弱含みである。	[ 地域要因 ] 農林家住宅が点在する山村集落地域で、中心へのアクセスが劣り、同一需給圏内の住宅地と比較し競争力は劣る。	[ 個別的要因 ] 規模の大きな中間画地である。個別的要因に変動はない。			
② 変動率	年間 -2.7 %	半年間 %							



基準地番号 十津川 (県)	提出先 -1	所属分科会名 奈良県	業者名 奈良第3	栗山不動産鑑定士事務所 氏名 不動産鑑定士 栗山 恒	印
------------------	-----------	---------------	-------------	----------------------------------	---

鑑定評価額	1,720,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	11,100 円/m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

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 1.0 倍	円/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30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) ①所在及び地番並びに「住居表示」等	吉野郡十津川村大字折立274番2				②地積 (m <sup>2</sup> )	155	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)		
台形 1.2:1	住宅 W2	林家住宅のほか店舗等も見られる沿道山村集落地域	南7.5m国道	水道	五条 71km					
(2) ①範囲	東 150 m、西 200 m、南 100 m、北 100 m	②標準的使用	農林家住宅地							
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 m <sup>2</sup> 程度、	形状	ほぼ長方形					
④地域的特性	特記 特にない。	街 7.5m国道	交通 五条 南 71km	法令	対象基準地と同じ					
⑤地域要因の将来予測	近隣地域は国道沿いに住宅、店舗等が建ち並び集落地域として安定的に推移しており、地域要因は今後も大きく変動することなく概ね現状が維持されるものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層農林家住宅地	(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	11,100 円/m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、吉野郡における山間集落が展開する圏域。需要は、地域の選好性から十津川村居住者・出身者を中心とする親族・知人等縁故によるものや世帯分離によるものが多く、同一需給圏外からの転入は稀である。高齢化や人口の流出も進んでおり、不動産の取引も不活発で需給は低い水準で推移している。取引件数が少ないこと、取引は縁故取引等の事情含みのものが多いためにより需要の中心となる価格帯の把握が困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては店舗も見受けられるが、賃貸需給に乏しく収益性を反映した賃貸市場が形成されていないことから収益還元法は適用しない。自己使用目的の取引が中心であるから、市場の実態を反映した取引事例比較法による比準価格を採用し、指定標準地との検討を踏まえて上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 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/m <sup>2</sup> )	⑦内訳	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
標準地番号	-									
公示価格	[ ]	100	100	[ ]						
円/m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100						
(9) ①指定基準地番号	天川 (県) - 1	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/m <sup>2</sup> )	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	0.0 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	[ 99.3 ]	100	100	[ 100 ]					0.0	-2.0
13,400 円/m <sup>2</sup>	100	[ 100 ]	[ 119.4 ]	100	11,100				0.0	+5.0
									0.0	+16.0
									0.0	0.0
									0.0	0.0
(10) ①-1対象基準地の検討	[一般的要因] 人口及び世帯数は減少が続いており、高齢化の進行も顕著である。不動産の需給は低水準で推移している。									
■継続	新規									
③価格形成要因の	前年標準価格	11,400 円/m <sup>2</sup>								
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/m <sup>2</sup>									
②変動率	年間	-2.6%	半年間	%						





基準地番号 十津川 (県) - 3	提出先 奈良県	所属分科会名 奈良第3	業者名 氏名 不動産鑑定士 栗山 恒	栗山不動産鑑定士事務所	印
----------------------	------------	----------------	-----------------------	-------------	---

鑑定評価額	1,940,000 円	1㎡当たりの価格	10,900 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) 路線価又は倍率	[平成 30年 1月] 1.0 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30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) ①所在及び地番並びに「住居表示」等	吉野郡十津川村大字上野地267番5外				②地積 (㎡)	178	③法令上の規制等	都計外 (その他)					
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								
1:2	住宅 W2	店舗、住宅等が建ち並ぶ吊橋で有名な観光集落地域	西4.5m村道	水道	五条 43km								
(2) ①範囲	東 50m、西 50m、南 100m、北 100m	②標準的使用	農林家住宅地										
③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 18.0m	規模	180㎡程度	形状	長方形								
④地域的特性	特記 特にない。	街 4.5m村道	交通 五条駅 南 43km	法令	対象基準地と同じ								
⑤地域要因の将来予測	近隣地域は村道沿いに住宅、店舗等が建ち並ぶ集落地域として安定的に推移しており、地域要因は今後も大きく変動することなく概ね現状が維持されるものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	低層農林家住宅地	(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	10,900 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、吉野郡における山間集落が展開する圏域。需要は、地域の選好性から十津川村居住者・出身者を中心とする親族・知人等縁故によるものや世帯分離によるものが多く、同一需給圏外からの転入は稀である。高齢化や人口の流出も進んでおり、不動産の取引も不活発で需給は低い水準で推移している。取引件数が少ないこと、取引は縁故取引等の事情含みのものが多いこと等により需要の中心となる価格帯の把握が困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては店舗も見受けられるが、賃貸需給に乏しく収益性を反映した賃貸市場が形成されていないことから収益還元法は適用しない。自己使用目的の取引が中心であるから、市場の実態を反映した取引事例比較法による比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえて上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 規準とした公示価格を	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対象基準地の規準価格 (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	[ ]	100	100	[ ]	100							
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100								
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	天川 (県) - 1	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 +5.0 +16.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[ 99.3 ]	100	100	[ 100 ]	100	10,800						
	13,400 円/㎡	100	[ 100 ]	[ 123.0 ]	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	継続	③ 価格形成要因の	[一般的な要因] 人口及び世帯数は減少が続いており、高齢化の進行も顕著である。不動産の需給は低水準で推移している。									
	前年標準価格	11,200 円/㎡	変動状況	[地域要因] 地域としての発展性は特に見受けられず、概ね現状を維持しながら推移している。									
	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]	個別的要因に変動はない。									
	標準地番号	-											
	公示価格	円/㎡											
	②変動率	年間 -2.7% 半年間 %											