

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (宇陀 (県) -1), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第2分科会), 業者名 (藤井不動産鑑定), 氏名 (藤井 敬裕), 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (8,640,000 円), 1㎡当たりの価格 (23,600 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和2年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和2年7月6日), (6)路線価 (令和2年1月), (2)実地調査日 (令和2年6月26日), (5)価格の種類 (正常価格), 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

Main evaluation details table with multiple sections: (1) 所在地 (宇陀市大宇陀拾生897番4), (2) 近隣地域 (東20m, 西30m, 南120m, 北170m), (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 23,600 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は宇陀市及び周辺市町内の住宅地域の圏域である), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格 (宇陀 -2, 25,300 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討, (10) 対前年標準価格等の前年標準価格 (23,800 円/㎡), 変動率 (年間 -0.8%, 半年間 %)

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

鑑定評価額	4,010,000 円	1㎡当たりの価格	24,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月13日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市大字陀下出口2252番				②地積 (㎡)	161	⑨法令上の規制等	1 住居 (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	1 住居 (60, 200)				
	台形 1:3	住宅 W2	一般住宅の中に店舗併用住宅も見られる住宅地域	西4.8m市道	水道 下水	榛原 6.8km	(その他) (60, 192)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 30m、南 80m、北 80m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 20.0m、規模 160㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記 特にない	街路 基準方位北、4.8m市道	交通 榛原駅 南西方 6.8km	法令 1 住居 (60, 192) 伝建地区	
	⑤地域要因の将来予測	古い町並みが現存する住宅地域であり、熟成しており、地域要因に大きな変動はなく、当該地域については当面は現状程度で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	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	24,900 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、概ね宇陀市を中心とする住宅地域及び商住混在する地域である。需要者は旧大字陀町内の居住者又は地縁関係のある者が中心であり、圏外からの転入者はほぼ皆無である。人口は減少傾向であり、過疎化が進んでいる。伝建地区内の旧来の住宅地域であり、取引もほとんど見られない。このため、需要の中心となる価格帯は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	都心から離れた郊外の旧来の商住混在する地域である。アパート等はほぼ皆無であり、店舗併用住宅は見られるものの、繁華性は低く、自用目的の取引が主である。このため、貸家に対する需要は少なく、賃貸市場は未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、市場の実態を反映した比準価格を採用し、類似性のある標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 宇陀 - 1	公示価格 27,700 円/㎡	[99.8] / 100	100 [101.0]	100 [111.0]	[101.0] / 100	24,900				
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 25,200 円/㎡		③ 価格変動要因		[一般的要因] 人口減少率は県全体よりも高く、高齢化率も高い。利便性の良い榛原の一部を除き、需給は低調である。新型コロナウイルスの影響は不透明。				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		前年標準価格 円/㎡		[地域要因]		旧来からの住宅地域として熟成しており、特段の地域要因の変動は認められない。需給は低調に推移。				
	② 変動率 年間 -1.2% 半年間 %				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (宇陀 (県) -3), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第2分科会), 業者名 (藤井不動産鑑定), 氏名 (藤井 敬裕), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,420,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,100 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和2年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和2年7月6日), (6)路線価 (令和2年1月), (2)実地調査日 (令和2年6月26日), (5)価格の種類 (正常価格), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地, (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) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (宇陀 (県) -4), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良県第 2 分科会), 業者名 (有限会社若草不動産鑑定), 氏名 (梅本 剛), 印

鑑定評価額: 7,060,000 円, 1 m 当たりの価格: 40,600 円/m²

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 13 日), (6) 路線価 (令和 2 年 1 月), (2) 実地調査日 (令和 2 年 7 月 1 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等 (宇陀市榛原あかね台 2 丁目 1 0 番 2), ②地積 (174 m²), ③形状 (1:1), ④敷地の利用の現況 (住宅 W2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (高台に開発された区画整然とした住宅地域), ⑥接面道路の状況 (北 6m 市道), 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 (榛原 1.1km), ⑨法令上の規制等 (1 低専 (50, 80)). (2) ①範囲 (東 50m, 西 30m, 南 30m, 北 0m), ②標準的使用 (戸建住宅地), ③標準的画地の形状等 (間口 約 13.0m, 奥行 約 14.0m, 規模 180 m²程度, 形状 ほぼ正方形), ④地域的特性 (特記事項: 特にない), ⑤地域要因の将来予測 (戸建住宅が建ち並ぶ、大規模開発の区画整然とした住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、当該地域については当面は現状程度で推移するものと予測される。). (3) ①最有効使用の判定 (2 階建程度の戸建住宅地), ②対象基準地の個別的要因 (方位 0.0). (5) ①鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 40,600 円/m²; 収益還元法, 収益価格 / 円/m²; 原価法, 積算価格 / 円/m²; 開発法, 開発法による価格 / 円/m²). (6) ①市場の特性 (同一需給圏は概ね近鉄大阪線沿線、宇陀市榛原地区及び桜井市の戸建住宅地域の圏域。需要者の中心は、宇陀市内及び宇陀郡内に地縁性・血縁性がある者が多く、圏外からの転入者は少ない。). (7) ①試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (郊外の高台にある戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、アパート等収益物件は見られず、一般的には自己使用目的の取引がほとんどで、賃貸市場が未成熟である。). (8) ①代表標準地 (標準地番号 宇陀 -9), ②時点修正 [100/100], ③標準化補正 [100/102.0], ④地域要因の比較 [100/107.0], ⑤個別的要因の比較 [100/100], ⑥対象基準地の規準価格 (41,200 円/m²), 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).

Table (8) details: 規準とした価格 (公示価格 45,000 円/m²), 標準地番号 (宇陀 -9), 時点修正 [100/100], 標準化補正 [100/102.0], 地域要因の比較 [100/107.0], 個別的要因の比較 [100/100], 対象基準地の規準価格 (41,200 円/m²), 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).

Table (9) details: 指定基準地からの検討 (指定基準地番号 -), 時点修正 [/ 100], 標準化補正 [100 /], 地域要因の比較 [100 /], 個別的要因の比較 [/ 100], 対象基準地の比準価格 (円/m²), 内訳 (標準化補正: 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table (10) details: ①-1 対象基準地の検討 (継続), 前年標準価格 (41,000 円/m²), 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/m²), ②変動率 (年間 -1.0%, 半年間 %), ③価格形成要因の状況 (一般的要因: 人口減少率は県全体よりも高く、高齢化率も高い。利便性の良い榛原の一部を除き、需給は低調である。地域要因: 都心から離れた郊外の住宅地域である。個別的要因: 個別的要因に変動はない。)

鑑定評価書（令和2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, みさと不動産鑑定. Row 1: 宇陀（県）, -5, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 井岡みや子, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1 m²当たりの価格. Row 1: 2,530,000 円, 5,900 円/m²

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. Row 1: 令和2年7月1日, 令和2年6月28日, 更地としての鑑定評価, 令和2年7月10日, 正常価格, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積(m²), (3) 法令上の規制等, (4) 形状, (5) 敷地の利用の現況, (6) 周辺の土地の利用の状況, (7) 接面道路の状況, (8) 供給処理施設状況, (9) 主要な交通施設との接近の状況, (10) 標準的使用, (11) 標準的画地の形状等, (12) 地域的特性, (13) 地域要因の将来予測, (14) 最有効使用の判定, (15) 鑑定評価の手法の適用, (16) 市場の特性, (17) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 10 columns: (1) 代表標準地/標準地, (2) 時点修正, (3) 標準化補正, (4) 地域要因の比較, (5) 個別的要因の比較, (6) 対象基準地の標準価格, (7) 内訳, (8) 標準化補正, (9) 地域要因, (10) 街路, (11) 交通, (12) 環境, (13) 画地, (14) 行政, (15) その他

Table with 10 columns: (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, (8) 標準化補正, (9) 地域要因, (10) 街路, (11) 交通, (12) 環境, (13) 画地, (14) 行政, (15) その他

Table with 10 columns: (1) 1-1対象基準地の検討, (2) 前年標準価格, (3) 1-2基準地が共通地点である場合の検討, (4) 標準地番号, (5) 公示価格, (6) 変動率, (7) 年間, (8) 半年間, (9) 変動状況, (10) 一般的要因, (11) 地域要因, (12) 個別的要因

鑑定評価書（令和2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, みさと不動産鑑定. Values include 宇陀（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井岡みや子.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 9,410,000 円, 45,000 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, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Values include 令和2年7月1日, 令和2年7月10日, 正常価格, 35,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10). Section 1: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, etc. Section 2: 標準的画地の形状等, 間口, 奥行, etc. Section 3: 最有効使用の判定, 2階建程度の戸建住宅地. Section 4: 鑑定評価の手法の適用, 取引事例比較法, 収益還元法, etc. Section 5: 市場の特性, 同一需給圏は近鉄大阪線沿線... Section 6: 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Section 7: 公示価格, 標準地番号, 公示価格. Section 8: 指定基準地からの検討. Section 9: 対象基準地からの検討, 前年標準価格, 変動率.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,890,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,200 円/㎡.

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, [令和2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.

Table with 5 columns: (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 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.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は宇陀市及び周辺市町内の農家住宅を主とする住宅地域の圏域である。

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, 比準価格は同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集して試算しており、

Table with 10 columns: (8) 規準とした価格, (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) 対象基準地の規準価格, (7) 内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (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, (7) 内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (1) 対象基準地の検討, (2) 変動率, (3) 変動状況, (4) 一般的要因, (5) 地域要因, (6) 個別的要因.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社若草不動産鑑定
宇陀 (県) - 8	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 梅本 剛 印

鑑定評価額	4,490,000 円	1㎡当たりの価格	22,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 13日	(6) 路線価	[令和 2年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		[路線価又は倍率]	1.2 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市大字陀岩室738番				②地積 (㎡)	204	⑨法令上の規制等	準工 (60, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工 (60, 200)				
	1:4	住宅 W2	併用住宅、一般住宅などが混在する住宅地域	東4m市道	水道 下水	榛原 6km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 0 m、南 70 m、北 130 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、4.0 m市道	交通施設	榛原駅 南西方 6km	法令規制	準工 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、旧来からの併用住宅や戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成しており、地域要因に大きな変動はなく、当面は現状程度で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,000 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、概ね宇陀市を中心とする住宅地域及び商住混在する地域である。需要者は旧大字陀町内の居住者又は地縁関係のある者が中心であり、圏外からの転入者はほぼ皆無である。人口は減少傾向であり、過疎化が進んでいる。国道の背後に位置する旧来の住宅地域であり、取引もほとんど見られない。このため、需要の中心となる価格帯は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	都心から離れた郊外の旧来の商住混在する地域である。アパート等はほぼ皆無であり、店舗併用住宅は見られるものの、繁華性は低く、自用目的の取引が主である。このため、貸家に対する需要は少なく、賃貸市場は未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、市場の実態を反映した比準価格を採用し、類似性のある標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -3.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 宇陀 - 2	[99.8] 100	100 [102.0]	100 [114.6]	[102.0] 100	22,000					
(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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少率は県全体よりも高く、高齢化率も高い。利便性の良い榛原の一部を除き、需給は低調である。新型コロナウイルスの影響は不透明。						
	前年標準価格 22,200 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[地域要因] 旧来からの住宅地域として熟成しており、特段の地域要因の変動は認められない。需給は低調に推移。							
	標準地番号 公示価格 円/㎡	② 変動率 年間 -0.9% 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和2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, みさと不動産鑑定. Values include 宇陀（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井岡みや子.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1,030,000 円. 1㎡当たりの価格, 6,230 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Values include 令和2年7月1日, 令和2年6月28日, 更地としての鑑定評価, 令和2年7月10日, 正常価格, 宇陀市, 1.2倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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) 対象基準地等の前年標準価格等からの検討. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷口不動産鑑定株式会社
宇陀（県） - 10	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 谷口清 印
鑑定評価額	2,860,000 円		1㎡当たりの価格	19,300 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月9日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市榛原山辺三1236番1				②地積 (㎡)	148	⑨法令上の規制等	「調区」(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) 土砂災害警戒区域											
(2) 近隣地域	①範囲	東 140m、西 40m、南 30m、北 0m			②標準的使用	戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 10.0m、規模 150㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記事項	都計法34条11号指定区域、一部土砂災害警戒区域	街路	10m国道	交通施設	榛原駅 北東方 4.2km	法令規制	「調区」(60,200) 土砂災害警戒区域									
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,300 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	同一需給圏は概ね宇陀市を中心に隣接市町を含む市街化調整区域内の住宅地域の圏域である。需要者の中心は、当該地域に地縁性のある者が主であり、他地域からの流入はほとんど認められない。人口は減少の一途を辿っており、駅等接近性等の接近条件が劣ることから需要は低調であり、地価は長期下落傾向にある。規模にバラツキがあり、中心となる価格帯は判別しがたいが、概ね1坪あたり6万円強程度と考察される。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域に指定された農家住宅地域で、賃貸アパート等の収益物件は認められないことから収益還元法は適用しなかった。比準価格は多数の現実取引から求められた価格で、一部位位的同一性に難があるが、同価格決定の要旨の通り市場性を有する妥当性の高い価格といえる。従って周辺地域の市場価格推移、総額による市場性、規範性を有する標準地との検討を踏まえた上で、比準価格をもって適正妥当と判断し、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	宇陀 - 14	②時点修正	[99.2] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [59.8]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	19,200	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 +4.0 環境 -37.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	②代表標準地	標準地番号	-	②時点修正	[] 100	③標準化補正	100 []	④地域要因の比較	100 []	⑤個別的要因の比較	[] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	-	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] 100	③標準化補正	100 []	④地域要因の比較	100 []	⑤個別的要因の比較	[] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	-	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	19,600 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	-1.5%	半年間	%														
					③価格形成要因の	<p>【一般的要因】 人口は減少傾向あり、都心へのアクセスが劣ることから不動産需要は低調であると共に、コロナウイルスによる影響により不透明である。</p> <p>【地域要因】 市街化調整区域内都計法34条11号区域に指定される。国道沿いの農家住宅を主とする地域であるが価格形成要因に特段の変化はない。</p> <p>【個別的要因】 個別的要因に変化はない。</p>												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷口不動産鑑定株式会社
宇陀（県） 5-1	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 谷口清 印
鑑定評価額	6,600,000 円		1㎡当たりの価格	100,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市榛原萩原元萩原2843番25				②地積 (㎡)	66	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 高度(31)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 25m、南 35m、北 40m			②標準的使用	中層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 10.0m、規模 70㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	1.2m県道	交通施設	榛原駅南西方 100m	法令規制	商業(80,400) 高度(31)		
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	104,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	70,200 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね宇陀市及び隣接市町の店舗及び店舗併用住宅等が存する商業地域を中心とする圏域である。需要者の中心は、地元の個人事業者である。当該地域は、榛原駅に近い駅前商業地であることから希少性を有し、地方都市における投資意欲は減退傾向にあるものの一定の需要が見込める地域である。取引件数が少なく、規模や価格帯は様々であり、市場での中心となる価格帯は見いだせない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は駅前商業地域に存し、投資採算性の観点から収益価格は重視すべきであるが、自用物件も多く、賃貸市場の熟成の程度が低く、規範性はやや劣る。比準価格は広域的な観点から多数の取引事例から求めたもので駅前商業地としての希少性を反映し、規範性、信頼性は高いと判断できる。従って周辺地域の市場価格推移、総額による市場性、代表標準地からの検討を踏まえた上で、比準価格を重視し、収益価格を比較考慮し、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 <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 +1.0
	標準地番号 大和郡山 5-4					99,900		交通 0.0	環境 +28.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	環境 +28.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 100,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 地方都市への投資等は低調であるが駅前商業地の需要は底堅く推移している。しかしコロナウイルスによる影響があり、不透明感がある。						
	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	-			[地域要因] 店舗や店舗併用住宅が建ち並ぶ駅前商業地であるが、地域経済自体の活性化が見られず、地価は横這い程度で推移している。						
	標準地番号 公示価格 円/㎡	-			[個別的要因] 個別的要因に変化はない。						
② 変動率	年間	0.0%	半年間	%							

鑑定評価書（令和2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, 奈良総合鑑定株式会社. Includes address: 曾爾（県） - 1 奈良県 奈良第2分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,110,000 円), 1㎡当たりの価格 (5,200 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, [令和2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

Table with 5 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 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法).

Table with 2 columns: (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.

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 (continued).

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした, (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, (7)内訳 (標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table with 10 columns: (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, (7)内訳 (標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の検討, (1)対象基準地の検討 (継続/新規), (2)変動率 (年間, 半年間), (3)価格形成要因 (一般的要因, 地域要因, 個別的要因).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	奈良総合鑑定株式会社		
曾爾（県） - 2	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	西岡讓二	印

鑑定評価額	3,320,000 円	1㎡当たりの価格	7,240 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和2年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀郡曾爾村大字掛744番外				②地積 (㎡)	459	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 80m、南 80m、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 25.0m、奥行 約 20.0m、規模 500㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はなし。	街路	5.9m村道	交通施設	榛原駅 東方 18km	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	7,240 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は宇陀郡および宇陀市の圏域。需要者の中心は同一需給圏のうち地元居住者が大半を占める。旧来からの住宅地である。人口減少と高齢化率の上昇もあり、取引される件数が少ないため需要の中心となる価格帯は見いだせない。景気はコロナウイルスの影響で一時的に冷え込んだ部分もあり、現時点では先行き不透明であるが、宇陀郡内は弱含み状態にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、基準地が都市計画区域外に存し、かつ駅からかなり遠い地域に存する住宅地の為、賃貸需要はなく、試算できなかった。よって、対象不動産の所在、実情（農家住宅が建ち並ぶ集落地域）等も考慮の上、比準価格を採用して、類似する公示標準地（宇陀-13）を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	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 -2.0 交通 +4.0 環境 -9.0 行政 -5.0 その他 0.0
	標準地番号	宇陀 -13	[99.5] 100	100 [100]	100 [88.1]	[100] 100		7,230	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	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	[] 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 価格変動要因の		[一般的要因] コロナウイルスの地価への影響は、現時点では先行き不透明である。曾爾村の人口は微減、高齢化率は微増である。						
	前年標準価格	7,430 円/㎡		[地域要因] 地価変動率（下落率）は前年と同程度である。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		[個別的要因] 特になし。価格に及ぼす変動要因は認められない。						
② 変動率		年間	-2.6%	半年間	%						

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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

鑑定評価額	2,700,000 円	1㎡当たりの価格	8,370 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月2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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀郡曾爾村大字今井483番2外				②地積 (㎡)	323	⑨法令上の規制等	都計外	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 20 m、南 30 m、北 70 m			②標準的使用	農家住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はなし。			
	⑤地域要因の将来予測	現況が持続するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,370 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は宇陀郡および宇陀市の圏域。需要者の中心は同一需給圏のうち地元居住者が大半を占める。旧来からの住宅地である。人口減少と高齢化率の上昇もあり、取引される件数が少ないため需要の中心となる価格帯は見いだせない。景気はコロナウイルスの影響で一時的に冷え込んだ部分もあり、現時点では先行き不透明であるが、宇陀郡内は弱含み状態にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、基準地が都市計画区域外に存し、かつ駅からかなり遠い地域に存する住宅地の為、賃貸需要はなく、試算できなかった。よって、対象不動産の所在、実情（公共施設、店舗、住宅等が見られる中心的集落）等も考慮の上、比準価格を採用して、類似する公示標準地（宇陀-13）を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									

(8) 公示価格を規準とした	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号	宇陀 -13				8,380		交通 0.0	環境 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
	公示価格	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [76.0]	[100] / 100		画地 0.0	行政 0.0			
	6,400 円/㎡						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
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		画地	行政			
	円/㎡						その他				

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的な要因]	コロナウイルスの地価への影響は、現時点では先行き不透明である。曾爾村の人口は微減、高齢化率は微増である。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 8,590 円/㎡			[地域要因]	地価変動率（下落率）は前年と同程度である。
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因]	価格に及ぼす変動要因は認められない。
②変動率		年間 -2.6%	半年間 %		

鑑定評価書（令和 2 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, 氏名. Includes values like 御杖 (県) -1, 奈良県, 奈良第2分科会, 日本アブ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.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (1,630,000 円), 1㎡当たりの価格 (5,730 円/㎡).

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, [令和 2 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 table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (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) 対年標準価格等の前年標準価格の検討.

鑑定評価書（令和2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, 日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店. Includes 御杖（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 中本 欽也.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (2,250,000 円), 1㎡当たりの価格 (4,200 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, [令和2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 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details on location, area, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店		
御杖（県） - 3	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	中本 欽也	印
鑑定評価額	2,190,000 円		1㎡当たりの価格	5,350 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀郡御杖村大字神末843番1外				②地積 (㎡)	410	⑨法令上の規制等	都計外								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	椋原 29km	(その他) 土砂災害警戒区域									
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 80m、南 30m、北 40m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 25.0m、規模 380㎡程度、形状 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	5m村道	交通施設	椋原駅南東方 29km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅のほか農地、店舗等も見られる山間部の集落地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、やや衰退傾向で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	2階建て程度の戸建住宅地					(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	5,350 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は宇陀郡及び近隣市町村で、椋原駅などを最寄り駅とする近鉄大阪線沿線の圏域で、中規模一般住宅のほか農地、店舗等も見られる山間部の集落地域である。当該地域は、地縁的選好性が認められる圏域であるため、需要者の中心は従来より圏内に地縁性を有する親族・知人間等の縁故者が中心である。需給動向は弱含みであり、下げ止まりは認められない。近隣地域では土地、戸建て住宅の売買が殆ど見られず、市場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	比準価格は、宇陀郡及び宇陀市の都計外の事例から試算されており、市場の実態を反映した比準価格の規範性は高い。一方、当該地域は中規模一般住宅のほか農地、店舗等も見られる山間部の集落地域に存する。当該地域は都計外に属し、貸家需要が認められないため、収益還元法の適用を断念した。したがって、居住の快適性が重視される住宅地であるため、実証的に市場性を反映した比準価格を採用し、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	宇陀 -13	②時点修正	[98.9]	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	[97.0]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	5,350	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 -1.0 交通 0.0 環境 +17.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	公示価格	6,400 円/㎡	[100]	[100]	[114.7]	[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	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	[]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	5,490 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	-													
	②変動率	年間	-2.6%	半年間	%												
		③価格形成要因の		<p>[一般的要因] 御杖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。コロナウィルスの影響により、先行き不透明である。</p> <p>[地域要因] 都市計画区域外集落として成熟している。地価は、需要の減少を反映し、依然として下落傾向である。</p> <p>[個別的要因] 特段の変動要因はない。</p>													

鑑定評価書（令和2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, 大和不動産鑑定株式会社奈良支社, 東吉野（県）, 1, 奈良県, 奈良第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 高垣直記, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,670,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 令和2年7月1日, (4)鑑定評価日, 令和2年7月10日, (6)路線価, [令和2年1月]路線価又は倍率, 1.1倍, (2)実地調査日, 令和2年6月29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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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, (2)標準的使用, 戸建住宅地, (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, (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)公示価格を標準とした, (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

鑑定評価書（令和2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, 大和不動産鑑定株式会社奈良支社. Includes address: 東吉野（県） -2 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: 2,260,000 円, 1㎡当たりの価格: 9,350 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, [令和2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) 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed descriptions of the site, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書 (令和 2 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
東吉野 (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	2,300,000 円	1㎡当たりの価格	5,420 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 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	吉野郡東吉野村大字狹戸 3 6 番 1				②地積 (㎡)	425	③法令上の規制等	都計外			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)					
	1.2:1	住宅 W1	農山村住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域	北5m県道	水道	榛原 24km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 10 m、南 50 m、北 0 m				②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m県道	交通施設	榛原駅 南 24km	法令規制	都計外			
(3) 最有効使用の判定	低層農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,420 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	同一需給圏は概ね東吉野村を含む吉野郡全域及びその周辺の圏域における山村集落地域である。需要者の中心は地元の居住者によるものが大半を占め、同一需給圏外からの転入は非常に少ない。主要産業である林業の衰退・縮小に伴う若年層を中心とした村外への人口流出に歯止めがかからず、人口減少や高齢化が進んでおり、地価は引き続き下落傾向である。なお、取引自体が極めて少ないことから、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、農山村住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域であり、自用目的での取引が支配的であり、賃貸等の収益物件は皆無であることから、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、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	街路	地域要因			
	公示価格 円/㎡	[100]	[100]	[100]	[100]		標準化補正	交通	環境			
(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	街路	-1.0
	黒滝 (県) - 3	[100]	[100]	[86.5]	[100]	5,400	標準化補正	交通	0.0	交通	-4.0	
(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	■ 継続 □ 新規		前年標準価格 5,610 円/㎡		[一般的要因] 東吉野村は、主要産業である林業の衰退の影響を受け、人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は長期間にわたって低迷している。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	□ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡		[地域要因] 農山村住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域であり、地域要因について特段の変動は認められず、地価は下落傾向にある。						
	② 変動率	年間	-3.4 %	半年間	%	[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。						