

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社若草不動産鑑定
宇陀（県） - 1	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 梅本 剛

鑑定評価額	8,420,000 円	1㎡当たりの価格	23,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市大宇陀拾生897番4				②地積 (㎡)	366		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 20m、西 30m、南 120m、北 170m				②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 25.0m、規模 370㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、9m国道	交通施設	榛原駅南西方 7.7km		法令規制	1住居 (60,200)				
	⑤地域要因の将来予測	都心から離れた郊外に存する地域であり、地域要因に大きな変動はなく、当該地域については当面は現状程度で推移するものと予測される。												
(3) 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	23,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね宇陀市を中心とする住宅地域及び商住混在する地域である。需要者は旧大宇陀町内の居住者又は地縁関係のある者が中心であり、圏外からの転入者はほぼ皆無である。人口は減少傾向であり、過疎化が進んでいる。店舗等も見られる幹線道路沿道の地域であるが繁華性は低く、取引もほとんど見られない。このため、需要の中心となる価格帯は見出せない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	都心から離れた郊外の旧来の商住混在する地域である。アパート等はほぼ皆無であり、店舗は見られるものの、繁華性は低く、自用目的の取引がほとんどである。このため、貸家に対する需要は少なく、賃貸市場は未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、市場の実態を反映した比準価格を採用し、類似性のある標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 宇陀 - 2	公示価格 25,000 円/㎡	[99.8] / 100	100 [102.0]	100 [106.7]	[101.0] / 100	23,200	その他 0.0	街路 -3.0	交通 0.0	環境 +10.0	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	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	[]	その他	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 23,200 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口減少率は県全体よりも高く、高齢化率も高い。利便性の良い榛原の一部を除き、需給は低調である。新型コロナウイルスの影響は僅少。							
	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]		商住混在する地域である。都心から離れた郊外に位置しているため、需給ともに低調であり、地域に特段の変動は認められない。							
	公示価格 円/㎡		[] / 100		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 -0.9%	半年間 %											

鑑定評価書（令和5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, 有限会社若草不動産鑑定. Values include 宇陀（県）, 奈良県, 奈良県第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 梅本 剛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,860,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,000 円/㎡.

1 基本的事項. Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Values include 令和5年7月1日, 令和5年7月4日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地. Table with 9 columns: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. Values include 宇陀市大宇陀下出口2252番, 161, 台形 1:3, 住宅 W2, 一般住宅の中に店舗併用住宅も見られる住宅地域, 西4.8m市道, 水道 下水, 榛原 6.8km, 1住居 (60,200).

(2) 近隣地域. 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. Values include 東 0m, 西 30m, 南 80m, 北 80m, 戸建住宅地, 間口 約 8.0m, 奥行 約 20.0m, 規模 160㎡程度, 形状 長方形, 特記 特にない, 街路 基準方位北、4.8m市道, 交通 榛原駅南西方 6.8km, 法令 1住居(60,192)伝建地区.

(3) 最有効使用の判定. Table with 2 columns: 判定内容, (4) 対象基準地の方位. Values include 2階建程度の戸建住宅地, 方位 +1.0.

(5) 鑑定評価の手法の適用. Table with 4 columns: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. Values include 比準価格 24,000 円/㎡, 収益価格 / 円/㎡, 積算価格 / 円/㎡, 開発法による価格 / 円/㎡.

(6) 市場の特性. Text description of the market characteristics, mentioning the area around Uda City and the need for a price band.

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Text description of the adjustment and verification process, mentioning the area around Uda City and the need for a price band.

(8) 公示価格. Table with 10 columns: 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, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. Values include 宇陀 -1, [99.8], 100, [101.0], [114.0], 100, 24,000.

(9) 指定基準地. Table with 10 columns: ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の標準価格, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. Values include -, [], 100, [], [], 100.

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検査. Table with 4 columns: ①-1対象基準地の検査, ②変動率, ③価格形成要因の変動状況, ④-2基準地が共通地点. Values include 24,300 円/㎡, 年間 -1.2%, 半年間 %, 人口減少率は県全体よりも高く、高齢化率も高い.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤井不動産鑑定	
宇陀（県） - 3	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	藤井 敬裕
鑑定評価額	4,250,000 円		1㎡当たりの価格	14,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市菟田野松井175番1				②地積 (㎡)	293	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		1住居 (60,200)		
	1:1.2	住宅W2	店舗併用住宅も見受けられる古くからの住宅地域	南4.5m県道	水道 下水	榛原 8.6km		(その他) 高度(15m) (60,180)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 150m、南 0m、北 0m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 290 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位 北 4.5m 県道	交通 施設	榛原南東方 8.6km	法令 規制	1住居(60,180) 高度(15m)	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、県道沿いに立地する古くからの住宅地域である。地域要因に影響を及ぼす事象は観測されていないので、当面現状のまま推移するものと推定する。								
(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 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,500 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	同一需給圏は宇陀市及び周辺市町内の住宅地域の圏域である。住民の高齢化が進行しており、総じて需要よりも供給が多い状態が続いている。不動産取引においては知人間や親族間売買も多く地域外からの転入は稀である。地価は長期間緩やかな下落基調で推移している。取引の中心となる価格帯は300㎡程度の標準的な土地で400万円～500万円程度、中古戸建物件では建物の状態により差はあるが概ね500万円～600万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集して試算しており、現下の市況を忠実に反映し、信頼性が高い。一方、基準地の存する地域が自用の戸建住宅を中心とする古くからの住宅地域であり、さらに駅への接近条件が劣ること等から賃貸ニーズが希薄なため本件では収益還元法の適用を見送っている。以上、本件においては比準価格を採用し、類似する標準地の価格との均衡にも留意して、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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	宇陀 - 5		[99.6] / 100	100 / [104.0]	100 / [157.8]	[104.0] / 100	14,600			
(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 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 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況					
	前年標準価格	14,700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		[一般的要因] 人口は減少傾向が長期間継続。高齢化率は県平均を上回る。不動産市場は地域により差はあるが全般的には弱含みで推移している。					
	代表標準地 標準地番号	-	[] / []		[地域要因] 古くからの住宅地域である。地域要因に影響を及ぼす事象は観測されておらず当面は現状で推移するものと思われる。					
	公示価格 円/㎡		[] / []		[個別的要因] 南道路で日照・通風等居住の快適性に優るが選好性・競争力等に特段の変動はない。					
	②変動率	年間 -1.4%	半年間	%						

鑑定評価書（令和 5 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, 有限会社若草不動産鑑定. Values include 宇陀（県）, 奈良県, 奈良県第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 梅本 剛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,860,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,400 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5年1月]路線価又は倍率, 倍率種類. Values include 令和5年7月1日, 令和5年7月4日, 正常価格, 32,000 円/㎡, 倍, 更地としての鑑定評価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m²), (9)法令上の規制等, (3)形状, (4)敷地の利用の現況, (5)周辺の土地の利用の状況, (6)接面道路の状況, (7)供給処理施設状況, (8)主要な交通施設との接近の状況, (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, 比準価格, 39,400 円/㎡, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格.

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 同一需給圏は概ね近鉄大阪線沿線、宇陀市榛原地区及び桜井市の戸建住宅地域の圏域。需要者の中心は、宇陀市内及び宇陀郡内に地縁性・血縁性がある者が多く、圏外からの転入者は少ない。榛原駅の北側で、供給は見られるものの、都心回帰の動きもあり、需要は総じて低い。中古住宅の取引が大半で、土地価格は600～800万円程度。

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, 郊外の高台にある戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、アパート等収益物件は見られず、一般的には自己使用目的の取引がほとんどで、賃貸市場が未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、戸建住宅の取引事例を基に、市場の実態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と決定した。

Table with 10 columns: (8)公示価格とした, ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 0.0, 0.0, 0.0, +2.0, 0.0, 0.0, 0.0, 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, 街路交通環境画地行政その他, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0.

Table with 4 columns: (10)対象基準地からの検討, ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③価格形成要因の変動状況, [一般的要因] 人口減少率は県全体よりも高く、高齢化率も高い。利便性の良い榛原の一部を除き、需給は低調である。新型コロナウイルスの影響は僅少。 [地域要因] 最寄駅からやや距離のある高台に位置し、需要が弱く、地価もやや減少傾向。 [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	日本アプレザルネットワーク株式会社香芝支店
宇陀（県） - 5	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 中本 欽也

鑑定評価額	2,400,000 円	1㎡当たりの価格	5,600 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市室生下田口1178番1				②地積 (㎡)	429	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 0 m、西 0 m、南 150 m、北 30 m				②標準の使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 400 ㎡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	5 m市道	交通施設	室生口大野駅南東方 8.8 km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
(3) 最有効使用の判定	低層の農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,600 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	同一需給圏は概ね宇陀市及び周辺市町村の住宅地域である。需要者は当該地域に地縁・血縁を有する市内居住者が大半である。宇陀市以外の他地域からの転入は稀であり、需要者は限定される。基準地の存する地域は山間の古くからの住宅地で最寄駅から遠く、生活利便性も劣ることから需要は弱い。土地取引件数は少なく需要の中心となる価格帯は見いだせない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	榛原の中心市街地から距離のある旧来からの農家住宅を主体とした農村集落地域であり、周辺には共同住宅等の収益物件は存しない。また、当該地域では、賃貸需要が認められないことから収益還元法は適用しない。自用目的の取引が大半であることから、比準価格を採用し、類似の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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	宇陀 -13		[99.6]	100	100	[100]	5,590	環境 0.0	交通 0.0	環境 +3.0	行政 +8.0	
(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	画地 0.0	行政 0.0	行政 +1.0	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	[]	[]	100	行政 0.0	その他 0.0	その他 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		■継続 □新規		③ 変動状況		[一般的要因] 宇陀市の人口減少率、高齢化率は県平均値より高い。新型コロナウイルスの影響が長期化しているが地価動向に大きな変化はない。					
	前年標準価格		5,700 円/㎡		[]		[地域要因] 地域要因に大きな変化はない。基準地周辺地区は地域経済の動向、人口減の影響から需要は低調である。					
	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] 特段の変動要因はない。					
標準地番号		-		[]								
公示価格		円/㎡		[]								
②変動率		年間	-1.8 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤井不動産鑑定	
宇陀 (県) - 6	奈良県	奈良第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士	藤井 敬裕
鑑定評価額	9,340,000 円		1 m ² 当たりの価格	44,700 円/m ²	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円/m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市榛原萩乃里 4 6 番				②地積 (m ²)	209	⑨法令上の規制等	1 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	(その他) 高度 (15m)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 10m、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 15.0 m、規模 210 m ² 程度、形状 ほぼ正方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通	榛原駅南方 600m	法令	1 中専 (60, 200) 高度 (15m)	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、区画整然とした住宅地域として熟成しており、地域要因に影響を及ぼす事象は観測されていないため当面現状のまま推移するものと推定する。												
(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 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,700 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	同一需給圏は宇陀市及び周辺市町内の住宅地域の圏域である。近隣地域は宇陀市内の住宅地域の中では最寄り駅への接近条件が良好であるため一定の需要は存在するが市外からの転入は稀である。前記の理由により需要は存在するものの一般的要因の影響もあるため、地価は緩やかな下落基調で推移している。取引の中心となる価格帯は標準的な土地で 900 万円程度、中古戸建物件では建物の状態により差はあるが概ね 1000 万円程度までである。													
(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 2 階建程度の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自用での取引が主である。こうした地域性のため近隣地域及びその周辺ともに賃貸物件は殆ど見当たらない。一部、転勤等で一時的に賃貸に供されるケースもあるがこれは臨時的な措置であり賃料水準が形成されるには至っていない。このため本件では収益還元法の適用を見送っている。以上の検討を踏まえ、比準価格を採用し、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
	公示価格 円/m ²	[] / 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/m ²)	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/m ²	[] / 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 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は減少傾向が長期間継続。高齢化率は県平均を上回る。不動産市場は地域により差はあるが全般的には弱含みで推移している。								
	前年標準価格 44,800 円/m ²		[地域要因] 駅接近条件に優れ閑静な住環境を維持している。地域要因に影響を及ぼす事象は観測されておらず当面は現状で推移するものと思われる。											
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		[個別的要因] 東道路で日照・通風等居住の快適性は、標準的。選好性・競争力等に特段の変動はない。											
	■ 代表標準地 □ 標準地													
標準地番号 宇陀 - 9		公示価格 44,700 円/m ²												
② 変動率		年間	-0.2%	半年間	0.0%									

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 藤井不動産鑑定. Includes 鑑定評価額: 4,710,000 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, (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5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 10 sections: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積, (3)法令上の規制等, (4)範囲, (5)標準的画地の形状等, (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)指定標準地からの検討, (10)対象標準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (宇陀 (県) -8), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第2分科会), 業者名 (藤井不動産鑑定), 氏名 (藤井 敬裕)

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (4,370,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,400 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和5年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和5年7月4日), (6)路線価 (1.2倍), (2)実地調査日 (令和5年6月27日), (5)価格の種類 (正常価格), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等 (宇陀市大宇陀岩室738番), (2)地積 (204㎡), (9)法令上の規制等 (準工(60,200)), (3)形状 (1:4), (4)敷地の利用の現況 (住宅W2), (5)周辺の土地の利用の状況 (併用住宅、一般住宅などが混在する住宅地域), (6)接面道路の状況 (東4m市道), (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 (榛原6km), (2)①範囲 (東40m、西0m、南70m、北130m), (2)②標準的使用 (戸建住宅地), (3)標準的画地の形状等 (間口約7.0m、奥行約30.0m、規模210㎡程度、形状長方形), (4)地域的特性 (特記事項: 特にない), (5)地域要因の将来予測 (旧街道沿いに併用住宅、戸建住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域である。こうした地域要因に影響を及ぼす事象は観測されていないことから当面は現状を維持して推移するものと推定される。)

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)対象基準地の方位 (方位 +2.0), (5)鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法: 比準価格 21,400 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: 同一需給圏は宇陀市及び周辺市町内の住宅地域の圏域である。旧街道沿いの古くからの住宅地域であり、不動産取引においては知人間や親族間売買も多く地域外からの転入は稀である。地価は長期間緩やかな下落基調で推移している。取引の中心となる価格帯は標準的な土地で400万円～500万円程度、中古戸建物件では建物の状態により差はあるが概ね500万円～600万円程度である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集して試算しており、現下の市況を忠実に反映した信頼性の高い価格である。一方、基準地の存する地域が一般住宅及び自営による店舗併用住宅を主とする古くからの住宅地域で、また駅への接近条件が劣ること等から賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を見送っている。本件においては比準価格を採用し、類似する標準地との均衡にも留意して、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 (代表標準地: 宇陀 -2, 公示価格: 25,000 円/㎡), (2)時点修正 [99.8/100], (3)標準化補正 [102.0/100], (4)地域要因の比較 [116.6/100], (5)個別的要因の比較 [102.0/100], (6)対象基準地の規準価格 (21,400), (7)内訳 (街路: 0.0, 交通: 0.0, 環境: 0.0, 画地: +2.0, 行政: 0.0, その他: 0.0), 地域要因 (街路: +1.0, 交通: -3.0, 環境: +19.0, 行政: 0.0, その他: 0.0)

Table with 10 columns: (9)指定基準地 (指定基準地番号: -, 前年指定基準地の価格: 円/㎡), (2)時点修正 [100/100], (3)標準化補正 [100/100], (4)地域要因の比較 [100/100], (5)個別的要因の比較 [100/100], (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: 0.0, 交通: 0.0, 環境: 0.0, 行政: 0.0, その他: 0.0)

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等の前年標準価格 (21,600 円/㎡), (1)2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点)である場合の検討 (代表標準地: -, 標準地: -, 公示価格: 円/㎡), (2)変動率 (年間: -0.9%, 半年間: %), (3)変動状況 (一般的要因: 人口は減少傾向が長期間継続。高齢化率は県平均を上回る。不動産市場は地域により差はあるが全般的には弱含みで推移している。; 地域要因: 古くからの住宅地域である。地域要因に影響を及ぼす事象は観測されていない。一般的要因の影響もあり地価は下落基調で推移している。; 個別的要因: 東道路で日照・通風等居住の快適性は、標準的。選好性・競争力等に特段の変動はない。)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店
宇陀（県） - 9	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 中本 欽也

鑑定評価額	2,640,000 円	1㎡当たりの価格	5,970 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月1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所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市菟田野見田263番外				②地積 (㎡)	442	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	榛原8km	(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 80 m、南 10 m、北 30 m			②標準の使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 27.0 m、奥行 約 15.0 m、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。			
	④地域要因の将来予測	農家住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、やや衰退傾向で推移すると予測する。地価については依然として下落傾向が続くものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層の農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,970 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね宇陀市および桜井市、宇陀郡などの周辺市町村の住宅地域である。需要者は当該地域に地縁・血縁を有する市内居住者が大半を占める。他地域からの転入はほとんど見られない。基準地の存する地域は山間の古くから住宅地で最寄駅から遠く、生活利便性も劣ることから需要は弱い。土地取引の件数は少なく、需要の中心となる価格帯は見いだせない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	榛原の中心市街地から距離のある市街化調整区域に指定されている旧来からの農家住宅を主とする地域であり、共同住宅等の収益物件は存しない。当該地域では、自用目的の取引が大半であることから、比準価格を採用し、類似の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	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 -4.0 交通 0.0 環境 +7.0 行政 +1.0 その他 0.0
	宇陀 -13	[99.6] 100	100 [100]	100 [103.7]	[100] 100	5,990					
(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	[一般的要因] 宇陀市の人口減少率、高齢化率は県平均値より高い。新型コロナウイルスの影響が長期化しているが地価動向に大きな変化はない。									
	継続	前年標準価格	6,070 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	[地域要因] 地域要因に大きな変化はない。基準地周辺地区は地域経済の活性化が見られず、また、人口減の影響から需要は低調である。							
	標準地番号	-	[個別的要因] 特段の変動要因はない。								
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-1.6 %	半年間	%						

鑑定評価書（令和5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, 有限会社若草不動産鑑定. Values include 宇陀（県）, 奈良県, 奈良県第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 梅本 剛.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 2,720,000 円, 18,400 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5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡. Values include 令和5年7月1日, 令和5年7月4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 reasoning 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 (Best Use), (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 (Application of 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 (Adjustment and Verification of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地からの検討 (Review from Target Standard Land).

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店. Includes address and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (98,500 円/㎡).

Table 1: 基本的事項. Includes (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.

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, location, and price determination. Includes sub-sections for area, boundaries, and price adjustments.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, みさと不動産鑑定. Values include 曾爾（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井岡みや子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,020,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,980 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5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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (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 (Application of 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 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of Previous Year's Standard Land).

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (曾爾(県) -2), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第2分科会), 業者名 (みさと不動産鑑定). Below it, 鑑定評価額 (3,190,000円) and 1㎡当たりの価格 (6,940円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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, (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) 年標準価格等の前年標準価格の検討.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (曾爾(県) -3), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第2分科会), 業者名 (みさと不動産鑑定), 氏名 (井岡みや子), 鑑定評価額 (2,590,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,010 円/㎡)

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (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 (Application of 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 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices, etc.)

鑑定評価書（令和5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, 福田不動産鑑定. Values include 御杖（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 福田 幸治.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1,510,000 円. 1㎡当たりの価格, 5,320 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)倍率. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月23日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月4日, 正常価格, [令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福田不動産鑑定
御杖（県） - 2	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 福田 幸治

鑑定評価額	2,910,000 円	1㎡当たりの価格	3,910 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀郡御杖村大字桃俣230番外				②地積 (㎡)	745	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	榛原21km	(その他) 土砂災害警戒区域										
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 30m、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 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡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	5m県道	交通施設	榛原駅東方21km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域									
(3) 最有効使用の判定	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	3,910 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は宇陀郡及びその周辺市町の農山村住宅等を中心とする山村集落地域と判定した。地縁の選好性が強いことから、需要者の中心は、圏内に地縁を有する個人が大半を占め、圏外からの転入者はほとんど認められない。また、農山村住宅に対する需要は極めて弱いため、取引件数が少なく、市場での中心となる価格帯は見いだせない。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	山間部の農山村住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸用住宅の供給はなく賃貸市場の成熟の程度は低いことから、収益価格は試算しなかった。当該地域は、自用目的の取引が中心であり、市場の特性を勘案し標準地との検討を踏まえて求めた比準価格を採用し、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	宇陀 - 13	② 時点修正	[99.6] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [158.7]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	3,920	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 +67.0 行政 -5.0 その他 0.0
	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (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	
(9) 指定基準地からの検討	①-1 対象基準地の検討	継続	前年標準価格	4,000 円/㎡						③ 価格形成要因の	[一般的な要因] 御杖村の主要産業である林業は、高齢化・過疎化等の進行に伴う衰退傾向に歯止めがかからず、不動産需要は低迷している。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡						[地域要因]	山間部の農山村住宅を中心とした集落地域であり、過疎化等の進行により地価は下落傾向で推移している。					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	② 変動率	年間	-2.3%	半年間	%						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和5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, 福田不動産鑑定. Values include 御杖（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 福田 幸治.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 2,350,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,970 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和5年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月23日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月4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 reasoning 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, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地等からの検討. Includes detailed data on land area, price per square meter, and market characteristics.

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大和不動産鑑定株式会社奈良支社. Includes details for 東吉野 (県) and 奈良県.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (1,120,000 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, (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 5 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) 所在地, (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, (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5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大和不動産鑑定株式会社奈良支社. Includes details for 東吉野（県） and 奈良県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,050,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,460 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和5年1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 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.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (東吉野(県) -3), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第3分科会), 業者名 (大和不動産鑑定株式会社奈良支社), 氏名 (高垣直記)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (2,070,000 円), 1㎡当たりの価格 (4,880 円/㎡)

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (吉野郡東吉野村大字狹戸36番1), (2) 地積 (425 ㎡), (3) 形状 (1.2:1), (4) 敷地の利用の現況 (住宅W1), (5) 周辺の土地の利用の状況 (農山村住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域), (6) 接面道路の状況 (北5m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 (榛原24km), (9) 法令上の規制等 (都計外)

Table with 5 columns: (2) ①範囲 (東40m, 西10m, 南50m, 北0m), ②標準的使用 (農家住宅地), (3) 標準的画地の形状等 (間口約20.0m, 奥行約20.0m, 規模400㎡程度), (4) 地域的特性 (特記事項), (5) 地域要因の将来予測 (近隣地域は農山村住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域である)

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定 (低層農家住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (ない), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法)

Table with 2 columns: (6) 市場の特性 (同一需給圏は概ね東吉野村を含む吉野郡全域及びその周辺の圏域における山村集落地域である), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域及びその周辺は、農山村住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域である)

Table with 10 columns: (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格), (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) 対年標準価格等の前 (1-1対象基準地の検討, 1-2基準地が共通地点)

Table with 10 columns: (10) 対年標準価格等の前 (前年標準価格, 変動率)

Table with 10 columns: (10) 対年標準価格等の前 (1-1対象基準地の検討, 1-2基準地が共通地点, 2変動率)