

鑑定評価書（令和3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 吉野（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 2 columns: 鑑定評価額 (4,570,000 円), 1㎡当たりの価格 (14,700 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3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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Evaluation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Price Adjustment and Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等 (Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書（令和3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 吉野（県） and 奈良県.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (3,990,000 円), 1㎡当たりの価格 (23,200 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3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) 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) - 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	15,000,000 円	1㎡当たりの価格	19,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 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	吉野郡吉野町大字丹治157番1外				②地積 (㎡)	759	③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)					
	1:1	住宅 W2	工場と一般住宅等が混在する地域	東5m町道、北側道	水道 下水	吉野神宮 300m	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 30m、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 28.0m、奥行 約 27.0m、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 5m町道	交通施設	吉野神宮駅東方 300m	法令規制	準工 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	工場と一般住宅等が混在する既成住宅地域であり、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思料される。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	19,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は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信頼性の高い取引事例を採用して求めたものであり、補修正等も適切で規範性は高い。したがって、実証的で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	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	標準地番号	下市 -1	[97.6]	100	100	[102.0]	19,900		交通 0.0	環境 0.0	行政 +15.0	
	公示価格	20,700 円/㎡	[100]	[103.0]	[100.6]	100			画地 +3.0	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 -3.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100		交通 0.0	環境 0.0	行政 -2.0	
			[100]	[]	[]	100			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 吉野町は、林業不振の影響を受け、人口が減少して過疎化が進み、地価は下落傾向である。コロナ禍の影響は現時点では不透明である。							
	■継続 □新規		前年標準価格		[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。需要は低調で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		□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	-	円/㎡									
	公示価格	円/㎡	%									
	②変動率	年間 -2.9%	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	千里不動産鑑定事務所
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	3,850,000 円	1㎡当たりの価格	9,460 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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)		
	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	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	9,460 円/㎡		個別的要因						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね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信頼性の高い取引事例を採用して求めたものであり、補修正等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	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
	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からの検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 9,780 円/㎡		[一般的要因] 吉野町は、林業不振の影響を受け、人口が減少して過疎化が進み、地価は下落傾向である。コロナ禍の影響は現時点では不透明である。								
	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] 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。需要は低調で地価は下落傾向にある。 [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	-3.3%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	阪本産業株式会社
大淀（県） - 1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 阪本 伸太郎 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 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「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)			
	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) 地区計画等宅造				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 50m、南 50m、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 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	特になし	街路	基準方位 北6m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			
(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近隣市町村内における近鉄線及びJR線沿線の住宅地である。主な需要者は当該沿線地域在住のエンドユーザーであると認められる。大規模開発された新興住宅地として人気があり、外部からの転入も見られ、需給が安定している。地価は概ね横ばいである。需要の中心となる価格帯は、200㎡程度の画地が700万円程度で取引されている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が主で、周辺の類似地域等の取引事例を収集しており、信頼できる規範のある事例を採用し得た。一方、収益物件は戸建住宅が転勤等の事情により賃貸される事例が散見される程度であり、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算しなかった。従って、代表標準地との検討を踏まえ、自用目的での取引が主で信頼性のある比準価格を採用し、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	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +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
	奈良大淀 - 4		[98.5] 100	100 [101.0]	100 [69.2]	[104.0] 100	36,900					
(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	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]						
(10) 対象基準地等からの検討	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] 大淀町は大規模住宅団地を擁し他の吉野郡内の町よりは人口減少が緩やかであるものの過疎化が進行している。							
	前年標準価格 38,000 円/㎡				[地域要因] 花吉野ガーデンヒルズは成熟しており比較的需給が安定している。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡											
②変動率		年間 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	4,910,000 円	1㎡当たりの価格	24,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 24 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				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				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	特にない。	街路	基準方位北、6 m 越部駅北 1.4 km	交通	1 低専 (50, 80) 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	24,800 円/㎡	個別的要因							
	収益還元法		収益価格	/ 円/㎡								
	原価法		積算価格	/ 円/㎡								
	開発法		開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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) 公示価格を標準とした	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	
	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		③ 価格形成要因の変動状況							
	前年標準価格		25,600 円/㎡		[一般的要因] 大淀町では人口の減少及び高齢化が進行している。新規の宅地供給はほとんど見られず、需要は全般的に低調に推移している。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		■ 代表標準地 □ 標準地		[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見られない。							
	標準地番号		奈良大淀 - 4		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
公示価格		25,200 円/㎡										
② 変動率		年間 -3.1% 半年間 -1.6%										

鑑定評価書（令和3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 大淀（県）, 奈良県, 奈良第3, 氏名, 不動産鑑定士 栗山 恒.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,580,000 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, [令和3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 reasoning 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)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (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)対象基準地等の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	阪本産業株式会社
大淀（県） 5-1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 阪本 伸太郎 印

鑑定評価額	13,400,000 円	1㎡当たりの価格	42,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25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	吉野郡大淀町大字下淵121番2				②地積 (㎡)	315	③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 100m、西 100m、南 50m、北 0m			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 15.0m、奥行 約 20.0m、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	8m国道	交通施設	下市口 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	42,600 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	同一需給圏は概ね大淀町及び近隣市町村内における幹線道路沿い路線商業地域。需要者の中心は沿道サービス施設を運営する事業者等が主であると考えられる。京奈和道路の整備による相対的地位の低下、人口減少や地域経済の斜陽化により不動産市場は低迷しており他地域からの需要も少ない。土地取引はあまり見られず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	同一需給圏のロードサイド店舗においては投資収益市場として未発達であり、収益価格は低位に算出されるものとなった。需要者は賃貸投資としてよりも自ら事業を行うにあたって類似不動産と比較することにより価格判断を行っている場合が多い。従って、市場の実勢を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考とし、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 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 +7.0 画地 0.0 行政 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 五條 5-2	[98.7] 100	100 [100]	100 [120.1]	[100] 100	43,000			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 +7.0 画地 0.0 行政 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	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からの検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 大淀町は大規模住宅団地を擁し他の吉野郡内の町よりは人口減少が緩やかであるものの過疎化が進行している。					
	前年標準価格 44,000 円/㎡			[地域要因] 京奈和道路の整備や背後地の人口減少等により需給は引き続き厳しいものとなっている。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[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	-3.2%	半年間	%					

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (下市(県) -1), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第3分科会), 業者名 (杉本不動産鑑定士事務所), 氏名 (杉本忠樹) and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,370,000 円), 1㎡当たりの価格 (22,800 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和3年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和3年7月5日), (6)路線価 (令和3年1月), (2)実地調査日 (令和3年6月25日), (5)価格の種類 (正常価格), (6)路線価 (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

Table with 3 columns: (1)所在及び地番並びに「住居表示」等 (吉野郡下市町大字新住147番8), (2)地積 (148), (9)法令上の規制等 (1住居(60,200)県立公(普通)), (3)形状 (台形 1.5:1), (4)敷地の利用の現況 (住宅 W2), (5)周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅等の建ち並ぶ普通住宅地域), (6)接面道路の状況 (西3m町道), (7)供給処理施設状況 (水道 下水), (8)主要な交通施設との接近の状況 (下市口 1.1km), (その他) (60,160).

Table with 2 columns: (2)①範囲 (東 50m, 西 30m, 南 20m, 北 20m), (2)標準的使用 (戸建住宅地), (3)標準的画地の形状等 (間口 約 15.0m, 奥行 約 10.0m, 規模 150㎡程度, 形状 ほぼ台形), (4)地域的特性 (特記 特にない, 事項 街路 基準方位北、3m町道, 交通 下市口駅南西 1.1km, 施設 法令 1住居(60,160)県立公(普通), 規制), (5)地域要因の将来予測 (当該地域は中規模一般住宅等の建ち並ぶ住宅地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向等から下落傾向にあるものと予測される).

Table with 4 columns: (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, 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 22,800 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 (同一需給圏は近鉄吉野線、近鉄御所線、JR和歌山線沿線の概ね下市町とその周辺市町の圏域。需要者の中心は下市町及びその周辺市町の居住者で同一需給圏外からの転入者は少ない。基準地は中規模一般住宅等の建ち並ぶ住宅地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係は弱含みとなっている。基準地の存する地域周辺では、画地規模にばらつきが見られ取引も少ない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 (比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、代表標準地との検討を踏まえ、実証的で市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。)

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 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +3.0, 行政 0.0, その他 0.0), (8)地域要因 (街路 0.0, 交通 0.0, 環境 -13.0, 行政 0.0, その他 0.0).

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 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0), (8)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).

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の前 (1)1-対象基準地の検討 (2)変動率 (年間 -3.4%, 半年間 %), (3)変動状況 (一般的要因 下市町は人口減少及び高齢化率増加傾向が続いており、需給も昨今の経済情勢等より低調で推移。地域要因 当該地域は戸建住宅を主とする住宅地域として熟成してきたが、一般的要因及び地域動向等を反映して地価は下落傾向にある。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	杉本不動産鑑定士事務所
下市（県） - 2	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹 印

鑑定評価額	3,760,000 円	1㎡当たりの価格	20,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	吉野郡下市町大字下市783番				②地積 (㎡)	186	③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) 宅造工事規制区域 (60, 160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、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 12.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 190 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、3.5m町道	交通施設	下市口駅南 1km	法令規制	1 住居 (60, 160) 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	+3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,200 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	同一需給圏は近鉄吉野線、近鉄御所線、JR和歌山線沿線の概ね下市町とその周辺市町の圏域。需要者の中心は下市町及びその周辺市町の居住者で同一需給圏外からの転入者は少ない。基準地は一般住宅を主とする既成住宅地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係は弱含みとなっている。基準地の存する地域周辺では、画地規模にばらつきが見られ取引も少ないこと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	比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、実証的で市場性を反映した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) 公示価格としての	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	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	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		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 下市町は人口減少及び高齢化率増加傾向が続いており、需給も昨今の経済情勢等より低調で推移。						
	■継続 □新規		変動状況		[地域要因] 当該地域は既成住宅地域として熟成してきたが、一般的要因及び地域動向等を反映して地価は下落傾向にある。						
	前年標準価格 21,000 円/㎡		② 変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		年間 -3.8%		半年間 -2.4%							
■代表標準地 □標準地											
標準地番号 下市 - 1											
公示価格 20,700 円/㎡											

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

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
下市 (県) - 3	奈良県	奈良第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹 印

鑑定評価額	3,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,300 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円/m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 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 (m ²)	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		(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 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 15.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 400 m ² 程度、形状 ほぼ台形									
	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 宅造工事規制区域		
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,300 円/m ²								
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄吉野線、近鉄御所線、JR和歌山線沿線の概ね下市町とその周辺市町の圏域。需要者の中心は下市町及びその周辺市町の居住者で同一需給圏外からの転入者は少ない。基準地は山林、農地に囲まれた集落地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係は弱みとなっている。基準地の存する地域周辺では、画地規模にばらつきが見られ取引も少ない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	比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される農家住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、指定基準地との検討を踏まえ、実証的で市場性を反映した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	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/m ²)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-	[]	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/m ²)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	吉野 (県) - 4	[96.7]	100	100	[100]	8,310					
(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] 下市町は人口減少及び高齢化率増加傾向が続いており、需給も昨今の経済情勢等より低調で推移。									
	前年標準価格	8,600 円/m ²	[地域要因] 当該地域は山林、農地に囲まれた集落地域として熟成してきたが、一般的要因及び地域動向等を反映して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	代表標準地	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号	-									
②変動率	年間	-3.5%	半年間	%							

鑑定評価書（令和3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, 藤田不動産鑑定所, 印. Values include 黒滝（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, 1,550,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,190 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3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

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m²), (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. Includes details like 吉野郡黒滝村大字桂原110番外, 250, 台形 1.5:1, 住宅 W2, 東8m国道, 水道, 下市口 16km, 都計外 土砂災害警戒区域.

Table with 9 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. Includes details like 東 70m, 西 20m, 南 20m, 北 120m, 間口 約 17.0m, 奥行 約 15.0m, 規模 250㎡程度, 形状 ほぼ整形, 特記 特にない, 街路 8m国道, 交通 下市口駅南東 16km, 法令 都計外 土砂災害警戒区域.

Table with 2 columns: (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因. Values include 2階建程度の農家住宅地, ない.

Table with 5 columns: (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. Includes details like 取引事例比較法, 比準価格 6,190 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/㎡, 同一需給圏は概ね吉野郡内で、市街化調整区域内または都市計画区域外の住宅地である。

Table with 10 columns: (8)公示価格とした, (9)指定基準地からの検討. Includes details like 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.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Includes details like 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.

Table with 10 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等からの検討. Includes details like ①-1対象基準地の検討, 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, ③価格形成要因の変動状況, 前年標準価格 6,380 円/㎡, 前年指定基準地の価格 4,670 円/㎡, 変動率 年間 -3.0%, 半年間 %.

Table with 10 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等からの検討. Includes details like ①-1対象基準地の検討, 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, ③価格形成要因の変動状況, 前年標準価格 6,380 円/㎡, 前年指定基準地の価格 4,670 円/㎡, 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		
黒滝（県） - 2	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	1,620,000 円	1㎡当たりの価格	8,660 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25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	吉野郡黒滝村大字寺戸67番2				②地積 (㎡)	187	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			
	1:1	店舗兼住宅 W1	公共施設、店舗、住宅等が見られる山間部の中心的集落地域	南11m県道	水道	下市口 16km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 90 m、北 60 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 12.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 150 ㎡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	11m県道	交通施設	下市口駅南東 16km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
(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	比準価格	8,660 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね吉野郡内で、市街化調整区域内または都市計画区域外の住宅地である。需要者の中心は、黒滝村及び周辺町村内の居住者及び地縁者が大半を占める。当該近隣地域は、村内の中心的集落であるが、山間部にあり、過疎化、高齢化が進行しており、地価の回復が予測できない状況にある。当該地域は、都心部から離れており、若年層の流入が少なく、需要は低迷している。需要の中心となる価格帯は、土地の取引が乏しいため、指摘が困難な状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は村内の中心的集落であるものの、都市計画区域外の山村集落地域であり、周辺に賃貸物件が見受けられないこと等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吉野郡内で都市計画区域外の住宅地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。以上より、本件では、比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえて、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
	天川（県） - 1										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		[一般的要因] 村内の過疎化及び高齢化も深刻であることから、人口の流入が少なく、地価は依然下落基調にある。なお、コロナの影響は不透明である。							
	前年標準価格	8,950 円/㎡		[地域要因] 県道沿いで、村内の中心的集落であるが、都市計画区域外の山村集落地域であり、外部からの人口流入は乏しく、土地の需要が弱い。							
	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] 近隣地域内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。							
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-3.2%	半年間	%						

鑑定評価書（令和3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 黒滝 (県) and 奈良県 奈良第三分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (520,000 円), 1㎡当たりの価格 (4,520 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3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

Table with 9 columns: (1) 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.

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 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 (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 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).

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).

Table with 4 columns: (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基準地が共通地点である場合の検討, ③変動状況, ②変動率).

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		
天川（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	5,040,000 円	1㎡当たりの価格	12,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	吉野郡天川村大字洞川534番1外				②地積 (㎡)	394	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 25m、西 0m、南 80m、北 70m		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 25.0m、奥行 約 15.0m、		規模	375㎡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	4m県道	交通施設	下市口 30km	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	12,800 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	同一需給圏は天川村を中心に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居住者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。周辺には名水と修験の里として有名な洞川温泉郷があり、旅館、土産物店等もある観光地であるが、近年はやや衰退傾向にある。取引も少なく画地規模にばらつきが見られること等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、最寄駅から遠隔に位置する山林に囲まれた旅館、住宅が並ぶ旧門前町地域であり、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競争代替性の認められ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	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	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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 天川村は生活利便性が劣り、林業不振の影響を受け人口が減少して過疎化が進んでいる。コロナ禍の影響は現時点では不透明である。							
	前年標準価格 13,000 円/㎡			[地域要因] 旅館や住宅が建ち並ぶ古くからの旧門前町地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。地価は緩やかな下落傾向である。							
	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 □ 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	-1.5%	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
天川（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	1,180,000 円	1㎡当たりの価格	8,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価 [令和3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3年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	吉野郡天川村大字沖金39番2				②地積(㎡)	148	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)		
	1:1	住宅W2	一般住宅、店舗等が混在する県道沿いの山間集落地域	南東8.5m県道	水道	下市口25km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 50m、南 50m、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 12.0m、奥行 約 13.0m、規模 160㎡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	8.5m県道	交通施設	下市口駅南東方25km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いに住宅や店舗等が混在する地域であり、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料される。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	低層農林家住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,000 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	同一需給圏は天川村を中心に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、最寄駅から遠隔に位置する一般住宅、店舗等が混在する山間集落地域であり、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競争代替性の認められ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		
	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 0.0 +65.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[98.5] / 100	100 [100]	100 [160.1]	[100] / 100	8,000							

(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	8,280 円/㎡	③ 価格変動要因の 形成要因の 状況	[一般的要因]	天川村は生活利便性が劣り、林業不振の影響を受け人口が減少して過疎化が進んでいる。コロナ禍の影響は現時点では不透明である。
	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	-		[地域要因]	店舗等もみられる県道沿いの山間集落地域であるが、地域要因について特段の変動は認められない。地価は下落傾向である。
	公示価格	円/㎡		[個別的要因]	個別的要因について特段の変動は認められない。	
	②変動率	年間 -3.4%	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		
天川（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	1,070,000 円	1㎡当たりの価格	6,290 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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		
	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 10m、南 50m、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 15.0m、奥行 約 12.0m、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	山林に囲まれた民宿や住宅が建ち並ぶ旧門前町地域であり、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推移すると思料される。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	低層農林家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,290 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	同一需給圏は天川村を中心に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。近隣地域周辺は天河神社の門前町で民宿等が散在しているが、高齢化、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	近隣地域及びその周辺は、最寄駅から遠隔に位置する山林に囲まれた民宿や住宅が建ち並ぶ並ぶ門前町地域であり、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競争代替性の認められ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) 公示価格を規準とした	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	[]						
(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	[96.8]	100	100	[100]	6,300			0.0	0.0	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討	③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 天川村は生活利便性が劣り、林業不振の影響を受け人口が減少して過疎化が進んでいる。コロナ禍の影響は現時点では不透明である。							
	前年標準価格 6,500 円/㎡	[]		[地域要因] 山間部に住宅、民宿が建ち並ぶ古くからの門前町地域であり、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	[]		[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。							
	代表標準地 標準地	[]									
	標準地番号	[]									
	公示価格 円/㎡	[]									
	②変動率	年間 -3.2%	半年間 %								

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 7 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, 氏名, 不動産鑑定士, 栗山 恒, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,210,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,480 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3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: (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) 対象基準地の角地, (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

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (下北山(県) -2), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第3), 業者名 (栗山不動産鑑定士事務所), 氏名 (栗山 恒), 印

鑑定評価額: 928,000 円, 1㎡当たりの価格: 3,410 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月5日), (6) 路線価 (令和3年1月), (2) 実地調査日 (令和3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 reasoning 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) 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. Contains detailed text and numerical data.

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		
下北山（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	923,000 円	1㎡当たりの価格	3,370 円/㎡
-------	-----------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	吉野郡下北山村大字上桑原26番2				②地積 (㎡)	274	⑨法令上の規制等	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用状況	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 23km				
	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						
(3) 最有効使用の判定	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 16.0m、奥行 約 16.0m、規模 260㎡程度、形状 正方形									
	④地域的特性	特記 特にない。	街 4.2m県道	交通 熊野市駅北西 23km	法令 都計外 土砂災害警戒区域						
(5) 鑑定評価の手法の適用	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。									
	(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0									
	取引事例比較法	比準価格	3,370 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 □標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-	[]	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	[96.8]	100	100	[100]	3,360					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	前年標準価格	3,480 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	-									
②変動率	年間	-3.2%	半年間	%							
(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	[一般的要因] 下北山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。								
	③価格形成要因の変動状況	[地域要因]		地域としての発展性は特に見受けられず、概ね現状を維持しながら推移している。							
	[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	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店		
上北山（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	1,080,000 円		1㎡当たりの価格	4,380 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月6日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3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				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他) 土砂災害警戒区域				
	台形 2:1	住宅 W1	山間部に住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	西5m村道	水道	大和上市 42km						
(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 42km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は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	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		4,380 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。需要者は同一需給圏内の居住者等が大半を占め、圏域外からの転入者は少ない。当圏域では主要産業である林業・木材産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。観光資源を有し地域振興の施策等も打ち出されているが、不動産需要には繋がりにくく市場は低調に推移。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	近隣地域は山間部に住宅が建ち並ぶ古くからの集落地域に位置しており、周辺地域を含め収益物件は見られない。近隣地域は賃貸市場が成熟しておらず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 <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		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		[96.8] / 100	100 [100]	100 [100]	[97.0] / 100	4,380					
(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 4,530 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 公示価格 円/㎡		[一般的要因] 基幹産業の林業・木材産業が長期に亘り低迷。観光産業にも注力するが、周辺村域と同様、人口減、高齢化の動きが顕著で需要は低調。					
	②変動率		年間	-3.3%	半年間	%	[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、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。 [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	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店		
上北山（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	1,240,000 円	1㎡当たりの価格	7,310 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月6日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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河合67番1			②地積 (㎡)	169	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他) 土砂災害警戒区域			
	台形 1:1.2	住宅 W1	村役場、一般住宅等が建ち並ぶ中心的集落地域	西4.5m村道	水道	大和上市 48km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 10m、西 0m、南 40m、北 60m		②標準の使用		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。			
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は公共建物、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	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		7,310 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。需要者は同一需給圏内の居住者等が大半を占め、圏域外からの転入者は少ない。当圏域では主要産業である林業・木材産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。観光資源を有し地域振興の施策等も打ち出されているが、不動産需要には繋がりに難く市場は低調に推移。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	近隣地域及びその周辺は村役場、一般住宅等が建ち並ぶ中心的集落地域に位置しているが、周辺地域を含め収益物件は見られない。近隣地域は賃貸市場が成熟しておらず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	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 (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]	[]	[]					
(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	[96.8]	[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		③ 価格変動要因		[一般的要因] 基幹産業の林業・木材産業が長期に亘り低迷。観光産業にも注力するが、周辺村域と同様、人口減、高齢化の動きが顕著で需要は低調。						
	前年標準価格 7,560 円/㎡		[]		[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		[]		[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 -3.3%	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		
上北山（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	1,430,000 円	1㎡当たりの価格	5,160 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月6日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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小椋182番5				②地積 (㎡)	277	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 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 50km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域	
(3) 最も有効使用の判定	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	5,160 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。需要者は同一需給圏内の居住者等が大半を占め、圏域外からの転入者は少ない。当圏域では主要産業である林業・木材産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。観光資源を有し地域振興の施策等も打ち出されているが、不動産需要には繋がりにくい市場は低調に推移。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、周辺地域を含め収益物件は見られない。近隣地域は賃貸市場が成熟しておらず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	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	地域要因	街路
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		環境	交通	環境	行政
(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	街路
	黒滝（県） - 3	[]	100	100	[]	5,130		交通	交通	0.0	交通
(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		[一般的な要因]		基幹産業の林業・木材産業が長期に亘り低迷。観光産業にも注力するが、周辺地域と同様、人口減、高齢化の動きが顕著で需要は低調。					
	前年標準価格	5,340 円/㎡		[地域要因]		山間の県道沿いに農山村住宅が存する住宅地域で価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動はない。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]		一昨年度道路敷地として一部を提供したが面積の減少は小さく、道路幅が未着工のため、価格に影響を及ぼす変動ではないと認められる。					
	標準地番号	-	②変動率	年間 -3.4%	半年間 %						

鑑定評価書（令和3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: 川上（県） - 1 奈良県 奈良第3 氏名 不動産鑑定士 木村 浩次郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,050,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,200 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3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) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積(m²), 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 with 9 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 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

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

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, 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, ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ③変動状況

鑑定評価書（令和 3 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: 川上（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 4 columns: 鑑定評価額, 2,490,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,770 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3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

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

Table with 5 columns: (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

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, 同一需給圏は概ね川上村及びその周辺市町村に存する山村集落地域である。

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, 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、収益価格の試算は断念した。

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, 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前年標準価格, (1)2基準地が共通地点, (2)変動率, (3)変動状況, [一般的要因], [地域要因], [個別的要因]

鑑定評価書（令和3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: 川上（県） - 3 奈良県 奈良第3 氏名 不動産鑑定士 木村 浩次郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,110,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,790 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3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 multiple 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