

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, 千里不動産鑑定事務所. Values include 吉野（県）, 奈良県, 奈良県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 上山英雄.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,730,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,200 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. Values include 令和2年7月1日, 令和2年6月29日, 更地としての鑑定評価, 令和2年7月14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

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「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) 近隣地域: ①範囲, 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) 公示価格を規準とした. (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.

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
吉野（県） - 2	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上山英雄 印

鑑定評価額	4,130,000 円	1㎡当たりの価格	24,000 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14日	(6) 路線価	[令和2年1月]	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		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)		
	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 宅造工事規制区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 100m、南 0m、北 30m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 20.0m、規模 180㎡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	国道沿いに店舗併用住宅も点在する住宅地域であり、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	24,000 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	同一需給圏は概ね吉野町を中心に周辺市町村の圏域で、近鉄吉野線、御所線及びJR和歌山線等の各沿線の住宅地域である。需要者の中心は地縁のある居住者で同一需給圏外からの転入者はほとんどない。近隣地域及びその周辺は国道沿いに店舗併用住宅も点在する住宅地域であるが、都心への接近性が劣るためベッドタウンとしての機能が希薄で、若年層の流出等で過疎化が進み需要は低迷している。画地規模がさまざまであり中心となる価格帯が見出しにくい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は国道沿いの既存住宅地域であり、自己使用目的の一般住宅等の取引が支配的であり、アパート等の収益目的の共同住宅は皆無に等しく賃貸市場が未成熟な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) 公示価格とした	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 -6.0
	標準地番号					24,100		交通 0.0	環境 0.0	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 0.0	地域要因	街路 -6.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	環境 0.0	行政 -2.0	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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 吉野町は都心への接近性が劣り、主たる産業である林業不振の影響を受け、人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は下落傾向である。							
	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			[地域要因] 国道沿いに店舗併用住宅が点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。地価は下落基調にある。							
	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	-3.2%	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
吉野（県） - 3	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上山英雄 印

鑑定評価額	15,500,000 円	1㎡当たりの価格	20,400 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14日	(6) 路線価	[令和2年1月]	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		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	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			
	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) (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 m町道	交通施設	吉野神宮駅 東方 300m	法令規制	準工 (60,200)	
(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	20,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね吉野町を中心に周辺市町村の圏域で、近鉄吉野線、御所線及びJR和歌山線等の各沿線の住宅地域である。需要者の中心は地縁のある居住者で同一需給圏外からの転入者はほとんどない。近隣地域及びその周辺は工場等が混在する住宅地域であるが、主要産業である林業及び木材関連産業が衰退しており、若年層の流出等で人口が減少し、過疎化が進み需要は低迷している。画地規模がさまざまであり中心となる価格帯が見出しにくい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、工場と一般住宅等が混在する既成住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟な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、実証的に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) 公示価格を規準とした	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 -3.0
	公示価格 21,500 円/㎡	[97.7] / 100	100 / [103.0]	100 / [102.3]	[102.0] / 100	20,300		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	行政 其他	-8.0 +17.0 -2.0 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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対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 21,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 吉野町は都心への接近性が劣り、主たる産業である林業不振の影響を受け、人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は下落傾向である。					
	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/㎡			[地域要因] 工場が混在する既成住宅地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。地価は下落基調にある。					
	②変動率 年間 -2.9% 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
吉野（県）	-4	奈良県	奈良県第3分科会	氏名 不動産鑑定士 上山英雄 印

鑑定評価額	3,980,000 円	1㎡当たりの価格	9,780 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14日	(6) 路線価	[令和2年1月]	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		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	吉野郡吉野町大字山口606番				②地積 (㎡)	407	③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	(その他) 土砂災害警戒区域 (70,240)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 80m、北 80m			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 16.0m、規模 400㎡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	3.8m町道	交通施設	大和上市駅 北東方 5.2km	法令規制	「調区」(70,240) 土砂災害警戒区域	
(3) 最有効使用の判定	低層農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	9,780 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を中心に周辺市町村の圏域で、近鉄吉野線、御所線及びJR和歌山線等の各沿線の住宅地域である。需要者の中心は地元の居住者で外部からの転入者はほとんどない。近隣地域及びその周辺は、市街化調整区域に存する農家住宅を中心とする既存住宅地域で、若年層の流出で高齢化率が高く過疎化が進んでおり、需要は低調である。画地規模がさまざまであるため、取引の中心となる価格帯を把握することは困難である。										
(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市街化調整区域内の農村集落地域であり、自己使用目的の農家住宅等の取引が支配的であり、アパート等の収益目的の共同住宅は皆無に等しく賃貸市場が未成熟な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採用し、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	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 変動状況								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 10,100 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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[一般的要因] 吉野町は都心への接近性が劣り、主たる産業である林業不振の影響を受け、人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は下落傾向である。 [地域要因] 農家住宅等が建ち並ぶ農村集落地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。地価は下落基調にある。 [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 -3.2%	半年間 %								

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
大淀（県） - 1	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 栗山 恒 印

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

(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14日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格	(6) 路線価	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	吉野郡大淀町大字福神1番44				②地積 (㎡)	189	⑨法令上の規制等	1低専 (50,80) (その他) 地区計画等 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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、6 m 町道	交通施設	福神駅 西 500m	法令規制	1低専 (50,80) 地区計画等 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 +4.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,000 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、大淀町及びその周辺における近鉄吉野線、JR和歌山線等沿線の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域が展開する圏域。需要者は圏内居住者、出身者等の地縁を有する者を中心とし、圏外からの移住者も見られる。新興住宅地域としての他の既存住宅団地と比較して相対的に優位性を維持しており、需給は概ね安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は基準地と同規模の標準的な画地で700万円程度となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は主に低層の専用住宅の用途のために開発された住宅地域であり、共同住宅等の収益物件は見受けられない。自己使用目的の取引が中心であって居住の快適性が重視される地域であるため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、代表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) 公示価格	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 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 -9.0 環境 -24.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	奈良大淀 - 4	公示価格	[98.1] 100	100 [101.0]	100 [69.2]	[104.0] 100	38,100				
(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	[] 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価格変動要因		[一般的要因] 大淀町では人口の減少及び高齢化の進行が続いている。需要は全般的に低調に推移している。							
	■継続 □新規		前年標準価格 38,000 円/㎡		[地域要因] 戸建住宅を主体とする住宅地域としての概ね良好な住環境が維持されており格別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		[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	0.0%	半年間	%							

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		
大淀（県） - 2	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士	栗山 恒	印

鑑定評価額	5,070,000 円	1㎡当たりの価格	25,600 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14日	(6) 路線価	[令和2年1月]	21,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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	吉野郡大淀町大字土田507番351				②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等	1低専(50,80)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) 宅造工事規制区域					
(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 13.0m、奥行 約 15.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特にない。					
	⑤地域要因の将来予測	概ね良好な居住環境を維持しながら大きく変動することなく推移するものと予測する。地価水準は下落傾向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	25,600 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大淀町及びその周辺における近鉄吉野線、JR和歌山線等沿線の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域が展開する圏域。需要者は圏内居住者、出身者等の地縁を有する者を中心とし、圏外からの新規の移住者は少ない。圏域における人口が減少していること、都心部まで距離があり通勤通学等の利便性が劣ることにより需給は低調である。需要の中心となる価格帯は基準地と同規模の標準的な画地で500万円程度となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は主に低層の専用住宅の用途のために開発された住宅地域であり、共同住宅等の収益物件は見受けられない。自己使用目的の取引が中心であって居住の快適性が重視される地域であるため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、代表標準地の価格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) 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	
	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		■継続 □新規		前年標準価格		26,400 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		奈良大淀 - 4					
	公示価格		26,100 円/㎡		②変動率		年間 -3.0% 半年間 -1.9%					
				③価格形成要因	<p>[一般的要因] 大淀町では人口の減少及び高齢化の進行が続いている。需要は全般的に低調に推移している。</p> <p>[地域要因] 戸建住宅を主体とする住宅地域としての概ね良好な住環境が維持されており格別の変動は認められない。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>							

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		
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	3,710,000 円	1㎡当たりの価格	14,100 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14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	吉野郡大淀町大字越部187番2外				②地積 (㎡)	263	⑨法令上の規制等	「調区」(70,400) (その他) 土砂災害警戒区域 宅造工事規制区域 (70,282)		
	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 20m、西 0m、南 50m、北 50m				②標準的使用	農家住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 16.0m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路	4.7m町道	交通施設	越部駅北 950m	法令規制	「調区」(70,282)宅造工事規制区域土砂災害警戒区域	
(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	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	14,100 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	同一需給圏は大淀町及びその周辺における近鉄吉野線、JR和歌山線等沿線の農家住宅を主体とする集落が展開する圏域。需要者は圏内居住者、出身者等の地縁を有する者を中心とし、圏外からの新規の移住者は極めて少ない。圏域における経済動向、人口の減少、地域的特性等により需要は全般的に弱含みである。画地の規模が一定ではなく取引件数も少ないことから、需要の中心となる価格帯の把握は、総額、単価ともに困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内に存し農家住宅を主体として構成されており、共同住宅等の収益物件は見受けられず、周辺地域においても共同住宅は存しない。自己使用目的の取引が中心であって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。										
(8) 公示価格	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
	吉野（県） - 4	[96.8] 100	100 [100]	100 [69.3]	[100] 100	14,100					
(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 14,600 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		標準地番号 - 公示価格 円/㎡								
	② 変動率	年間 -3.4%	半年間 %	③ 価格変動要因 [一般的要因] 大淀町では人口の減少及び高齢化の進行が続いている。需要は全般的に低調に推移している。 [地域要因] 既成の農家集落としての標準的な住環境が維持されており格別の変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

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		
大淀（県） 5-1	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士	栗山 恒	印

鑑定評価額	13,900,000 円	1㎡当たりの価格	44,000 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14日	(6) 路線価	[令和2年1月]	36,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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121番2				②地積 (㎡)	315	⑨法令上の規制等	近商 (80,200)																		
	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 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	特にない。	街路	8 m国道	交通施設	下市口 南東 500m	法令規制	近商 (80,200)																		
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(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	44,000 円/㎡																								
	収益還元法	収益価格	23,200 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、大淀町及びその周辺において幹線道路沿いに店舗、営業所等が建ち並ぶ商業地域が展開する圏域である。需要者は、地元資本の小規模法人、地縁を有する個人等を中心とする。橿原市、桜井市等の大規模商業施設への顧客の流出、商圏人口の減少等に伴い、町内における商業地域の地位の低下が顕著で需要は弱含みである。需要の中心となる価格帯は、立地や規模等により価格水準が異なること、取引件数が少ないこと等により把握が困難である。																										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、現下の賃貸需要により元本に見合う賃料の収受が得られないことが通常であるため低位に試算された。主に自己利用目的の需要者は類似の不動産との比較により購入価格を決定することが通常であることから比準価格の規範性は高いものと判断する。以上により、市場の実態を適切に反映して実証的な比準価格を重視し、収益価格を参考とし、代表標準地との検討を踏まえ上記のとお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	五條 5-2	② 時点修正	[98.5] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [120.1]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	44,100	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +2.0	交通 0.0	環境 +7.0	行政 +10.0	その他 0.0
	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 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	交通	環境	行政	その他	
(9) 指定基準地からの検討	①-1 対象基準地の検討	[] / 100		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 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	交通	環境	行政	その他
(10) 対象基準地等の前年標準価格等の検討	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	前年標準価格	45,400 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 大淀町では人口の減少及び高齢化の進行が続いている。需要は全般的に低調に推移している。																			
	② 変動率	年間	-3.1%	半年間	%	[地域要因] 地域要因に格別の変動は認められない。需要は引き続き低調に推移している。																					
	[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, 杉本不動産鑑定士事務所. Includes details for 下市（県） and 奈良県.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (3,490,000 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, (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

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes sub-sections for ①-⑦ and ①-③.

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, 杉本不動産鑑定士事務所. Includes details for 下市（県） and 奈良県.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (3,910,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,000 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)倍率.

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) 所在地及び地番並びに「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.

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, 氏名, 印. Includes fields for 下市（県）, 奈良県, 奈良第3分科会, 杉本不動産鑑定士事務所, 杉本忠樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,320,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,600 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, [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)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積, (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)「調区」(70,400), (その他)土砂災害警戒区域, (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, (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.

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, 近鉄不動産株式会社. Includes details for 黒滝 (県) - 1, 奈良県, 奈良第3, 氏名, 不動産鑑定士 木村 浩次郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,380 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, [令和2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.0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からの検討.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1,670,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 8,950 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13日), (6) 路線価 (令和2年1月), (2) 実地調査日 (令和2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

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (所在地, 形状, 敷地の利用, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地, etc.), (3) 最有効使用の判定 (平家建程度の戸建住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (ない), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, etc.), (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。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は都市計画区域外の山間部における集落地域であり、収益を目的とする賃貸市場が形成されていないため、), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格, etc.), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, etc.), (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, etc.)

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	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	537,000 円	1㎡当たりの価格	4,670 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	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 10m、北 20m				②標準の使用	農家住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 8.0m、規模 120㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項		
	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	4,670 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	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	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	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] 黒滝村は過疎化、高齢化が深刻であり、地価は依然として弱含みである。新型コロナウイルスの地価への影響には留意する必要がある。							
	前年標準価格 4,820 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			[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	-3.1%	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, 藤田不動産鑑定所. Includes details for 天川（県）, 奈良県, 奈良第三分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤田秀紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,120,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,000 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, [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 multiple rows and columns. Includes sections for: (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.

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, 1,230,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,280 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 details table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (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 the site and surrounding area.

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, 1,110,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [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 report 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. Includes detailed analysis of land characteristics and price determination.

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	1,250,000 円	1㎡当たりの価格	5,650 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6月29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）	
	1:2	住宅 W2	一般住宅の中に郵便局、公民館も見受けられる住宅地域	北東4.1m村道、南東側道	水道	熊野市 29km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 90 m、南 90 m、北 140 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 11.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.1 m 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、人口減少・過疎化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	5,650 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圏域外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存しており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、人口減少、高齢化が進行。各種施策の成果も見え難い状況で需要は低調。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
	黒滝（県） - 3					5,610		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因
(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 価格変動要因の		[一般的要因] 主要産業である木材関連産業が長期に亘り低迷。各種施策等は行われているが人口減少が継続。自然災害、コロナ禍等もあり需要は低迷。				
	■継続 □新規		前年標準価格 5,810 円/㎡		[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。				
	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	-2.8 %	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） - 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	957,000 円	1㎡当たりの価格	3,520 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6月29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	吉野郡下北山村大字浦向109番1				②地積 (㎡)	272	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	熊野市 26km	(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 30m、南 20m、北 10m			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 21.0m、奥行 約 13.0m、規模 270㎡程度、形状 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	9.5m 国道	交通施設	熊野市駅 北西 26km	法令規制	都計外	
(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	3,520 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、圏域外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、人口減少、高齢化が進行。各種施策の成果も見え難い状況で需給動向は低調に推移している。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	近隣地域は住宅に畑等が介在する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	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 -3.0 交通 +7.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 4,820 円/㎡	[96.9] / 100	[100] / [100]	[100] / [132.9]	[100] / 100	3,510				
(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	[一般的要因] 主要産業である木材関連産業が長期に亘り低迷。各種施策等は行われているが人口減少が継続。自然災害、コロナ禍等もあり需要は低迷。						
	■継続 □新規			[地域要因] 住宅に畑等も介在する山間部の農家集落地域で、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。						
	前年標準価格 3,630 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	-3.0%	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, 大阪エンジニアリング株式会社奈良支店. Includes address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 954,000 円, 1㎡当たりの価格, 3,480 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 determination.

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	1,120,000 円	1㎡当たりの価格	4,530 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14日	(6) 路線価	[令和2年1月]	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		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。		街路	5m村道	交通施設	大和上市駅 南東方 42km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
(3) 最有効使用の判定	低層農山村住宅地				(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	4,530 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。地縁的選好性が強く、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はばつきが見られること等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は山間部に住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、賃貸物件は皆無で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) 公示価格を標準とした	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	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	4,820 円/㎡	[96.9] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[97.0] / 100	4,530					
(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		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 上北山村は最寄駅から遠隔に位置し生活利便性が劣り、林業不振の影響を受け人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は低迷している。					
	前年標準価格		4,680 円/㎡				[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。地価は下落基調にある。					
	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				[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	-3.2%	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） - 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	1,280,000 円	1㎡当たりの価格	7,560 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14日	(6) 路線価	[令和2年1月]	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		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67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 11.0m、奥行 約 15.0m、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 南東方 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	低層農山村住宅地					(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	7,560 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。地縁的選好性が強く、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はばらつきが見られること等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は村役場、一般住宅が建ち並ぶ中心的集落地域であるが、賃貸物件は皆無で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) 公示価格としての	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
	公示価格	[] 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	[] 100	100	[] 100	[] 100	7,580					
(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 7,810 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	標準地番号	-								
② 変動率	年間	-3.2%	半年間	%							
		③ 価格形成要因の		<p>[一般的要因] 上北山村は最寄駅から遠隔に位置し生活利便性が劣り、林業不振の影響を受け人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は低迷している。</p> <p>[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。地価は下落基調にある。</p> <p>[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。</p>							

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	1,480,000 円	1㎡当たりの価格	5,340 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14日	(6) 路線価	[令和2年1月]	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		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	吉野郡上北山村大字小椽182番5				②地積 (㎡)	277	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	大和上市 50km	(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 12.5m、奥行 約 22.0m、規模 270㎡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県道	交通施設	大和上市駅 南東方 50km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域			
(3) 最有効使用の判定	低層農山村住宅地				(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	5,340 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。地縁的選好性が強く、需要者の中心は地元居住者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。林業の不振が長期化し人口及び世帯数ともに減少傾向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はばらつきが見られること等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、山間の県道沿いに農山村住宅が散在する住宅地域であり、賃貸物件は皆無で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) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100							
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	黒滝（県） - 3											
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討	②変動率	年間	-3.3%	半年間	%	③価格形成要因の					
	前年標準価格 5,520 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					[一般的要因] 上北山村は最寄駅から遠隔に位置し生活利便性が劣り、林業不振の影響を受け人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は低迷している。					
代表標準地 標準地番号		[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。地価は下落基調にある。					[個別的要因] 道路敷地として一部を提供したが、面積の減少は小さく、道路拡幅が未着工のため、価格に影響を及ぼす変動ではない。					

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, 栗山不動産鑑定士事務所. Includes details 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: 3,140,000 円, 1㎡当たりの価格: 13,600 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, (7) 倍率. Includes dates like 令和2年7月1日 and 令和2年7月14日.

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) 対象基準地等の前年標準価格等の検討. Includes detailed descriptions of the site and market conditions.

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, 栗山不動産鑑定士事務所. Includes details for 川上（県）, 奈良県, 奈良第3, 栗山 恒.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,580,000 円), 1㎡当たりの価格 (9,070 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14日), (6) 路線価 (令和2年1月), (2) 実地調査日 (令和2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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (吉野郡川上村大字大滝137番), (2) 地積 (284 ㎡), (9) 法令上の規制等 (都計外), (3) 形状 (台形 1:1.2), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 W1), (5) 周辺の土地の利用の状況 (農林家住宅が建ち並ぶ国道背後の山村集落地域), (6) 接面道路の状況 (南東3m村道、北東側道), (7) 供給処理施設状況 (水道), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (大和上市 12km).

Table with 5 columns: (2) ①範囲 (東 30m, 西 20m, 南 50m, 北 30m), 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 14.0m, 奥行 約 20.0m, 規模 280㎡程度, 形状 ほぼ長方形), (4) 地域的特性 (特記 特にない, 街路 3m村道, 交通 大和上市駅 南東 12km, 法令 都計外 土砂災害警戒区域), (5) 地域要因の将来予測 (山間部における集落地域として安定的に推移しており、今後も概ね現状を維持しながら推移するものと予測する。地価水準は下落傾向で推移するものと予測する。).

Table with 5 columns: (3) 最有効使用の判定 (平家建の農林家住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (角地 0.0, 形状 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法 9,070 円/㎡, 収益還元法 / 円/㎡, 原価法 / 円/㎡, 開発法 / 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。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は自用の農林家住宅を主体として構成されており、共同住宅等の収益物件は見受けられない。自己使用目的の取引が中心であって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。

(8) 公示価格としての標準地番号, 公示価格 (円/㎡), 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).

(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).

(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 (9,380 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 -3.3%, 半年間 %), ③価格形成要因 (一般的要因: 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。; 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, 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, 1,150,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,960 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 (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes sub-sections for 'Basic Land' (1), 'Nearby Land' (2), 'Most Effective Use' (3), 'Valuation Method' (5), 'Market Characteristics' (6), 'Adjustment and Verification' (7), 'Public Price' (8), 'Designated Standard Land Check' (9), and 'Standard Land Price Change' (10).