

| | | | | | | |
|----------|-----|--------|-----|-----------|--------|---|
| 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 | | |
| 吉野（県） -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 | 4,880,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 15,700 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|-------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 5日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 6月 24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 | | | | | |

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 | 吉野郡吉野町大字六田1208番1 | | | | ②地積 (㎡) | 311 | ⑨法令上の規制等 | 1住居 (60,200) (その他) 県立公 (普通) | | |
| | 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 | | | | | |
| | 台形 2:1 | 住宅 W2 | 一般住宅が建ち並ぶ県道沿いの古くからの住宅地域 | 南4m県道 | 水道 | 六田 1.2km | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 20 m、西 60 m、南 80 m、北 10 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 23.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ整形 | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 基準方位北 4 m 県道 | 交通施設 | 六田駅 南東 1.2km | 法令規制 | 1住居 (60,200) 県立公 (普通) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 一般住宅が建ち並ぶ県道沿いの古くからの住宅地域であり、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階建程度の戸建住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 | +4.0 | 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 | 15,700 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 | 同一需給圏は概ね吉野町及びその周辺市町村に存する住宅地域である。需要者は当該地域に地縁を有する吉野町及びその周辺市町村の居住者が大半を占め、圏外からの転入者は極めて少ない。近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ県道沿いの古くからの住宅地域に存するが、若年層の流出で高齢化率が高く過疎化が進んでいるため、当該地域に対する需要は依然として低調である。土地の価格帯は、対象基準地と同規模程度で500万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 | 近隣地域及びその周辺は、一般住宅が建ち並ぶ県道沿いの古くからの住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的である。賃貸住宅等は皆無に等しく規範性を有する賃貸事例の把握が困難なため、収益還元法の適用を断念した。従って、居住の快適性が重視される住宅地であるため、実証的で市場性を反映した比準価格を標準とし、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) 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"/> 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 -3.0 |
| | 下市 -1 | | | | | 15,700 | | 交通 0.0 | 環境 +48.0 | 行政 -2.0 | 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 | 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 | 前年標準価格 16,200 円/㎡ | | ③ 変動状況 | | | | | | | |
| | 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 - | | [一般的要因] 吉野町は高齢化、過疎化が進んでおり、不動産需要も低調である。地価は依然として弱含みである。 | | | | | | | |
| | 公示価格 円/㎡ | | | [地域要因] 県道沿いの古くからの住宅地域であり、地域要因について特段の変動は認められず、当面は現状のまま推移するものと思料される。 | | | | | | | |
| ② 変動率 | 年間 | -3.1 % | 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 | 近鉄不動産株式会社 |
| 吉野（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 | 4,270,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 24,800 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|------------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 5日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 6月 24日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | 1.0 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 | 吉野郡吉野町大字立野261番5 | | | | ②地積 (㎡) | 172 | ⑨法令上の規制等 | 1住居 (60,200) (その他) 土砂災害警戒区域 宅造工事規制区域 | | |
| | 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 | | | | | |
| | 1:2.5 | 住宅 W2 | 国道沿いに店舗併用住宅も点在する住宅地域 | 南10m国道 | 水道 下水 | 大和上市 2km | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 40 m、西 100 m、南 0 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 9.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 基準方位北 10 m国道 | 交通施設 | 大和上市駅 西 2km | 法令規制 | 1住居 (60,200) 土砂災害警戒区域 宅造工事規制区域 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 国道沿いに店舗併用住宅も点在する住宅地域であり、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 | 24,800 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 | 同一需給圏は概ね吉野町及びその周辺市町村に存する一般住宅が見られる地域である。需要者は当該地域に地縁を有する吉野町及びその周辺市町村の居住者が大半を占め、圏外からの転入は極めて少ない。近隣地域は国道沿いに店舗併用住宅も点在する住宅地域に存するが、若年層の流出で高齢化率が高く過疎化が進んでいるため、当該地域に対する需要は依然として低調である。取引される規模や価格帯にばらつきがあり、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 | 国道沿いに店舗併用住宅も点在する住宅地域であり、自己使用目的の取引が中心で賃貸市場は成熟しておらず、賃貸住宅等の収益物件の想定は困難であることから、収益価格の試算は断念した。当該地域の主たる市場参加者は、居住の快適性を重視して、取引価格を指標に意思決定すると推定されるため、代替性のある取引事例から求められた比準価格を標準とし、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) 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 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -6.0 交通 +4.0 環境 -7.0 行政 -2.0 その他 0.0 |
| | 標準地番号 下市 -1 | 公示価格 22,300 円/㎡ | [97.8] 100 | 100 [103.0] | 100 [89.1] | [104.0] 100 | 24,700 | | | | |
| (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 | - | - | | | | |
| (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 | | 前年標準価格 25,500 円/㎡ | | ③ 価格変動要因 | | | | | | |
| | 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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> | | 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ | | | | | | |
| | ② 変動率 | | 年間 -2.7 % | 半年間 % | [一般的要因] 吉野町は高齢化、過疎化が進んでおり、不動産需要も低調である。地価は依然として弱含みである。 [地域要因] 国道沿いに店舗併用住宅が点在する地域であり、地域要因について特段の変動は見られず、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。 | | | | | | |

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

| | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|-----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 大和不動産鑑定株式会社奈良支社 |
| 吉野（県） - 3 | 奈良県 | 奈良第3分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 高垣直記 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 15,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 21,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|---------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 5日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 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 | 吉野郡吉野町大字丹治157番1外 | | | | ②地積 (㎡) | 759 | 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 100 m、西 100 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 28.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 760 ㎡程度、形状 ほぼ正方形 | | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない。 | 街路 | 基準方位北、5.0 m町道 | 交通施設 | 吉野神宮 東 300m | 法令規制 | 準工 (60,200) | | | | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 近隣地域は、工場と一般住宅等が混在する既存住宅地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測される。地価水準は現下の地域動向及び経済情勢等から、今後も下落傾向で推移するものと予測する。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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 | 方位角地 | +2.0 | 0.0 | | | | | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 21,000 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 | 同一需給圏は吉野町及びその周辺市町村における旧来からの住宅地域一帯であると把握した。需要者の属性は、地元居住者が中心であり、圏外からの転入者は非常に少ない。主要産業である林業及び木材関連産業の衰退・縮小に伴う若年層の町外流出に歯止めがかからず、人口減少や高齢化等の影響もあり、地価は引き続き下落傾向である。取引される規模や価格帯にもばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域及びその周辺は、工場と一般住宅等が混在する既存住宅地域として熟成しており、不動産市場は自己使用目的の取引にほぼ限定され、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用は断念した。以上より、居住の快適性が重視される住宅地であるため、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 | 標準化補正 | 街路 0.0 | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -3.0 | 交通 -8.0 | 環境 +18.0 | 行政 -2.0 | その他 0.0 | |
| | 公示価格 | [97.8] / 100 | 100 [103.0] | 100 [103.2] | [102.0] / 100 | 20,900 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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 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 | | ③ 価格変動状況 | | [一般的要因] 主要産業である林業の低迷、衰退とともに人口減少や高齢化の進行が顕著となっており、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 | | 価格形成要因の | | [地域要因] 駅から近い既存住宅地域であり、価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動は認められず地価は下落傾向にある。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ②変動率 | | 年間 -2.8% | | 半年間 % | | [個別的要因] 東向きの画地であるが、個別的要因についての特段の変動は認められない。 | | | | | | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

| | | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|-----------------|---|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 大和不動産鑑定株式会社奈良支社 | |
| 吉野（県） - 4 | 奈良県 | 奈良第3分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 高垣直記 | 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 4,110,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 10,100 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|-------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 5日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 6月 28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 | | | | | |

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 | 吉野郡吉野町大字山口606番 | | | | ②地積 (㎡) | 407 | ⑨法令上の規制等 | 「調区」(70,400) (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 | | | |
| | 台形 1.5:1 | 住宅 W1 | 農家住宅が建ち並ぶ農村集落地域 | 南東3.8m町道 | 水道 | 大和上市 5.2km | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100 m、西 100 m、南 80 m、北 80 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 16.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ整形 | | | | | | | |
| | 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 | 3.8m町道 | 交通施設 | 大和上市駅 北東 5.2km | 法令規制 | 「調区」(70,240) 土砂災害警戒区域 |
| ⑤地域要因の将来予測 | 近隣地域は、市街化調整区域内の農家住宅を中心とした農村集落地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測される。地価水準は現下の地域動向及び経済情勢等から、今後も下落傾向で推移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 | 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 | 10,100 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 | 同一需給圏は吉野町及び南和圏域を含む周辺市町村の農家住宅を中心とする既成住宅地域と把握した。需要者の属性は、地元居住者が中心であり、圏外からの転入者は非常に少ない。主要産業である林業及び木材関連産業の衰退・縮小に伴う若年層の町外流出に歯止めがかからず、人口減少や高齢化等の影響もあり、地価は引き続き下落傾向である。取引される規模や価格帯にもばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。 | | | | |
|-----------|--|--|--|--|--|

| | | | | | |
|-----------------------------|--|--|--|--|--|
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域及びその周辺は、市街化調整区域内の農家住宅を中心とした農村集落地域であり、自用目的での取引が支配的である。アパート等の賃貸物件は皆無に等しく、賃貸市場が未成熟で規範性を有する賃貸事例の把握が困難なため、収益還元法の適用は断念した。以上より、居住の快適性が重視される住宅地であるため、市場性を反映した比準価格を採用し、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 | | ③ 価格変動状況 | [一般的要因] | 主要産業である林業の低迷、衰退とともに人口減少や高齢化の進行が顕著となっており、地価は下落傾向で推移している。 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 10,400 円/㎡ | | | [地域要因] | 農家住宅等が建ち並ぶ農村集落地域であり、価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動は認められず地価は下落傾向にある。 |
| | 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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の特段の変動は認められない。 |
| ②変動率 | | 年間 -2.9% | 半年間 % | | |

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 栗山不動産鑑定士事務所. Includes address: 大淀（県） -1 奈良県 奈良第3 氏名 不動産鑑定士 栗山 恒 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,180,000 円, 1㎡当たりの価格, 38,000 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, [平成31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 30,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (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, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on land area, price per square meter, and market characteristics.

| | | | | |
|-----------|-----|----------|-----|---------------|
| 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 |
| 大淀（県） - 2 | 奈良県 | 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 | 5,230,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 26,400 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|-------------|------------|------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 5日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] | 22,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 6月 24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 | 吉野郡大淀町大字土田507番351 | | | | ②地積 (㎡) | 198 | ⑨法令上の規制等 | 1低専 (50,80) (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 | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 70m、西 100m、南 200m、北 50m | | | 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 ほぼ長方形 | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 数十年前に開発された戸建て住宅団地で、地域要因に特段の変化はない。 | 街路 | 基準方位 北 60m町道 | 交通施設 | 越部駅 北 1.4km | 法令規制 | 対象基準地と同じ |
| (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 | 26,400 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 | 同一受給権は大淀町、吉野町等に存在する開発後数十年を経過した大規模住宅団地である。当該団地は地方産業の景気の低迷を受けて、未売却の敷地を多く残している。大淀町の不動産市場も地方不動産業の停滞にのまれ、高齢化や人口の減少が町を覆っている。但し、大淀町の市役所にも近い土田は大規模住宅地として一定の需要は見込める。価格帯は200㎡程度の敷地で坪10万円弱であり、中古市場では築数十年の建物付きで1500万円程度である。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は一戸建て住宅地であり、売れ残しの敷地も有している大規模住宅団地である。当該団地内にはアパート等の収益物件は見当たらず、収益性が価格に判断されることはない。収益還元法は適用していない。比準価格は当該町やその周辺の町からの地域性の類似する複数の取引事例から試算された市場価格であり、当該規範性は高い。従って本件では比準価格を主価格として採用し、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 | 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 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 | | ③変動状況 | | | | | | |
| | ■継続 □新規 | | [一般的要因] 大淀町は主産業である木材産業の低迷、住宅団地の伸び悩み、並びに人口の高齢化、人口減少等の過疎町の典型的な問題に直面している。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 27,300 円/㎡ | | [地域要因] 大規模住宅団地では売れ残り敷地に加え、空き家率の増加や高齢化の為の街区の空疎化など問題が多く、地価は下落基調である。 | | | | | | |
| | 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 | | [個別的要因] 中間画地であり、特段の大きな変化はない。 | | | | | | |
| ■代表標準地 □標準地 | | | | | | | | | |
| 標準地番号 大淀 - 4 | | | | | | | | | |
| 公示価格 27,000 円/㎡ | | | | | | | | | |
| ②変動率 | | | | | | | | | |
| 年間 -3.3% 半年間 -2.2% | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 栗山不動産鑑定士事務所. Includes address: 大淀（県） -3 奈良県 奈良第3 氏名 不動産鑑定士 栗山 恒 印

鑑定評価額 3,840,000 円 1㎡当たりの価格 14,600 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, [平成31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍

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, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (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, (8)公示価格とした標準地, (9)指定基準地からの検討, (10)対象基準地からの検討. Includes details on location, area, and valuation methods.

| | | | | |
|-----------|-----|----------|-----|---------------|
| 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 |
| 大淀（県） 5-1 | 奈良県 | 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 | 14,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 45,400 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|-------------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 5日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] | 37,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 6月 24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 | | | | | |

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 | 吉野郡大淀町大字下淵1 2 1 番 2 | | | | ②地積 (㎡) | 315 | ⑨法令上の規制等 | 近商 (80,200) (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 | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 0 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 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 | 特記事項 | 国道沿いの路線商業地であるが、地域要因は特に変化していない。 | 街路 | 南 8 m 国道 | 交通施設 | 下市口駅 南東 500m | 法令規制 | 対象基準地と同じ |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 商業繁華性の低い国道沿いの路線商業地で、店舗、事務所等は閉店しているところも見受けられる。地価は当該地域繁華性を反映して下落傾向が続いている。 | | | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 店舗兼事務所ビル | | | | | (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 | 45,400 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 23,900 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 | 近鉄吉野線と国道169号線が並走する吉野川沿いの国道路線商業地である。駅名では下市口、越部、六田辺りである。当該地域は小売り店舗や事務所が多く居住を兼用している所も多い。当該地域では営業閉鎖の店もあり、かつての賑わいは失われている。需要は地縁先行性が高く地元の出資者が中心となるが、新規に当該近隣地域で商売を始める人は少ない。大淀町等は人口も減少しており、当該近隣商業地の不動産価格も低迷から脱出することは難しい。 | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地は生命保険会社が古くから営業しており、立地性も収益性も高い位置にあり、商業繁華性を示すだけの優位な状況にある。従って、当該地での収益性からの価格はある程度の価格存立理由にはなる。また、比準価格は近隣地も含めた類似の可能性の高い取引事例から試算された価格で、市場価値を反映した価格で存在基盤は高い。本件では比準価格を主価格として収益価格も若干考慮し、地下公示価格との規準も考慮して、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 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 +2.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0 | | | | |
| | 五條 5-2 | [98.9] 100 | 100 [100] | 100 [120.0] | [100] 100 | 45,300 | 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 +6.0 交通 +2.0 環境 +11.0 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 | 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 +2.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0 | | | | |
| | - | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | 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 +6.0 交通 +2.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0 | | | | |
| (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] | | 大淀町は主産業である木材産業の低迷、住宅団地の伸び悩み、並びに人口の高齢化、減少等で過疎町の典型的な問題に直面している。 | | | | | | | | | | |
| | 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 | [地域要因] | | 吉野、下市から五條市への路線で、昔は繁栄を極めたが、現在は地方過疎化の影響で繁華性は非常に低い。当面この状況は続くであろう。 | | | | | | | | | | |
| | ②変動率 | [個別的要因] | | 中間画地であり、特段の大きな変化はない。 | | | | | | | | | | |
| ①-1 | 代表標準地 | 標準地番号 | 公示価格 | 年間 -2.2% 半年間 % | | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 土井鑑定研究所. Values include 下市（県）, 奈良県, 奈良第三分科会, 氏名, 不動産鑑定士 土井 元 印.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 3,610,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,400 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, [平成31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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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, (8) 規準とした公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 土井鑑定研究所, 氏名, 不動産鑑定士, 土井 元, 印

鑑定評価額 4,050,000 円 1㎡当たりの価格 21,800 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, (7) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple sections: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (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, (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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

| | | | | |
|-------|-----|--------|---------|------------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 土井鑑定研究所 |
| 下市（県） | -3 | 奈良県 | 奈良第三分科会 | 氏名 不動産鑑定士 土井 元 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|-----------|
| 鑑定評価額 | 3,440,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 8,900 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|-----------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|------------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 2日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 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 | 吉野郡下市町大字小路90番1外 | | | | ②地積 (㎡) | 386 | ⑨法令上の規制等 | 調区 (70,400) | | |
| | 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 | 下市口 3.2km | (その他) 土砂災害警戒区域 | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 0m、西 60m、南 10m、北 20m | | | | ②標準的使用 | 農家住宅地 | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 15.0m、奥行 約 27.0m、規模 390㎡程度、形状 台形 | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 7.5m町道 | 交通施設 | 下市口駅 南東 3.2km | 法令規制 | 調区(70,400) 土砂災害警戒区域 | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 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 | 8,900 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 | 同一需給圏は奈良県南部地域の山間の農家集落を中心とする圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性をもつ居住者であり、同一需給圏外からの転入は少ない。当町は過疎地域であり、人口減少、高齢化率の上昇等とも相まって、不動産需要は弱いものと思料される。取引される価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は自己所有を中心とする市街化調整区域内の農家集落地域であり、最寄駅からやや遠く、賃貸市場が未成熟なため収益価格は試算しない。よって、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められること等を考慮し、指定基準地からの検討を踏まえ、比準価格をもって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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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 | - | [] | 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 |
| | 吉野（県） - 4 | [97.1] | 100 | [100] | [112.9] | [100] | 8,940 | | | | |
| (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] | | 下市町は過疎地域であり、人口減少率・生産年齢減少率・老年人口増加率の全てにおいて奈良県全体を上回るペースで推移している。 | | | | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 9,200 円/㎡ | | [地域要因] | | 当該地域の一部は土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）に指定されている（平成30年1月告示）。地価は弱含み傾向にある。 | | | | | | |
| | 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ | | [個別的要因] | | 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 | -3.3% | 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 |
| 黒滝（県） - 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 | 1,650,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 6,580 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|---------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 5日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 6月 24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 | 吉野郡黒滝村大字桂原110番外 | | | | ②地積 (㎡) | 250 | 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 1.5:1 | 住宅 W2 | 中規模一般住宅と農家住宅が見られる国道沿いの山村集落地域 | 東8m国道 | 水道 | 下市口 16km | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 70 m、西 20 m、南 20 m、北 120 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 17.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ整形 | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 8m国道 | 交通施設 | 下市口 南東 16km | 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 | 国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階建程度の農家住宅地 | | | | (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 | 6,580 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 | 同一需給圏は概ね黒滝村及びその周辺市町村に存する山村集落地域である。需要者は黒滝村及びその周辺市町村の居住者及び地縁関係者が大半を占める。近隣地域は農家住宅が見られる国道沿いの山村集落地域であり、過疎化、高齢化が深刻なため、需要の回復は見えない状況にある。対象基準地の存する地域は、取引が極めて少ないため、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国道沿いの山村集落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 | 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 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 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 | | | | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 4,970 円/㎡ | [97.0] / 100 | 100 / [100] | 100 / [73.3] | [100] / 100 | 6,580 | | | | | |
| (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 価格変動要因 | | [一般的要因] 黒滝村は過疎化、高齢化が深刻であり、不動産需要も極めて低調である。地価は依然として弱含みである。 | | | | | | |
| | ■継続 □新規 | | 前年標準価格 6,780 円/㎡ | | [地域要因] 国道沿いの山村集落地域であり、地域要因について特段の変動は認められず、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 | | □代表標準地 □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 -2.9% | 半年間 % | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 近鉄不動産株式会社. Includes address: 黒滝（県） -2 奈良県 奈良第3 氏名 不動産鑑定士 木村 浩次郎 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (1,730,000 円), 1㎡当たりの価格 (9,250 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, [平成31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1) to (10). Includes details on site location, area, surrounding environment, and price determination factors.

| | | | | |
|----------|-----|--------|-----|-----------------|
| 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 |
| 黒滝（県） -3 | 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 | 554,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 4,820 円/㎡ |
|-------|-----------|----------|-----------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---|--------------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 5日 | (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 円/㎡ 1.1 倍 |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 6月 24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 | 吉野郡黒滝村大字赤滝464番3 | | | | ②地積 (㎡) | 115 | 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 100 m、西 100 m、南 10 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 15.0 m、奥行 約 8.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 4.5m県道 | 交通施設 | 下市口 南東 18.5km | 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 | 一般住宅や農家住宅が見られる山村集落地域であり、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 | 4,820 円/㎡ | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | | | | | | |
| | 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 | 同一需給圏は概ね黒滝村及びその周辺市町村に存する山村集落地域である。需要者は黒滝村及びその周辺市町村の居住者及び地縁関係者が大半を占める。近隣地域は一般住宅や農家住宅が見られる山村集落地域であり、過疎化、高齢化が深刻なため、需要の回復は見えない状況にある。対象基準地の存する地域は、取引が極めて少ないため、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 | 都市計画区域外の山村集落地域であり、自己使用目的の取引が支配的である。賃貸市場は未成熟で収益目的の取引は皆無に等しいので、収益価格は試算しなかった。このため、市場性を反映した取引事例から求めた信頼性の高い価格である比準価格をもって鑑定評価額と決定した。 | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 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) 対象基準地の前年の検討 | ①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 | | ③ 価格変動要因の | [一般的要因] 黒滝村は過疎化、高齢化が深刻であり、不動産需要も極めて低調である。地価は依然として弱含みである。 | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 4,970 円/㎡ | [地域要因] 一般住宅等が見られる山村集落地域であり、地域要因について特段の変動は認められず、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 □ 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 | -3.0 % | 半年間 | % | | | | | | | | | | |

| | | | | | |
|-------|-----|--------|---------|----------|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 藤田不動産鑑定所 | |
| 天川（県） | -1 | 奈良県 | 奈良第三分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 藤田秀紀 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 5,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 13,200 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|-------------|-------|------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 5日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] | 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 6月 24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 | 吉野郡天川村大字洞川534番1外 | | | | ②地積 (㎡) | 394 | 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 | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 25 m、西 0 m、南 80 m、北 70 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 25.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 375 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない。 | 街路 | 4 m 県道 | 交通施設 | 下市口 南東 30km | 法令規制 | 対象基準地と同じ |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 近隣地域は旅館や住宅が建ち並ぶ旧門前町地域であるものの、奈良県都心部から離れた山間の僻地にあることから、今後とも概ね現況維持の緩慢な推移をする地域と予測する。 | | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 2階建て程度の戸建住宅地 | | | | (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 | 13,200 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、奈良県南和地区内で市街化調整区域内または都市計画区域外の既存住宅地である。需要者は吉野郡内の居住者及び地縁者に概ね限られる。人口は減少傾向にあり、高齢化、過疎化が進んでいること等から需要は弱く、取引件数は少ない。中心となる価格帯は、400㎡で概ね525万円～535万円程度と推定される。 | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は奈良県都心部から離れた山間に旅館や住宅が建ち並ぶ旧門前町地域であり、賃貸物件も見受けられなかったことから、収益価格は試算しなかった。比準価格は、比較適格性が認められる同一需給圏内の取引事例から試算した価格であり、実証的な試算価格である。以上から、本件では比準価格を採用することとし、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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 | - | [] 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 | | ③ 変動状況 価格形成要因の | | [一般的要因] 林業及び木材関連産業の衰退、縮小とともに、若年層を中心とした村外への人口の流出に歯止めがかからず、地価は依然下落傾向にある。 | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 13,300 円/㎡ | | | | [地域要因] 宿泊施設の数では奈良市に次ぎ2番目の観光温泉街が形成されているが、小売店舗の数は少なく、地価は依然下落傾向にある。 | | | | | | | | |
| | 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 | | | | [個別的要因] 角地ではあるが優位性は認められず、競争・代替関係等の個別的要因の変動は特段認められない。 | | | | | | | | |
| 標準地番号 | | - | | ② 変動率 | | 年間 -0.8% 半年間 % | | | | | | | |
| 公示価格 | | 円/㎡ | | | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 藤田不動産鑑定所. Includes details for 天川（県） and 奈良県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1,270,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,550 円/㎡).

Table 1: 基本的事項. Includes (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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table (1) 基準地: ①所在地, ②地積, 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法令上の規制等.

Table (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測.

Table (3) 最有効使用の判定: 2階建て程度の戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない.

Table (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、奈良県南和地区内...

Table (6) 市場の特性: 同一需給圏は、奈良県南和地区内...

Table (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は奈良県都心部から離れた県道沿い...

Table (8) 公示価格: ①代表標準地, 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, ⑦内訳.

Table (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, ⑦内訳.

Table (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, ①-2基準地が共通地点, ②変動率.

| | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 藤田不動産鑑定所 |
| 天川（県） - 3 | 奈良県 | 奈良第三分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 藤田秀紀 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|-----------|
| 鑑定評価額 | 1,140,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 6,710 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|-----------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|------------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 5日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 6月 24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 | 吉野郡天川村大字坪内17番1 | | | | ②地積 (㎡) | 170 | ⑨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 | | | | | |
| | 1.2:1 | 住宅 W2 | 山林に囲まれた民宿や住宅が並ぶ門前町地域 | 東4m村道 | 水道 | 下市口 27km | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 20m、西 10m、南 50m、北 10m | | | 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 12.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない。 | 街路 | 4m村道 | 交通施設 | 下市口駅 南 27km | 法令規制 | 対象基準地と同じ | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 2階建て程度の戸建住宅地 | | | | (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 | 6,710 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、奈良県南和地区内で都市計画区域外の住宅地である。需要者は吉野郡内の居住者及び地縁者に概ね限られる。人口は減少傾向にあり、高齢化、過疎化が進んでいること等から需要は弱く、取引件数は少ない。中心となる価格帯は、170㎡で概ね110万円～120万円程度と推定される。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は奈良県都心部から離れた山間に民宿や住宅が建ち並ぶ門前町地域であり、賃貸物件も見受けられなかったことから、収益価格は試算しなかった。比準価格は、比較適格性が認められる同一需給圏内の取引事例から試算した価格であり、実証的な試算価格である。以上から、本件では比準価格を採用することとし、指定基準地との検討結果も踏まえて、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 | 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 | [97.0] / 100 | 100 [100] | 100 [72.1] | [100] / 100 | 6,690 | | | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | 0.0 0.0 -30.0 +2.0 0.0 | +1.0 0.0 -30.0 +2.0 0.0 |
| (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 価格形成要因の | [一般的要因] 林業及び木材関連産業の衰退、縮小とともに、若年層を中心とした村外への人口の流出に歯止めがかからず、地価は依然下落傾向にある。 | | | | | | | |
| | ■継続 □新規 | | | [地域要因] 天河大弁財天社が至近にあり、民宿が多い地域であるが、山間の地域のため、土地の需要は乏しく、地価の下落が依然継続している。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 6,920 円/㎡ | | | [個別的要因] 近隣地域では概ね標準的な画地であり、競争・代替関係等、個別的要因の変動は特段認められない。 | | | | | | | |
| 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 | | □代表標準地 □標準地 | | | | | | | | | |
| 標準地番号 | | - | | | | | | | | | |
| 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| 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 | 大阪エンジニアリング株式会社奈良支店 | | |
| 下北山（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 | 1,280,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 5,810 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|-----------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|------------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 5日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 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 | 吉野郡下北山村大字上池原571番 | | | | 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 国立公（普通） （その他） | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 90m、西 90m、南 90m、北 140m | | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 11.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 220 m程度、形状 長方形 | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 4.1m 村道 | 交通施設 | 熊野市駅 北西 29km | 法令規制 | 都計外 国立公（普通） |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 近隣地域は一般住宅の中に郵便局等も見受け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・人口減等により継続的な下落基調にて推移するものと予測される。 | | | | | | | | | | | |
| (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 | 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 | | 5,810 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都市計画区域外を中心とした山村集落地域の圏域で広域的な範囲。需要者は圏内居住者等が大半を占め、他地域からの転入者は稀である。周辺にレクリエーション施設も見受けられ観光客の受け入れが図られるも、当圏域で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。隣地買収や地縁者等の取引が中心で需給動向は低調。取引件数が少なく価格帯もまちまちで、需要の中心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 | 近隣地域は一般住宅のほか郵便局等も見られる山村集落地域に位置しており、周辺にはアパート等の収益物件は見られない。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等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、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 | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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 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 | 黒滝（県） - 3 | 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 +1.0 交通 +7.0 環境 -23.0 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 | 4,970 円/㎡ | [97.0] / 100 | [100] / [100] | [100] / [83.2] | [100] / 100 | 5,790 | | | | | | |
| (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 <input type="checkbox"/> 新規 | | ③ 変動状況 | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 5,950 円/㎡ | [一般的要因] 主要産業である林業及び木材関連産業等の衰退に伴い、人口減少に歯止めがかからず、総数の観点からも過疎化が深刻化、需給は低迷。 | | | | | | | | | | |
| | 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 | | [地域要因] 一般住宅に郵便局等も見られる山村集落地域で、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。 | | | | | | | | |
| 標準地番号 | | - | | [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。 | | | | | | | | | |
| 公示価格 | | 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 | -2.4% | 半年間 | % | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大阪エンジニアリング株式会社奈良支店. Includes details for 下北山（県） and 奈良第3分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (987,000 円), 1㎡当たりの価格 (3,630 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (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, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes detailed analysis of land characteristics and valuation methods.

| | | | | |
|------------|-----|---------|-----|--------------------|
| 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 |
| 下北山（県） - 3 | 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 | 984,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 3,590 円/㎡ |
|-------|-----------|----------|-----------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|---------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 5日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 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 | 吉野郡下北山村大字上桑原26番2 | | | | ②地積 (㎡) | 274 | 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) 土砂災害警戒区域 | | | | |
| | 1:1 | 住宅 W2 | 県道沿いに住宅が建ち並ぶ山間部の集落地域 | 南4.2m県道、西側道 | 水道 | 熊野市 22.5km | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 80m、西 30m、南 30m、北 40m | | | 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 16.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 260 m程度、形状 正方形 | | | | | | | | | |
| | 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 | 4.2m 県道 | 交通施設 | 熊野市駅 北西 22.5km | 法令規制 | 都計外 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 近隣地域は県道沿いに住宅が建ち並ぶ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・人口減等により継続的な下落基調にて推移するものと予測される。 | | | | | | | | | |
| (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 | 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 | 3,590 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都市計画区域外を中心とした山村集落地域の圏域で、広域的な範囲である。需要者は同一需給圏内の居住者等が大半を占め、地縁的選好性が強いことから、他地域からの転入者は稀である。当圏域では主要産業である木材関連業の衰退等に起因する若年層の流出により、高齢化が進展。不動産取引は隣地買収や知人・親族間取引等が中心で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 | 近隣地域は県道沿いに住宅が建ち並ぶ山間部の集落地域に位置しており、周辺にはアパート等の収益物件は見られない。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等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、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 | 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 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 | [97.0] / 100 | 100 [100] | 100 [134.6] | [100] / 100 | 3,580 | | | | | |
| (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 | | | | | | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 3,690 円/㎡ | | [一般的要因] 主要産業である林業及び木材関連産業等の衰退に伴い、人口減少に歯止めがかからず、総数の観点からも過疎化が深刻化、需給は低迷。 | | | | | | | | |
| | <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] 県道沿いに住宅が建ち並ぶ山間部の集落地域で、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。 | | | | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 | -2.7% | 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 | | |
| 上北山（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 | 1,160,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 4,680 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|-----------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|-------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 5日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 6月 24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 | | | | | |

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 | 吉野郡上北山村大字西原485番3 | | | | ②地積 (㎡) | 247 | 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 0m、西 10m、南 70m、北 70m | | | ②標準的使用 | 農山村住宅地 | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 20.0 m、奥行 約 12.5 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 古くからの山村集落地域であり、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、当面は現状を維持していくものと思われる。地価はやや弱含みで推移すると予測される。 | | | | | 街路 | 5.0m村道 | 交通施設 | 大和上市駅 南東 42km | 法令規制 |
| (3) 最有効使用の判定 | 2階建程度の農山村住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 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 | 4,680 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 | 同一需給圏は概ね上北山村及び吉野郡に存する集落地域が圏域と考えられる。地縁の嗜好性は強いが、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で過疎化が進んでおり、需要は低調に推移している。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 | 近隣地域は、山間部に住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、収益目的のアパート等の賃貸物件はほぼ皆無で、収益性になじまず賃貸市場が存しないため、収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は同一需給圏内における取引事例を採用して求めたものであり、補修正も適切で規範性は高い。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) 公示価格を規準とした価格 | 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 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 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 | [97.0] 100 | [100] 100 | [100] 100 | [97.0] 100 | 4,680 | | | | | |
| (10) 対象基準地の前年の検討 | ①-1対象基準地の検討 | | ③ 変動状況 | | [一般的要因] 上北山村は、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。 | | | | | | |
| | ■継続 □新規 | | ④地域要因 | | [地域要因] 山間部に住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、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。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 4,820 円/㎡ | | ⑤個別的要因 | | [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 | | ②変動率 | | | | | | | | | |
| □代表標準地 □標準地 | | 年間 | -2.9% | 半年間 | % | | | | | | |
| 標準地番号 | | | | | | | | | | | |
| 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | |
|-----------|-----|----------|-----|------------|------|---|
| 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 | | |
| 上北山（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 | 1,320,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 7,810 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|-----------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|-------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 5日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 6月 24日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 1.0 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 | 吉野郡上北山村大字河合 6 7 番 1 | | | | ②地積 (㎡) | 169 | 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 10m、西 0m、南 40m、北 60m | | | ②標準的使用 | 農山村住宅地 | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 165 ㎡程度、形状 ほぼ整形 | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない | 街路 | 4.5m村道 | 交通施設 | 大和上市駅 南東 48km | 法令規制 | 都計外 土砂災害警戒区域 | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 2階建程度の農山村住宅地 | | | | | (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 | 7,810 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 | 同一需給圏は概ね上北山村及び吉野郡に存する集落地域が圏域と考えられる。地縁の選好性は強いが、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。近隣地域は村役場に近く商店も見られるが、林業不振の影響を受け過疎化が進んでおり、需要は低調に推移している。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 | 近隣地域は、村役場、一般住宅が建ち並ぶ中心的集落地域であるが、収益目的のアパート等の賃貸物件はほぼ皆無で、収益性になじまず賃貸市場が存しないため、収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は同一需給圏内における取引事例を採用して求めたものであり、補修正も適切で規範性は高い。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 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 | [97.0] | 100 [100] | 100 [61.6] | [100] | 7,830 | | | | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | +1.0 0.0 -39.0 0.0 0.0 |
| (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 価格形成要因の | [一般的要因] 上北山村は、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。 | | | | | | | |
| | ■継続 □新規 | | | [地域要因] 村役場や一般住宅等が建ち並ぶ中心的集落地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。需要は弱気である。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 8,030 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。 | | | | | | | |
| 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 | -2.7% | 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 |
| 上北山（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 | 1,640,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 5,520 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|-----------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 5日 | (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 6月 24日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 1.0 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 | 吉野郡上北山村大字小椋182番 | | | | ②地積 (㎡) | 298 | 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 | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 20m、西 20m、南 50m、北 50m | | | ②標準的使用 | 農山村住宅地 | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 15.0m、奥行 約 20.0m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ整形 | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない | 街路 | 5.0m県道 | 交通施設 | 大和上市駅 南東 50km | 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 | 農山村住宅が散在する県道沿いの住宅地域であり、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、当面は現状を維持しつつ推移していくものと見られる。地価はやや弱含みで推移すると予測される。 | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 2階建程度の農山村住宅地 | | | | | (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 | 5,520 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 | 同一需給圏は概ね上北山村及び吉野郡に存する集落地域が圏域と考えられる。地縁の選好性は強いが、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で過疎化が進んでおり、需要は低調に推移している。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 | 近隣地域は、山間の県道沿いに農山村住宅が散在する住宅地域であり、収益目的のアパート等の賃貸物件はほぼ皆無で、収益性になじまず賃貸市場が存しないため、収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は同一需給圏内における取引事例を採用して求めたものであり、補修正も適切で規範性は高い。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 | 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 | 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 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 | [97.0] 100 | 100 [100] | 100 [87.1] | [100] 100 | 5,530 | | | | |
| (10) 対象基準地の前年の検討 | ①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 | | ③ 変動状況 価格形成要因の | [一般的要因] 上北山村は、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 | | | [地域要因] 山間の県道沿いに農山村住宅が散在する住宅地域であり、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。 | | | | | | |
| | 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 | -2.8% | 半年間 | % | | | | | | |

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 栗山不動産鑑定士事務所. Values include 川上（県）, 奈良県, 奈良第3, 氏名, 不動産鑑定士 栗山 恒 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,230,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,000 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, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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.

Table with 5 columns: (2) ①範囲, ②標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測. Values include 東 50m, 西 100m, 南 20m, 北 0m, 農林家住宅地, 間口 約 14.0m, 奥行 約 16.0m, 規模 220㎡程度, 形状 ほぼ長方形, 特記 特にない, 街路 12m国道, 交通 大和上市駅 南東 15km, 法令 対象基準地と同じ, 山間部における中心的な集落地域として安定的に推移しており、今後も現状を維持しながら格別の変動なく推移するものと予測する。

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用. Values include 2階建程度の農林家住宅地, ない, 取引事例比較法, 比準価格 14,000 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/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Value: 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、地域的選好性から地元居住者・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。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Value: 近隣地域及びその周辺は住宅のほか、公共施設、観光施設等も立地する川上村における中心的な地域であるが、自己使用目的の取引が支配的であり、収益物件は見受けられず収益性を反映した賃貸市場が形成されていない。したがって、市場性を直接的に反映して実証的な比準価格を採用し、収益価格は試算せず、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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格. Columns include ①代表標準地, 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. Values include 標準地番号, 公示価格 円/㎡, [], 100, [], 100, [], 100.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Columns include 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. Values include 天川（県） - 1, [99.2], 100, [100], [94.1], 100, 14,000, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0, -3.0, 0.0, -3.0, 0.0, 0.0.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の検討. Columns include ①-1対象基準地の検討 (継続, 新規), 前年標準価格, 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, ②変動率 (年間, 半年間), ③価格形成要因の [一般的要因], [地域要因], [個別的要因]. Values include 14,400 円/㎡, 標準地番号, 円/㎡, 年間 -2.8%, 半年間 %, 川上村の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。需要は低水準で推移している。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。個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 栗山不動産鑑定士事務所. Includes fields for 川上（県）, 奈良県, 奈良第3, 氏名, 不動産鑑定士 栗山 恒, 印, 鑑定評価額 2,660,000 円, 1㎡当たりの価格 9,380 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 24日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 5日, 正常価格, 1.1 倍, 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (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, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes details on land area, location, and price determination.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 栗山不動産鑑定士事務所. Includes address: 川上（県） -3 奈良県 奈良第3 氏名 不動産鑑定士 栗山 恒 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,190,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,130 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (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, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes details on location, area, and price adjustments.