

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
鑑定評価額	4,980,000 円	1㎡当たりの価格	25,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	特記事項	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		
(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	25,400 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帯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帯であるが、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帯であり、自己使用目的の取引が支配的で貸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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	[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 26,200 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 25,800 円/㎡									
②変動率		年間 -3.1%	半年間 -1.6%								

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (五條(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)

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (7,380,000 円), 1㎡当たりの価格 (32,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和4年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和4年7月5日), (6)路線価 (令和4年1月), (2)実地調査日 (令和4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 sections: (1)所在地, (2)標準的使用, (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, (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討, (10)対象基準地の検討. Includes detailed descriptions of land characteristics and market conditions.

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） -3	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士 土井 元

鑑定評価額	4,670,000 円	1㎡当たりの価格	26,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	五條 800m	(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 長方形			④地域的特性	特記 特になし	事項	街路 基準方位北 6m市道	交通 五條駅東方 800m	法令 1 住居 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中小規模一般住宅が多い住宅地域であり、今後も地域要因の大きな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にて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 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,400 円/㎡		標準化補正	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				交通	0.0	交通	-2.0	環境	-1.0	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				環境	0.0	環境	0.0	行政	0.0	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	
(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既成住宅地域を中心とする圏域である。需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。最寄駅徒歩圏内の既成住宅地域であるが、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	当該地域は最寄駅徒歩圏内ではあるが、中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、基準地と同規模程度の共同住宅等の収益物件は見受けられず、賃貸市場は未成熟と判断されるため収益価格は試算しない。よって本件においては、代表標準地との検討を踏まえ、自己使用目的の取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められること等を考慮し、信頼し得る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) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	五條 -1	[98.4] / 100	100 / [100]	100 / [97.0]	[101.0] / 100	26,400	交通	0.0	交通	-2.0	環境	-1.0	
(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/㎡)	標準化補正	環境	0.0	行政	0.0	その他	0.0
	-	[] / 100	100 / []	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		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。								
	前年標準価格	27,300 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、当該地域の地価は下落傾向が継続している。									
	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	-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率	年間	-3.3%	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	きたまち不動産鑑定
五條（県） - 4	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士 谷正直

鑑定評価額	1,420,000 円	1㎡当たりの価格	8,100 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15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	五條市大塔町阪本542番8				②地積 (㎡)	175	③法令上の規制等	都計外	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	五条 27km	(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 15m、北 0m			②標準的使用	林地住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0m、奥行 約 11.0m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	国道168号線と県道53号線の合流地。土砂災害警戒区域。特に変化はない。	街路 6m 国道	交通施設	五条駅南 27km	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	低層の既存住宅地				(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	8,100 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	同一需給圏は概ね五條市及び吉野郡全域及びその周辺の圏域における山村集落地域である。需要者の中心は地元の居住者によるものが大半を占め、同一需給圏外からの転入は殆んどない。圏域全体的に経済状況の回復が鈍いことや人口減少や高齢化等の影響もあり、地価は引き続き下落傾向である。なお、取引自体が極めて少ないことから、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、既存住宅のほか郵便局等も見られる沿道集落地域であり、自用目的での取引が支配的である。従って、賃貸等の収益物件は皆無であることから、収益還元法の適用は断念した。以上より、居住の快適性が重視される住宅地であるため、市場性を反映した比準価格を採用し、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	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		標準化補正	その他		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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 +4.0 行政 +5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 9,270 円/㎡	[96.9] / 100	100 []	100 []	[100] / 100	8,060	標準化補正	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		[一般的要因]		人口減少や高齢化が継続。地価は下落傾向で推移している。特に南部の林業を主体とした山村地域は衰退が大きい。					
	■継続 □新規		[地域要因]		既存住宅を中心とした沿道集落地域であり、価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動は認められず地価は下落傾向にある。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		[個別的要因]		簡易水道事業地域であるが、給水人口が100人未満であるため、水道法の事業に該当しなかった。					
	前年標準価格	8,400 円/㎡								
	②変動率	年間 -3.6%	半年間 %							

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
五條（県） - 5	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士 谷正直

鑑定評価額	2,540,000 円	1㎡当たりの価格	11,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15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	五條市西吉野町和田182番1				②地積 (㎡)	221	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 10m、西 35m、南 10m、北 30m			②標準的使用	低層店舗兼住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 225 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	④地域的特性	特記 特になし	街路 11.1m 国道	交通 五条駅南 8.6km	法令 対象基準地と同じ				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は店舗・一般住宅等が見られる既成住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。地価は、過疎化・人口減等の影響を受けて、継続的な下落基調で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の店舗兼住宅地				(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	11,500 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	同一帯給圏は、五條市及び周辺市町村の都市計画区域外の住宅地域の圏域。需要者は地元居住者が多くを占め、圏外からの転入者はほぼ見受けられない。旧来からの既成住宅地域であり、最寄り駅や生活利便施設等への接近性が劣る。加えて、当該圏域では過疎化による人口減少や高齢化の進行等が顕著であり、不動産の需給は非常に弱い。圏域内での取引件数は少なく、価格も疎らであり、市場価格帯は見いだせない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は都市計画区域外に存する旧来からの既成住宅地域であり、国道沿いには若干の店舗も存在するが、取引の中心は居住の快適性を重視する自用目的での取引が支配的である。当該圏域においては投資利潤を目的とする賃貸等の投資物件は皆無であることから、収益還元法の適用は断念した。以上より、居住の快適性が重視される住宅地であるため、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格を規準とした	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	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	天川（県） - 1	[98.4] / 100	[100] / [100]	[100] / [109.3]	[100] / 100	11,500		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 -3.0 -2.0 +15.0 0.0 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の						
	■継続 □新規		[一般的要因] 人口減少や高齢化が継続。地価は下落傾向で推移している。特に南部の林業を主体とした山村地域は衰退が大きい。						
	前年標準価格 11,900 円/㎡		[地域要因] 一般住宅が存する国道沿いの既成住宅地で、価格形成要因に特段の変化はなく、不動産需要は停滞している。						
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		[個別的要因] 中間画地であり、特段の大きな変化はない。							
□代表標準地 □標準地									
標準地番号									
公示価格 円/㎡									
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	きたまち不動産鑑定
五條（県） - 6	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士 谷正直

鑑定評価額	1,290,000 円	1㎡当たりの価格	10,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15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	五條市西吉野町城戸4番1				②地積 (㎡)	128	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 60m、西 90m、南 70m、北 100m				②標準的使用	低層店舗兼住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 12.0m、規模 120㎡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	11m国道	交通施設	五条駅南東13km	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の店舗兼住宅地					(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	10,100 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	同一需給圏は概ね五條市及び吉野郡全域及びその周辺の圏域における山村集落地域である。需要者の中心は地元の居住者によるものが大半を占め、同一需給圏外からの転入は非常に少ない。圏域全体的に経済状況の回復が鈍いことや人口減少や高齢化等の影響もあり、地価は引き続き下落傾向である。なお、取引自体が極めて少ないことから、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、市役所支所を中心とした店舗と一般住宅の既成住宅地域である。不動産取引は、自用目的での取引が支配的であり、賃貸等の収益物件は皆無であることから、収益還元法の適用は断念した。以上より、居住の快適性が重視される住宅地であるため、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	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	[98.4] / 100	[100] / [100]	[100] / [124.9]	[100] / 100	10,100			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +3.0 +25.0 0.0 0.0	-3.0 +3.0 +25.0 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 ■ 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] 人口減少や高齢化が継続。地価は下落傾向で推移している。特に南部の林業を主体とした山村地域は衰退が大きい。				
	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/㎡				[地域要因] 国道沿いの既成住宅地域であり、価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動は認められず地価は下落傾向にある。				
	② 変動率		年間 -3.8%	半年間 %			[個別的要因] 個別的要因についての特段の変動は認められない。				

鑑定評価書（令和4年地価調査）

基準地番号 五條（県）	提出先 -7	所属分科会名 奈良県	業者名 奈良第3分科会	氏名 阪本産業株式会社	不動産鑑定士 阪本 伸太郎
----------------	-----------	---------------	----------------	----------------	------------------

鑑定評価額	5,560,000 円	1㎡当たりの価格	8,980 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4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4年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 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	③法令上の規制等	「調区」(60,200)
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	五條 6.4km	(その他) 県立公(3種) 土砂災害警戒区域	
住宅 W2	住宅	農家住宅が見られる農地の多い県道沿いの農家集落地域	北東8m県道、南側道	水道				
1:1.2								
(2) 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 特にない	街路	8m県道					
事項		交通施設	五條駅東 6.4km					
⑤地域要因の将来予測	農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地である。格別の変動要因も見当たらないことから、当分の間は現状のまま推移するものと予測する。地価水準は引き続き下落傾向である。							
(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	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	8,980 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	同一需給圏は五條市及び近隣市町村内の住宅地である。主な需要者は当該地域について地縁の選好性を有する者であると認められる。外部地域からの転入はあまり見られず、取引もあまり見られない。景気回復の波及効果もほとんどなく、地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	市街化調整区域の農家住宅地であり、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。比準価格について市街化調整区域内の農家住宅地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、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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	⑧地域要因
	標準地番号						標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	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	⑧地域要因
	御所（県） - 4						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
	前年指定基準地の価格	[98.0]	100	100	[100]			街路 -4.0 交通 +5.0 環境 +114.0 行政 0.0 その他 0.0
	20,000 円/㎡	100	[100]	[215.7]	100	9,090		
(10) 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] 五條市は京奈和自動車道の整備が進むものの人口減少率、高齢化率とも奈良県を上回っている。						
	継続 新規							
	前年標準価格	9,270 円/㎡						
	①-2基準地が共通地点である場合の検討	[地域要因] 国道沿いの農家住宅地域であるが駅から遠く調整区域であり外部からの需要に乏しい。						
	代表標準地 標準地							
	標準地番号	-						
	公示価格	円/㎡						
	②変動率	年間 -3.1%	半年間	%				

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

別記様式第 7

令和 4 年 7 月 7 日 提出
五條（県） 3-1 宅地見込地-1

基準地番号 五條（県） 3-1	提出先 奈良県	所属分科会名 奈良第 3 分科会	業者名 氏名 阪本産業株式会社 不動産鑑定士 阪本 伸太郎
--------------------	------------	---------------------	-------------------------------------

鑑定評価額	14,200,000 円	1㎡当たりの価格	8,580 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 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)		
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	大和二見 1.3km	(その他) (60, 160)			
	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							
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、奥行き 約 40.0m、規模 1,600㎡程度、形状 ほぼ整形	④地域的特性		特記 特にない						
⑤地域要因の将来予測		農地や農家住宅が見られ、将来的には宅地開発が見込まれる。地価は引き続き下落傾向である。									
(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		8,580 円/㎡						
	控除法		控除後価格		7,510 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は五條市及び近隣市町村内の宅地見込地である。主な需要者は中小規模で同一需給圏内において営業活動を行う開発業者等と認められる。エンドユーザーとしては地縁的選考性を有する近隣居住者が考えられる。景気回復の波及効果もほとんどなく、地価は引き続き弱含みである。開発余地は規模がまちまちであり素地の状態により開発費も異なる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) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については市場の実勢を反映しており一定の説得力が認められる。控除後価格は需要者の投資採算性から計算されているが開発計画については想定が多く規範性にばらつきがある。よって、比準価格を重視し、控除後価格を比較考量し、類似する標準地との検討をふまえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	① 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	画地	0.0	地域要因	交通 +3.0
	公示価格	[99.5]	100	100	[100]	8,790	行政	0.0	環境	+50.0	宅造 +40.0
(9) 対象基準地からの検討	① 対象基準地の検討		③ 変動状況形成要因	【一般的要因】 五條市は京奈和自動車道の整備が進むものの人口減少率、高齢化率とも奈良県を上回っている。							
	■ 前年基準地 新規	前年標準価格		8,880 円/㎡		【地域要因】 地域要因に格別の変動要因は見当たらないことから、当面は現状を維持するものと思料する。					
② 変動率		年間		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。							
		-3.4 %									

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (五條(県) 5-1), 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)

鑑定評価額: 9,940,000 円 | 1㎡当たりの価格: 50,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (2) 実地調査日 (令和4年6月24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4年7月5日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (令和4年1月) [令和4年1月] 路線価又は倍率 (41,000 円/㎡ 倍), 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (五條市五條3丁目388番5「五條3-1-4」), (2) 近隣地域 (東100m, 西100m, 南0m, 北50m), (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 51,800 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は奈良県中南和地区における幹線道路沿いに沿道型店舗が展開する圏域...), (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、立地や個別性に賃貸条件が異なり、標準的な賃料水準等を把握することが困難であるため...), (8) 公示価格とした (代表標準地, 標準地, 公示価格 50,900 円/㎡), (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), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 51,600 円/㎡, 変動率 年間 -2.7%, 半年間 -1.4%)

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
五條（県）5-2	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士 谷正直
鑑定評価額		15,800,000 円	1㎡当たりの価格	43,900 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4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4年6月15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 五條市今井5丁目1429番1外「今井5-1-1」	②地積(㎡)	359	⑨法令上の規制等	準工(60,200) (その他)			
	③形状 台形 3:1	④敷地の利用の現況 店舗兼事務所 S2	⑤周辺の土地の利用の状況 国道沿いに店舗、事務所、工場等が建ち並ぶ地域	⑥接面道路の状況 南東16m国道	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 五條 1.5km							
(2) 近隣地域	①範囲 東 200m、西 200m、南 45m、北 15m		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 25.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 350 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	④地域的特性 特記事項	特になし	街路 16m 国道	交通施設 五條駅北東 1.5km	法令規制 対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測 近隣地域は店舗・事務所等が見られる国道沿いの商業地域の圏域であり、地域要因に特段の変化は見られない。地価は、商業繁華性の低下を受けており、継続的な下落基調で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	2階建て程度の店舗兼事務所ビル			(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	27,300 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、五條市及び周辺市の幹線道路沿いの商業圏の圏域。需要者は地元事業者の他、広域的な沿道型の事業展開者。近隣地域は比較的交通量の多い国道沿いにあるが、最寄駅からの距離は遠く、商業収益性は劣る傾向にある。五條市の地域経済の低迷状況は継続的で、事業者の出店意欲は少ない。不動産の需要状況もまだまだ低迷状態から脱していない。当該圏域内での取引件数は少なく、市場価格帯は見いだせないが、㎡辺り4～5万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	国道沿いに店舗、事務所等の存する商業地域であるが、賃貸市場としての熟成の程度は低く、収益価格は低水準となった。想定賃料はやや高く設定したものの、低い収益性が認められた。一方、比準価格は圏域内の商業地の取引事例を採用しており、実現可能性の高い価格である。従って、市場性を重視した比準価格を中心価格として採用し、収益価格を若干比較し、指定基準地の価格検討を踏まえ、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 五條 5-2	②時点修正 [97.3] 100	③標準化補正 100 [100]	④地域要因の比較 100 [115.0]	⑤個別的要因の比較 [100] 100	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡) 43,700	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 +15.0 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 [] 100	③標準化補正 100 []	④地域要因の比較 100 []	⑤個別的要因の比較 [] 100	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(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 45,200 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況		[一般的要因] 総人口・生産年齢人口ともに減少傾向が続く。商業基盤も周辺の大規模店舗に押されている。商業不動産の需要も低迷状況にある。			
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 国道沿いの商業地域であり、価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動は認められず地価は下落傾向にある。			
	②変動率 年間 -2.9% 半年間 %				[個別的要因] 個別的な価格選好性、競争力については特段の変化はない。			

鑑定評価書（令和4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 (奈良第3), 業者名 (栗山不動産鑑定士事務所), 氏名 (栗山 恒)

鑑定評価額: 363,000,000 円, 1㎡当たりの価格: 15,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (2) 実地調査日 (令和4年6月24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4年7月5日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (令和4年1月) [令和4年1月] 路線価又は倍率 (1.1倍), 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Industrial site), (4) 対象基準地の個別的要因 (Regional factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method), (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 (Adjustment and verification), (8) 公示価格 (Public price details), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated sites), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices)

鑑定評価書（令和4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, 阪本産業株式会社. Values include 野迫川（県）, 奈良県, 奈良第3分科会, 不動産鑑定士, 阪本 伸太郎.

Table with 3 columns: 鑑定評価額, 1,040,000 円, 1㎡当たりの価格, 3,570 円/㎡.

Section 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4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月24日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月5日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table. (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㎡. (3) 形状: 住宅W1. (4) 敷地の利用の現況: 住宅W1. (5) 周辺の土地利用の状況: 農林家住宅が点在する県道沿いの山村集落地域. (6) 接面道路の状況: 北7m県道. (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: 五条 36km. (9) 法令上の規制等: 都計外 (その他) 土砂災害警戒区域. (2) 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 17.0m, 奥行 約 17.0m. 規模 300㎡程度. 形状 ほぼ整形. (4) 地域的特性: 特記 特にない. 街 7m県道. 交通 五条駅南 36km. 法令 都計外 土砂災害警戒区域. 事項 路 施設 規制. (5) 地域要因の将来予測: 農林家住宅が見られる山間部の集落地域である。特段地域要因に変動要因は見られないことから今後も現状を維持するものと思料する。地価は依然として下落傾向である。 (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 3,570 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及び近隣市町村内の住宅地である。主な需要者は当該地域について地縁的選好性を有する者であると認められる。外部地域からの転入はほとんど見られず、取引もあまり見られない。景気回復の波及効果もほとんどなく、地価は引き続き下落傾向である。取引もほとんど見られないことから、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: 都市計画区域外の農家住宅地であり、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都市計画区域外の農林家住宅地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、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: 代表標準地 標準地. ①代表標準地 標準地. 標準地番号. 公示価格. 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. (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: 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 新規. 前年標準価格 3,690 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. ②変動率: 年間 -3.3%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和4年地価調査）

基準地番号 野迫川（県）	提出先 -2	所属分科会名 奈良県	業者名 奈良第3分科会	業名 氏名	阪本産業株式会社 不動産鑑定士	阪本 伸太郎
-----------------	-----------	---------------	----------------	----------	--------------------	--------

鑑定評価額	2,080,000 円	1㎡当たりの価格	2,560 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格			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) 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	都計外			
③形状	2.5:1	④敷地の利用の現況	住宅 W1	⑤周辺の土地の利用の状況	農林家住宅が点在する山村集落地域	⑥接面道路の状況	北西4m村道	⑦供給処理施設状況	水道 五条 61km			
⑧主要な交通施設との接近の状況	五条 61km											
(2) 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 40.0m、奥行 約 20.0m	規模	800㎡程度、形状 ほぼ整形									
④地域的特性	特記 特になし	街路	4m村道									
⑤地域要因の将来予測	農林家住宅が見られる山間部の集落地域である。特段地域要因に変動要因は見られないことから今後も現状を維持するものと思料する。地価は依然として下落傾向である。											
(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	2,560 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	同一需給圏は吉野郡及び近隣市町村内の住宅地である。主な需要者は当該地域について地縁の選好性を有する者であると認められる。外部地域からの転入はほとんど見られず、取引もあまり見られない。景気回復の波及効果もほとんどなく、地価は引き続き下落傾向である。取引もほとんど見られないことから、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	都市計画区域外の農家住宅地であり、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。比準価格について都市計画区域外の農家住宅地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、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	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[100]	100	[100]	[100]						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	黒滝（県） - 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格	4,520 円/㎡	[96.7]	100	[100]	[100]	2,560			0.0	0.0	0.0
	前年標準価格	2,640 円/㎡	100	[100]	[171.0]	100				0.0	0.0	0.0
(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	[一般的な要因]		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基準地が共通地点である場合の検討	代表標準地 標準地	[地域要因]		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。							
	②変動率	年間 -3.0%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

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

鑑定評価額	1,650,000 円	1㎡当たりの価格	3,760 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価 [令和4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4年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等 ③形状	吉野郡野迫川村大字北股42番 住宅W2 2.5:1				②地積 (㎡)	439	⑨法令上の規制等 都計外 国定公(3種) (その他) 土砂災害警戒区域								
(2) 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	東 0m、西 15m、南 30m、北 50m	②標準的使用	農林家住宅地	⑥接面道路の状況	北東4.7m村道	⑦供給処理施設状況	水道 五条44km	⑧主要な交通施設との接近の状況	五条 44km 法令 都計外 国定公(3種) 土砂災害警戒区域 規制						
(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	3,760 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及び近隣市町村内の住宅地である。主な需要者は当該地域について地縁的選好性を有する者であると認められる。外部地域からの転入はほとんど見られず、取引もあまり見られない。景気回復の波及効果もほとんどなく、地価は引き続き下落傾向である。取引もほとんど見られないことから、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	都市計画区域外の農家住宅地であり、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。比準価格について都市計画区域外の農家住宅地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、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				
(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号	黒滝（県） - 3	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的 要因の 比較	⑥ 対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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	0.0 +3.0 +14.0 0.0 0.0		
(10) 対象基準地 の前の 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	3,880 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		[地域要因]	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。									
	代表標準地	標準地			[個別的要因]	個別的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	-3.1%	半年間	%										

鑑定評価書（令和4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, 森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所. Values include 十津川（県）, 奈良県, 奈良県第3, 氏名, 不動産鑑定士 森本直也.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1,540,000 円, 1㎡当たりの価格, 9,910 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4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月25日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月5日, 正常価格, 1.0倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use type), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods used), (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 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price), (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の検討 (Review of previous year's standard price).

鑑定評価書（令和4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, 森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所. Includes address: 十津川（県） - 2 奈良県 奈良県第3 氏名 不動産鑑定士 森本直也

鑑定評価額: 1,050,000 円, 1㎡当たりの価格: 6,340 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4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積, (9)法令上の規制等, (3)形状, (4)敷地の利用の現況, (5)周辺の土地の利用の状況, (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: (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 on boundaries, usage (農林家住宅地), and regional characteristics.

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. Lists methods like 取引事例比較法, 収益還元法, etc.

(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、集落外からの転入者はほとんど見受けられない。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 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。

Table with 10 columns: (8)規程とした価格, (1)代表標準地, (2)時点修正, (3)標準化補正, (4)地域要因の比較, (5)個別的要因の比較, (6)対象基準地の規準価格, (7)内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討, (1)指定基準地番号, (2)時点修正, (3)標準化補正, (4)地域要因の比較, (5)個別的要因の比較, (6)対象基準地の比準価格, (7)内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格, (1)対象基準地の検討, (3)変動状況, 変動率, 年間, 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
十津川（県） - 3	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士 森本直也

鑑定評価額	1,730,000 円	1㎡当たりの価格	9,720 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	(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	農林家宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 180 m ² 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	交通施設	五条駅南 43km	法令規制	都計外		
(3) 最有効使用の判定	低層農林家宅地				(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	9,720 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、集落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) 規程とした価格	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 前年指定基準地の価格 12,800 円/㎡	[98.4] / 100	100 [100]	100 [130.3]	[100] / 100	9,670					
(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] 県平均と比較して、人口は大きく減少傾向を示しており、高齢化率も高い水準である。						
	前年標準価格 10,000 円/㎡				[地域要因] 近くに観光施設を有しているものの集落外からの転入はほとんど見受けられない。人口減少、高齢化の進行等から地価は弱含みである。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 価格に影響を及ぼす変動要因は認められない。						
② 変動率		年間	-2.8%	半年間	%						