

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	土井鑑定研究所		
五條（県） - 1	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士	土井 元	印

鑑定評価額	5,140,000 円	1㎡当たりの価格	26,200 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2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					
				倍率種別		

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	五條市住川町91番157				②地積 (㎡)	196	⑨法令上の規制等	2中専 (60,200)				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	北宇智 1.2km	(その他) 宅造工事規制区域					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 60m、南 45m、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 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	街路	基準方位 北 6.3m市道	交通施設	北宇智駅北東方 1.2km	法令規制	2中専(60,200) 宅造工事規制区域
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域であり、今後も地域要因の変化は考えられず現状のまま推移するものと予測する。地価水準は弱含み傾向で推移していくものとする。											
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,200 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JR和歌山線、近鉄吉野線沿線で、概ね五條市及びその周辺都市の新興住宅地域を中心とする圏域である。需要者の中心は五條市及びその周辺都市居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入は少ない。中規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、五條市は都心への接近性がやや弱く、人口減少といった社会的な要因等とも相まって、不動産需要は依然弱含み傾向である。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で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	当該地域は中規模の低層戸建住宅が建ち並ぶ概ね熟成した住宅地域であり、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価格は試算しない。よって本件においては、収益価格は試算せず、信頼性の高い複数の取引事例を基に市場実態を適正に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	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100								
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	前年指定基準地の価格	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③価格変動状況	[一般的要因] 五條市は総人口、生産年齢人口とも減少、特に後者の減少が大きい。都心への接近性が弱く、不動産需要も全般的に依然低調である。									
	■継続 □新規			[地域要因] 直接的な地域要因の変化は認められないが、昨今の社会経済情勢の影響等もあり、当該地域の地価は下落傾向が継続している。									
	前年標準価格 27,000 円/㎡			[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		■代表標準地 □標準地											
標準地番号 五條 - 1		公示価格 26,600 円/㎡											
②変動率		年間 -3.0%	半年間 -1.5%										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	土井鑑定研究所
五條（県）	-2	奈良県	奈良第三分科会	氏名 不動産鑑定士 土井 元 印

鑑定評価額	7,400,000 円	1㎡当たりの価格	32,600 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2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	五條市田園3丁目19番6				②地積 (㎡)	227	⑨法令上の規制等	1低専(40,60)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) 宅造工事規制区域	
	1:1.2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道ガス下水	五条 2.8km			

(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 70 m、南 150 m、北 50 m		②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 17.0 m、規模		230 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記 特になし	事項	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	五条駅北西方 2.8km	法令規制	1低専(40,60) 宅造工事規制区域
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、今後も地域要因の変化は考えられず現状のまま推移するものと予測する。地価水準はやや弱含み傾向で推移していくものとする。							

(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+4.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,600 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		

(6) 市場の特性
同一需給圏はJR和歌山線、近鉄吉野線沿線で、概ね五條市及びその周辺都市の新興住宅地域を中心とする圏域である。需要者の中心は五條市及びその周辺都市居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入は少ない。中規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、五條市は都心への接近性がやや弱く、人口減少といった社会的な要因等とも相まって、不動産需要は依然やや弱含み傾向である。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で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
当該地域は最寄駅からはやや遠方に位置する戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、共同住宅等の収益物件は見当たらず、賃貸市場が未成熟なため収益価格は試算しない。よって本件においては、収益価格は試算せず、規範性の高い取引事例を基に適正に試算され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 0.0
	標準地番号 五條 -1							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[98.5] / 100	100 / [100]	100 / [83.3]	[104.0] / 100	32,700		画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	26,600 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 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	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	円/㎡							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】	五條市は総人口、生産年齢人口とも減少、特に後者の減少が大きい。都心への接近性が弱く、不動産需要も全般的に依然低調である。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 32,700 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/㎡			【地域要因】	直接的な地域要因の変化は認められないが、昨今の社会経済情勢の影響等もあり、当該地域の地価はやや弱含み傾向が継続している。
	② 変動率			【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	年間	-0.3%	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		
五條（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	4,830,000 円	1㎡当たりの価格	27,300 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24日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	五條市今井3丁目437番17「今井3-3-18」				②地積 (㎡)	177	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)		
	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 0m、西 30m、南 10m、北 20m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 15.0m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 基準方位北、6m 市道		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として安定的に推移しており、格別の変動要因は認められないため、今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は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	27,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、五條市及びその周辺におけるJR和歌山線、近鉄吉野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。需要者は市内居住者、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。圏内において新築分譲は少なく、取引は中古物件が主体となる。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500万円弱程度となっている。										
(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戸建住宅の用途のために小規模に開発された住宅地域であり、基準地と同程度の規模の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) 公示価格を規準とした価格	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 (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 -2.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	基準地番号 五條 - 1	[98.5] 100	100 [100]	100 [97.0]	[101.0] 100	27,300					
(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] 五條市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。						
	■継続 □新規		④地域要因		戸建住宅を主体とする住宅地域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。						
	前年標準価格 28,200 円/㎡		⑤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		②変動率									
□代表標準地 □標準地		年間	-3.2%	半年間	%						
標準地番号											
公示価格		円/㎡									

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, きたまち不動産鑑定. Row 1: 五條（県）, -4, 奈良県, 奈良県第3, 氏名, 不動産鑑定士 谷正直, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,470,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,400 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections like (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)対象基準地等からの検討.

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (五條(県) -5), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良県第3), 業者名 (きたまち不動産鑑定), 氏名 (不動産鑑定士 谷正直), 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (2,630,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,900 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2日), (6) 路線価 (令和3年1月), (2) 実地調査日 (令和3年6月21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 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, (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

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (五條(県) -6), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良県第3), 業者名 (きたまち不動産鑑定), 氏名 (谷正直), 印

鑑定評価額: 1,340,000 円, 1㎡当たりの価格: 10,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和3年7月1日), (2)実地調査日 (令和3年6月21日), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4)鑑定評価日 (令和3年7月2日), (5)価格の種類 (正常価格), (6)路線価 [令和3年1月] 路線価又は倍率 (1.1倍), 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (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) 対象基準地等からの検討

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		
五條（県）	-7	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 栗山 恒	印

鑑定評価額	5,740,000 円	1㎡当たりの価格	9,270 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	五條市滝町359番1				②地積 (㎡)	619	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200) (その他) 県立公(3種) 土砂災害警戒区域		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 0m、南 50m、北 120m	②標準的使用	農家住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 23.0m、奥行 約 26.0m、		規模	600㎡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県道	交通施設	五条駅東 6.4km	法令規制	「調区」(60,200) 県立公(3種) 土砂災害警戒区域		
(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	9,270 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は五條市及びその周辺におけるJR和歌山線、近鉄吉野線等沿線の農家住宅を主体とする集落が展開する圏域。需要者は市内居住者、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	近隣地域は農家住宅を主体とした市街化調整区域内の既成の集落であって、共同住宅等の収益物件は見受けられない。一部に小規模店舗等も混在するものの自己所有の物件が大半であり、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	[]	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
	御所（県） - 4	[98.0]	100	100	[100]	9,270					
(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]		五條市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。							
	前年標準価格	9,600 円/㎡		③価格形成要因の	[地域要因]						
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	[個別的要因]		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。							
代表標準地 標準地	[]		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	-3.4%	半年間	%							

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 7 日 提出

五條（県） 3-1 宅地見込地-1

別記様式第 7

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	栗山不動産鑑定士事務所		
五條（県）	3-1	奈良県	奈良第 3	氏名	不動産鑑定士 栗山 恒	印
鑑定評価額		14,700,000 円		1㎡当たりの価格		8,880 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	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)	①所在及び地番	五條市下之町 2 2 7 番				②地積 (㎡)	1,655		⑨法令上の規制等	1 住居 (60,200) (その他) (60,160)			
基準地	③形状	④土地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況							
	台形 1.2:1	田	周辺に農家住宅も見られる田、畑を主体とした宅地見込地地域	北西 1.2m 道路		大和二見 1.3km							
近隣地域	①範囲	東 180m、西 20m、南 40m、北 50m			②標準的使用	田							
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0m、奥行 約 40.0m、規模			1,600㎡程度、形状		ほぼ整形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	道 1.2m 道路	交通施設	大和二見駅北東 1.3km		法令規制	1 住居 (60,160)				
⑤地域要因の将来予測	農地を中心とした地域として安定的に推移しており、現状では地域要因に変動はないものの、将来的には宅地開発が行われる蓋然性が認められる。												
(3) 最有効使用の判定	転換後・造成後の 2 階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		8,880 円/㎡								
	控除法		控除後価格		7,670 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は中南和地区の近鉄及び JR の各沿線において宅地見込地が存する広域的な圏域。需要者として主に県内資本の宅地開発分譲業者等が想定される。エンドユーザーとしては市内居住者、出身者等を中心とする。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。需要の中心となる価格帯は、交通便利性等の立地及び住環境や開発造成の難易等の個別性により大きく異なることから把握が困難である。												
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似性を有する取引事例との比較により試算されており、市場の実態を直接的に反映して実証的である。控除後価格は、需要者の投資採算性の観点から試算する理論的な価格であるが、開発計画において想定要素が多く介入し価格が変動しやすい。以上を踏まえて、比準価格を重視し、控除後価格を比較考量し、類似する地価公示標準地の公示価格も検討のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格を規準とした価格	① 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	画地	0.0	地域要因	交通	+3.0
	葛城 3-1							行政	0.0		環境	+50.0	
	公示価格	[99.5]	100	100	[100]	8,880	行政				宅造	+40.0	
	19,300 円/㎡	100	[100]	[216.3]	100		その他	0.0				行政	0.0
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	① 対象基準地の検討		③ 価格変動状況要因の	【一般的要因】 五條市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。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地	<input type="checkbox"/> 新規		【地域要因】 地域要因に格別の変動は認められず、概ね現状を維持しながら推移している。									
	前年標準価格 9,210 円/㎡			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。									
	② 変動率												
	年間 -3.6 %												

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
五條（県）5-1	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	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	51,600 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] 路線価又は倍率	42,000 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	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	五條市五條3丁目388番5 「五條3-1-4」				②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等	商業 (80,400)	
	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	五条 310m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 0 m、北 50 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		
	④地域的要因の将来予測	国道沿いの路線商業地域であり、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、当面は現状のまま推移するものと思料される。地価はやや弱含みで推移すると予測される。				街路	15m国道	交通施設	五条駅南方 310m	
(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	53,400 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	34,100 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね五條市とその周辺市町における奈良県中南部の幹線沿いの路線商業地域である。需要者の中心は地元中小企業、個人事業者、沿道サービス事業者等であると考えられる。国道沿いの路線商業地域に所在するが、周辺地域の人口減少、京奈和自動車道の開通による他地域への顧客流出もあり、需給関係はやや弱含みとなっている。近隣地域及びその周辺では、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	近隣地域及びその周辺は国道沿いの路線商業地域であるが、商業事業者向けの賃貸市場の成熟度は総じて低く、周辺のテナント市場の動向を反映して賃料水準は低迷し、収益価格はやや低位に算出されたものと考えられその信頼性は相対的に劣っている。一方、比準価格は同一需給圏内の競争代替性の認められる事例から求められ規範性が高い。したがって、市場性を反映した比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③価格形成要因の	[一般的要因]		五條市は人口減少及び高齢化率増加が顕著で、他地域への顧客流出等で商業は低迷している。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 53,000 円/㎡			[地域要因]		国道沿いの路線商業地域であるが、地域要因について特段の変動は認められない。需要はやや低調で地価は緩やかな下落傾向にある。				
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■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 五條 5-2 公示価格 52,300 円/㎡			②変動率		年間 -2.6% 半年間 -1.3%				

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, きたまち不動産鑑定. Includes details for 五條 (県) 5-2, 奈良県, 奈良県第 3, 氏名, 不動産鑑定士 谷正直.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,200 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

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (五條 (県) 9-1), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良県第3分科会), 業者名 (氏名), 千里不動産鑑定事務所 (不動産鑑定士 上山英雄 印)

鑑定評価額: 359,000,000 円, 1㎡当たりの価格: 15,600 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 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

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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	森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所	
野迫川（県）	-1	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士 森本直也 印
鑑定評価額		1,070,000 円		1㎡当たりの価格 3,690 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26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	吉野郡野迫川村大字柞原175番				②地積 (㎡)	290	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 200m、西 100m、南 10m、北 50m			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 17.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ整形			④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 7m県道	交通 五条駅南 36km	法令 都計外 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	農林家住宅が点在する県道沿いの山村集落地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移すると予測する。地価については依然として下落傾向が続くものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層の農林家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,690 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町村と判定した。主たる需要者層は、同一需給圏のうち、当該地域について血縁、地縁の選好性を有する者であり、圏外からの転入者はほとんど見受けられない。取引される件数が少ない為、中心となる価格帯は見出せない状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、都市計画区域外に存し、駅から遠く離れており、賃貸市場に馴染みにくい地域等のため、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情等も考慮の上、快適性を重視する住宅地域であるので、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	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 4,670 円/㎡	[96.8] / 100	100 [100]	100 [123.3]	[100] / 100	3,670					
(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 3,820円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 県平均と比較して、野迫川村の人口は大きく減少傾向を示しており、高齢化率も高い率を示している。							
	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] 農林家住宅が点在する県道沿いの山村集落地域で、地価は下落傾向にある。 [個別的要因] 価格に影響を及ぼす変動要因は認められない。							
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	森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所		
野迫川（県） - 2	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士	森本直也	印
鑑定評価額	2,140,000 円		1㎡当たりの価格	2,640 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26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	吉野郡野迫川村大字弓手原95番外				②地積 (㎡)	812	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 30m、西 50m、南 30m、北 100m			②標準的使用	農林家住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 800 ㎡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	4m村道	交通施設	五条駅南西 61km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	農林家住宅が点在する山村集落地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移すると予測する。地価については依然として下落傾向が続くものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層の農林家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,640 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町村と判定した。主たる需要者層は、同一需給圏のうち、当該地域について血縁、地縁的選好性を有する者であり、圏外からの転入者はほとんど見受けられない。取引される件数が少ない為、中心となる価格帯は見出せない状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、都市計画区域外に存し、駅から遠く離れており、賃貸市場に馴染みにくい地域等のため、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情等も考慮の上、快適性を重視する住宅地域であるので、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	0.0	地域要因	街路	0.0	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		街路	交通	0.0	環境	行政	その他	0.0
(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	0.0	地域要因	街路	0.0	
	黒滝（県） - 3	[96.8]	100	100	[100]	2,640		標準化補正	交通	0.0	環境	行政	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	■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 2,740 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因]	県平均と比較して、野迫川村の人口は大きく減少傾向を示しており、高齢化率も高い率を示している。						
	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	<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]	農林家住宅が点在する山村集落地域で、地価は下落傾向にある。						
	② 変動率	年間	-3.6%	半年間	%		[個別的要因]	価格に影響を及ぼす変動要因は認められない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所	
野迫川 (県) - 3	奈良県	奈良県第 3	氏名	不動産鑑定士	森本直也 印

鑑定評価額	1,700,000 円	1㎡当たりの価格	3,880 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 26 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	吉野郡野迫川村大字北股 4 2 番				②地積 (㎡)	439	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 国定公 (3 種) (その他) 土砂災害警戒区域						
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 15m、南 30m、北 50m			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 30.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 450 ㎡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	4.7 m 村道	交通施設	五条駅南西 44km	法令規制	都計外 国定公 (3 種) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	農林家住宅等が役場の周辺に点在する沿道山村集落地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移すると予測する。地価については依然として下落傾向が続くものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層の農林家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,880 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は吉野郡の町村と判定した。主たる需要者層は、同一需給圏のうち、当該地域について血縁、地縁の選好性を有する者であり、圏外からの転入者はほとんど見受けられない。取引される件数が少ない為、中心となる価格帯は見出せない状況にある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、都市計画区域外に存し、駅から遠く離れており、賃貸市場に馴染みにくい地域等のため、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情等も考慮の上、快適性を重視する住宅地域であるので、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	[96.8] / 100	100 [100]	100 [117.4]	[100] / 100	3,850							
(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 4,010円/㎡		[一般的要因] 県平均と比較して、野迫川村の人口は大きく減少傾向を示しており、高齢化率も高い率を示している。						
	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] 農林家住宅等が役場の周辺に点在する山村集落地域で、地価は下落傾向にある。						
	②変動率		年間	-3.2%	半年間	%	[個別的要因] 価格に影響を及ぼす変動要因は認められない。						

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
十津川（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	1,580,000 円		1㎡当たりの価格	10,200 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]	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	吉野郡十津川村大字折立274番2				②地積 (㎡)	155	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)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 200 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	農林家住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 150 ㎡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	7.5 m 国道	交通施設	五条駅南 71km 法令規制	都計外
(3) 最有効使用の判定	低層農林家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,200 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	同一需給圏は十津川村及び近隣市町村内の住宅地である。外部からの転入は少なく、需要者の中心は親族・知人等地縁性を有する個人であるが売買はほとんど見られない。人口減少、高齢化が進行し、地価は引き続き下落傾向である。取引自体少なく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	近隣地域は山間部の集落であり、近隣地域及びその周辺には賃貸物件もほとんど無く、賃貸市場が成立していないことから収益還元法は適用しなかった。比準価格については事例は少ないものの市場の実勢を反映しており一定の説得力が認められる。よって、比準価格を採用し、指定基準地との検討をふまえ、前年からの変動率及び他の基準地とのバランスも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	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	
	天川（県） - 1 前年指定基準地の価格 13,000 円/㎡	[98.5] 100	[100] 100	[122.1] 100	[100] 100	10,500	0.0 0.0 0.0 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 ■継続 □新規	前年標準価格 10,500 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 林業の衰退、自然災害の危険性の顕在化とともに人口減少、高齢化が進行している。			
	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] 国道沿いではあるが鉄道からは距離があり主要な産業もなく都市部と隔絶したような地域である。	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。		
②変動率	年間	-2.9%	半年間	%				

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
十津川（県） - 2	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	1,080,000 円	1㎡当たりの価格	6,530 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	吉野郡十津川村大字湯之原646番6				②地積 (㎡)	165	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			
	2.5:1	住宅 W1	山間の村道沿いに農山村住宅が散在する住宅地域	北4.8m村道	水道	五条 64km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 80m、南 0m、北 50m				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 8.0m、規模 160㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.8m村道	交通施設	五条駅南 64km	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	山間部の沿道農林家集落であり、格別の変動要因も認められないことから、当分の間現状のまま推移するものと予測する。									
(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	6,530 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	同一需給圏は十津川村及び近隣市町村内の住宅地である。主な需要者は近隣居住者及び地縁の選好性を有する個人であり、外部地域からの転入はあまり見られない。人口減少、高齢化が進行し、地価は引き続き下落傾向である。取引自体少なく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	戸建住宅が中心の集落地域であり、近隣地域及びその周辺には賃貸物件もほとんど無く、賃貸市場が成立していないことから収益還元法は適用しなかった。比準価格については事例は少ないものの市場の実勢を反映しており一定の説得力が認められる。よって、比準価格を採用し、指定基準地との検討をふまえ、前年からの変動率及び他の基準地とのバランスも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +3.0 環境 -33.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 4,670 円/㎡	[96.8] 100	100 [100]	100 [69.7]	[100] 100	6,490					
(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 変動状況		[一般的要因] 林業の衰退、自然災害の危険性の顕在化とともに人口減少、高齢化が進行している。						
	前年標準価格 6,730 円/㎡		④ 地域要因		[地域要因] 村役場には比較的近いが鉄道からは距離があり主要な産業もなく都市部と隔絶したような地域である。土砂災害警戒区域内である。						
	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		⑤ 個別的要因		[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	年間	半年間							
		円/㎡	-3.0%	%							

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
十津川（県） - 3	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	1,780,000 円		1㎡当たりの価格	10,000 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	1.0 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	吉野郡十津川村大字上野地267番5外				②地積 (㎡)	178	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	五条43km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 100m、北 100m			②標準的使用	農林家住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 18.0m、規模 180㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m村道
	⑤地域要因の将来予測	山間部の吊橋で有名な沿道農林家集落であるが、格別の変動要因も認められないことから、当分の間現状のまま推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層農林家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,000 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	同一需給圏は概ね奈良県中南部の丘陵地帯に位置する住宅地域。外部からの転入は少なく、需要者の中心は親族・知人間等地縁性を有する個人であるが売買はほとんど見られない。地価は依然として下落傾向である。取引自体少ないことから、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	鉄道から距離があり、近隣地域及びその周辺には賃貸物件もほとんど無く、賃貸市場が成立していないことから収益還元法は適用しなかった。比準価格については事例は少ないものの市場の実勢を反映しており一定の説得力が認められる。よって、比準価格を採用し、指定基準地との検討をふまえ、前年からの変動率及び他の基準地とのバランスも考慮し、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 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	10,200	標準化補正	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	13,000 円/㎡	[98.5] 100	[100] 100	[125.9] 100	[100] 100	10,200	標準化補正	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 林業の衰退、自然災害の危険性の顕在化とともに人口減少、高齢化が進行している。				
	前年標準価格 10,300 円/㎡		[] %		[地域要因] 近くに吊橋を有しているが鉄道からは距離があり主要な産業もなく都市部と隔絶したような地域である。				
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] 個別的要因に変動はない。					
② 変動率		年間	-2.9%	半年間	%				