

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, 藤田不動産鑑定所. Row 1: 吉野（県）, -1, 奈良県, 奈良第三分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤田秀紀.

Table with 3 columns: 鑑定評価額, 4,260,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,700 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5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討, (10)対象基準地の前年標準価格等の検討.

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, 藤田不動産鑑定所. Values include 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 4 columns: 鑑定評価額, 3,720,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,600 円/㎡.

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/㎡, 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住居(60,200), (その他)土砂災害警戒区域宅造工事規制区域.

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. Values include 東 40m, 西 100m, 南 0m, 北 30m, 戸建住宅地, 間口 約 9.0m, 奥行 約 20.0m, 規模 180㎡程度, 形状 ほぼ長方形, 特記 特にない, 街路 基準方位北 10m国道, 交通 大和上市駅東 2km, 法令 1住居(60,200)土砂災害警戒区域宅造工事規制区域, 対象近隣地域は、国道沿いに店舗併用住宅も点在する住宅地域であり、鑑定時現在、特段の地域変動要因も認められないことから、今後も概ね現況維持の緩やかな推移を示す地域と予測する。地価は依然下落基調にある。

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の方位, (5)鑑定評価の手法の適用, 取引事例比較法, 比準価格 21,600 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/㎡.

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 同一需給圏は近鉄吉野線、JR和歌山線沿線で吉野郡3町及び高市郡内の住宅地である。需要者の中心は、吉野郡内の居住者が大半を占める。当該近隣地域は、国道沿いに店舗併用住宅が混在する住宅地域であり、最寄り駅からはやや遠く、都心部への接近性が劣るため、ベッドタウンとしての機能が希薄で、若年層の流入が少なく、需要は低迷している。土地は170㎡程度で390万円～400万円程度が需要の中心となっている。

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, 近隣地域は国道沿いに店舗併用住宅が点在する住宅地域であるが、人口の減少、高齢化の進行の影響により廃業店舗が増加し、周辺に収益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町、下市町、大淀町、高取町内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。

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(円/㎡), 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(円/㎡), 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, 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, ②変動率, 年間 -3.6%, 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, 千不不動産鑑定事務所. Values include 吉野（県）, 奈良県, 奈良県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 上山英雄.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,600 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/㎡. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月28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

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, 準工(60,200), (その他).

Table with 9 columns: (2)①範囲, ②標準の使用, 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100m, 西100m, 南30m, 北50m, 戸建住宅地, 間口約28.0m, 奥行約27.0m, 規模760㎡程度, 形状ほぼ正方形, 特記事項はない, 基準方位北5m町道, 交通吉野神宮駅東方300m, 法令準工(60,200), 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。

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. Values include 2階建程度の戸建住宅地, 方位角地 +2.0, 0.0, 取引事例比較法, 比準価格 18,600 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/㎡.

Table with 2 columns: (6)市場の特性. Text: 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。

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. Text: 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。

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした. Columns include 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, 地域要因, 街路, 交通, 環境, 行政, その他. Values include 下市 -1, [98.4]/100, 100/[103.0], 100/[100.6], [102.0]/100, 18,600, 0.0, -3.0, -8.0, +15.0, -2.0, 0.0.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Columns include 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, 地域要因, 街路, 交通, 環境, 行政, その他. Values include -, []/100, 100/[], []/100.

Table with 4 columns: (10)対象基準地等の前年の標準価格等の前. Columns include ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ②変動率, ③価格形成要因. Values include 19,200 円/㎡, 前年標準価格, 19,200 円/㎡, 年間 -3.1%, 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
鑑定評価額		3,600,000 円	1㎡当たりの価格	
			8,850 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28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		吉野郡吉野町大字山口606番			②地積 (㎡)	407	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		「調区」(70,400) (その他) 土砂災害警戒区域 (70,240)				
	台形 1.5:1	住宅 W1	農家住宅が建ち並ぶ農村集落地域	南東3.8m町道	水道	大和上市 5.2km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 100m、西 100m、南 80m、北 80m			②標準の使用		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				
	特記事項		特記すべき事項はない。			街路		3.8m町道				
	⑤地域要因の将来予測		市街化調整区域内の農家住宅を中心とした農村集落地域であり、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		8,850 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡							
	原価法		積算価格		/ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね吉野町を中心に周辺市町村の圏域で、近鉄吉野線、御所線及びJR和歌山線等の各沿線の住宅地域である。需要者の中心は地元の居住者で外部からの転入者はほとんどない。近隣地域及びその周辺は、市街化調整区域内に存する農家住宅を中心とする既成住宅地域で、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 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
	標準地番号		-	[] / 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前	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] 吉野町は都心への接近性が劣り、主たる産業である林業不振の影響を受け、人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は下落傾向である。					
	前年標準価格		9,150 円/㎡		変動状況		[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。					
	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		価格形成要因の		[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		-		変動状況							
	公示価格		円/㎡		変動状況							
	② 変動率	年間	-3.3%	半年間	%							

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (大淀(県) -1), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (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: 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23日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 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)

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 (吉野郡大淀町大字福神1番44), ②地積 (189㎡), ③形状 (1:1), ④敷地の利用の現況 (住宅W2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域), ⑥接面道路の状況 (南6m町道), ⑦供給処理施設状況 (水道ガス下水), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (福神500m), ⑨法令上の規制等 (1低専(50,80), (その他)地区計画等)

(2) 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14.0m, 奥行約14.0m, 規模200㎡程度, 形状ほぼ正方形), ④地域的特性 (特記 特にない), ⑤地域要因の将来予測 (大手不動産業者による良好な環境の住宅地域である。大きな変動要因も見当たらないことから、今後も現状を維持するものと考えられる。地価は概ね横ばい傾向である。)

(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 (代表標準地: 奈良大淀 -4, 公示価格: 23,700 円/㎡), (9) 指定標準地 (指定標準地番号: -, 前年指定標準地の価格: 円/㎡)

(10) 前年標準価格 (38,000 円/㎡), ①-1対象標準地の検討 (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, 標準地番号: -, 公示価格: 円/㎡), ②変動率 (年間: 0.0%, 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, 大和不動産鑑定株式会社奈良支社. Includes details for 大淀（県） and 奈良県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,610,000 円), 1㎡当たりの価格 (23,300 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 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) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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	
大淀 (県) - 3	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士	高垣直記

鑑定評価額	3,370,000 円	1㎡当たりの価格	12,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 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 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	吉野郡大淀町大字越部 1 8 7 番 2 外				②地積 (㎡)	263	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		「調区」(70,400) (その他) 宅造工事規制区域 (70,282)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 0 m、南 20 m、北 50 m				②標準的使用	農家住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 250 ㎡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。			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価水準について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	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	同一需給圏は大淀町及び高市郡を含む周辺市町村内における既成住宅地域と把握した。需要者の中心は、当該地域に地縁的嗜好性を有する地元居住者であり、圏外からの転入者は極めて少ない。圏域全体的に経済状況の回復が鈍いことや高齢化、人口流出等の影響もあり取引件数は低位で推移している。取引される規模や価格帯にもばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。										
(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、市街化調整区域内に存する農家住宅を中心とした住宅地域で、自用目的での取引が支配的である。近隣地域及びその周辺において貸家等の収益物件はほとんど認められず、その需要は極めて少ないため、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) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	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 9,150 円/㎡	[96.7] 100	[100] 100	[69.3] 100	[100] 100	12,800					
(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] 当町は産業基盤である林業が衰退し、人口の減少等の問題が継続しており、取引需要も低調であるため、地価は下落傾向で推移している。						
	前年標準価格 13,200 円/㎡		[] 100		[地域要因] 農家住宅を中心とした既成住宅地域である。価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動はなく、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		[] 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 -3.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和5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 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和5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) and multiple columns. Includes details on location (吉野郡大淀町大字下淵121番2), area (315㎡), and various valuation methods and market characteristics.

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） - 1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹

鑑定評価額	3,150,000 円	1㎡当たりの価格	21,300 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	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	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	下市口 1.1km	(その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	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 15.0 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	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項			
(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	21,300 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。											
(8) 公示価格を規準とした	① 代表標準地	標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	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
	公示価格	19,200 円/㎡	[98.4] / 100	100 [103.0]	100 [87.0]	[101.0] / 100	21,300					
(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
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 価格形成要因の								
	前年標準価格	22,000 円/㎡		[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。								
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		[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。								
標準地番号	-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
公示価格	円/㎡											
②変動率	年間	-3.2%	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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

鑑定評価額	3,520,000 円	1㎡当たりの価格	18,900 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 倍率種別	円/㎡ 1.1倍
(2) 実地調査日	令和5年6月23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		吉野郡下市町大字下市783番			②地積 (㎡)	186	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) (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 特にない 事項 街路 基準方位北、3.5m町道 交通 下市口駅南 1km 施設 法令 1住居 (60, 160) 宅造工事規制区域 規制				
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は一般住宅の中に空地等が見られる既成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。									
(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 18,900 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/㎡				
	鑑定評価の理由		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 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
(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	[] / 100	[] / 100	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		[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。			③ 価格形成要因の変動状況						
	前年標準価格 19,500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			[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。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
代表標準地 標準地番号		下市 - 1			② 変動率		年間 -3.1% 半年間 -1.6%					
公示価格		19,200円/㎡										

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
鑑定評価額	3,000,000 円		1㎡当たりの価格	7,780 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		吉野郡下市町大字小路90番1外			②地積 (㎡)	386	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	「調区」(70,400) (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 ㎡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	7.5m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		7,780 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡						
	原価法		積算価格		/ 円/㎡						
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄吉野線、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) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 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 -2.0 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 9,150 円/㎡	[96.7] / 100	100 / [100]	100 / [113.8]	[100] / 100	7,780					
(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 8,030円/㎡		③ 価格変動要因		[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。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡		②変動率 年間 -3.1% 半年間 %		[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。 [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	きたまち不動産鑑定
黒滝（県） - 1	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士 谷正直
鑑定評価額	1,460,000 円	1㎡当たりの価格	5,820 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1日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.0 倍
(2) 実地調査日	令和5年6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	吉野郡黒滝村大字桂原110番外				②地積 (㎡)	250	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 70m、西 20m、南 20m、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 17.0m、奥行 約 15.0m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ整形									
	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 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	2階建程度の農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,820 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内で、都市計画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、国道沿いの山村集落地域であり、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、著しく都心部への接近性が劣るため、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
	黒滝（県） - 3	[96.6] / 100	100 []	100 [70.0]	[100] / 100	5,820			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 -27.8 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 6,000 円/㎡		③ 価格形成要因の						
	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/㎡		[一般的要因] 村内の過疎化及び高齢化が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。 [地域要因] 国道沿いの地域であるが、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。 [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。						
	② 変動率	年間 -3.0%	半年間 %								

鑑定評価書（令和5年地価調査）

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
黒滝（県） - 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	1,520,000 円	1㎡当たりの価格	8,110 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1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1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	吉野郡黒滝村大字寺戸67番2				②地積(㎡)	187	⑨法令上の規制等	都計外		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 90m、北 60m				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 13.0m、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	8,110 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内で、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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[] / 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	[99.2] / 100	100 / [100]	100 / [152.9]	[100] / 100	8,110					
(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		8,380 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 村内の過疎化及び高齢化が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。			
	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		-			[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、土地の需要は弱い。			
	② 変動率		年間	-3.2%	半年間	%		[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。			

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
黒滝（県） - 3	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士 谷正直

鑑定評価額	485,000 円	1㎡当たりの価格	4,220 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1日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月1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						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	吉野郡黒滝村大字赤滝464番3				②地積 (㎡)	115	⑨法令上の規制等	都計外				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) 土砂災害警戒区域					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 10m、北 20m			②標準的使用	農家住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 8.0m、規模 120㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	4.5m県道	交通施設	下市口駅南東 19km	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、市役所支所と旅館、床屋等が存する山村の既存住宅地域である。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ものと予測される。地価水準について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階建程度の農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,220 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内で、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、県道沿いの山村集落地域であり、過疎化、高齢化が進行し、地価の回復が予測できない状況にある。当該地域は、著しく都心部への接近性が劣るため、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の指摘は、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、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 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100								
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 4,370 円/㎡		③ 価格変動要因の 形成要因の	[一般的要因] 村内の過疎化及び高齢化が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。							
	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] 県道沿いの地域であるが、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。							
	② 変動率 年間 -3.4% 半年間 %					[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。							

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

鑑定評価額	4,930,000 円	1㎡当たりの価格	12,500 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28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						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	吉野郡天川村大字洞川534番1外				②地積 (㎡)	394	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	
	台形 1.5:1	住宅 W2	山林に囲まれた旅館や住宅が並ぶ旧門前町地域	東4m県道、北側道	水道 下水	下市口 30km	(その他) 土砂災害警戒区域	

(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 0 m、南 80 m、北 70 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 25.0 m、奥行 約 15.0 m、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	下市口駅南東方 30km 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	山林に囲まれた旅館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見られる。地価はやや弱含みで推移すると予測される。					

(3) 最有効使用の判定	低層農林家住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	角地形状	0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,500 円/㎡		0.0
	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の居住者で、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
	標準地番号	-	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100					
	公示価格	円/㎡	[] 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
	-		[] 100	[] 100	[] 100						
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100						

(10) 対象基準地の前年の検討	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]	天川村は最寄駅から遠隔に位置し生活利便性が劣り、林業不振の影響を受け人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は低迷している。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 12,600 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			[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。
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				
	②変動率	年間 -0.8%	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

鑑定評価額	1,110,000 円	1㎡当たりの価格	7,470 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28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	吉野郡天川村大字沖金39番2				②地積 (㎡)	148	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				
	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	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 50 m、北 40 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 12.0 m、奥行 約 13.0 m、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	7,470 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の居住者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。林業の不振が長期化し人口及び世帯数ともに減少傾向で過疎化が進んでおり、需要は低調に推移している。なお、取引も少なく画地規模に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、収益性にたえ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) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (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	[99.2] / 100	100 [100]	100 [166.8]	[100] / 100	7,490					
(10) 対象基準地の前年の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 7,730 円/㎡		[一般的要因] 天川村は最寄駅から遠隔に位置し生活利便性が劣り、林業不振の影響を受け人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は低迷している。						
	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] 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。						
	②変動率		年間 -3.4%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	千里不動産鑑定事務所
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

鑑定評価額	1,000,000 円	1㎡当たりの価格	5,890 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28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						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。	街路	4m村道				
	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見られる。地価はやや弱含みで推移すると予測される。											
(3) 最有効使用の判定	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	5,890 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) 公示価格としての	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (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 []	[] 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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 0.0 -29.0 0.0 0.0
	黒滝（県） - 3	[96.6] 100	100 [100]	100 [71.7]	[100] 100	5,890							
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 天川村は最寄駅から遠隔に位置し生活利便性が劣り、林業不振の影響を受け人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は低迷している。								
	前年標準価格 6,090 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。								
標準地番号 -				② 変動率		年間 -3.3% 半年間 %							
公示価格 円/㎡													

鑑定評価書（令和5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
下北山（県） - 1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹

鑑定評価額	1,140,000 円	1㎡当たりの価格	5,150 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	吉野郡下北山村大字上池原571番				②地積 (㎡)	221	⑨法令上の規制等	都計外 国立公 (普通)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	熊野市 29km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 90m、西 90m、南 90m、北 140m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記事項	街路	交通施設	熊野市駅北西 29km	法令規制	都計外 国立公 (普通)			
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,150 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、概ね吉野郡とその周辺市町の圏域。需要者の中心は吉野郡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極めて少ない。基準地は山間部で一般住宅の中に郵便局等もみられる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、取引が極めて少ないこと及び縁故取引等の事情含みのものが多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) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 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 0.0 環境 -19.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 4,370 円/㎡	[96.6] / 100	100 [100]	100 [81.8]	[100] / 100	5,160					
(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 5,310円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 下北山村は人口減少及び高齢化率増加（県平均よりかなり高い）傾向が顕著であり、需給も昨今の経済情勢等より低調で推移。					
	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] 当該地域は山間部で一般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。					
②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	杉本不動産鑑定士事務所
下北山（県） - 2	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹

鑑定評価額	870,000 円	1㎡当たりの価格	3,200 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	吉野郡下北山村大字浦向109番1	②地積 (㎡)	272	⑨法令上の規制等	都計外
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	1.5:1	住宅 W1	住宅の間に畑が介在する山間部の農家集落地域	南東9.5m国道、北東側道	水道	熊野市 26km
						(その他) 土砂災害警戒区域

(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 30m、南 20m、北 10m	②標準的使用	農林家宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 21.0 m、奥行 約 13.0 m、規模	270 ㎡程度、形状	ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記 特になし	街路	9.5m国道	交通 熊野市駅北西 26km	法令 都計外 土砂災害警戒区域
	事項		施設		規制	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は山間部における集落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。				

(3) 最有効使用の判定	低層の農林家宅地	(4) 対象基準地の個別的要因	角地	0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,200 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、概ね吉野郡とその周辺市町の圏域。需要者の中心は吉野郡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極めて少ない。基準地は山間部における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、取引が極めて少ないこと及び縁故取引等の事情含みのものが多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、実証的に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) 公示価格を	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 / []	[] / 100						
	公示価格	円/㎡										

(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	[96.6] / 100	100 / [100]	100 / [131.9]	[100] / 100	3,200					
	前年指定基準地の価格	4,370 円/㎡									

(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	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	下北山村は人口減少及び高齢化率増加（県平均よりかなり高い）傾向が顕著であり、需給も昨今の経済情勢等より低調で推移。
	前年標準価格	3,300 円/㎡		[地域的要因]	当該地域は山間部における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			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	代表標準地	標準地			
	標準地番号	-			
	公示価格	円/㎡			
	②変動率	年間 -3.0%	半年間 %		

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

鑑定評価額	869,000 円	1㎡当たりの価格	3,170 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	吉野郡下北山村大字上桑原26番2				②地積 (㎡)	274	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	熊野市 23km	(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	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 16.0 m、奥行 約 16.0 m、規模			260 ㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.2m県道	交通施設	熊野市駅北西 23km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域			
(3) 最有効使用の判定	低層の農林家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,170 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、概ね吉野郡とその周辺市町の圏域。需要者の中心は吉野郡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極めて少ない。基準地は山間部における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含みとなっている。基準地の存する地域周辺では、取引が極めて少ないこと及び縁故取引等の事情含みのものが多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、実証的に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) 規程とした公示価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規程価格 (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 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 +33.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 4,370 円/㎡	[96.6] / 100	100 / [100]	100 / [133.0]	[100] / 100	3,170						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況									
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 3,270円/㎡		[一般的要因] 下北山村は人口減少及び高齢化率増加（県平均よりかなり高い）傾向が顕著であり、需給も昨今の経済情勢等より低調で推移。 [地域要因] 当該地域は山間部における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。 [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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡											
②変動率		年間	-3.1%	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） - 1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 幸助	

鑑定評価額	1,010,000 円	1㎡当たりの価格	4,080 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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			
(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 特記すべき事項はない。 街路 5m村道 交通 大和上市駅南東 42km 法令 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。人口減少による過疎化に歯止めがかからない状況であり、地価は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		4,080 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。観光振興策、過疎対策事業等、各種施策等も実施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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 4,370 円/㎡	[96.6] / 100	100 [100]	100 [100]	[97.0] / 100	4,090					
(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] 当村は観光資源が比較的豊富でそれら施策にも注力するが、主産業の林業が長期に亘り低迷。人口減少、高齢化が顕著で需要は低調推移。						
	■継続 □新規		前年標準価格 4,230 円/㎡		[地域要因] 山間部に住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域で、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動はない。需要は弱く地価は下落傾向が継続。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地		[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。						
	標準地番号		公示価格 円/㎡								
②変動率		年間	-3.5%	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）	-2	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 幸助

鑑定評価額	1,150,000 円	1㎡当たりの価格	6,810 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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					
					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標準的使用	農山村住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 165 ㎡程度、形状 ほぼ整形										
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	4.5m村道	交通施設	大和上市駅南東 48km	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。人口減少による過疎化に歯止めがかからない状況であり、地価は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	6,810 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。観光振興策、過疎対策事業等、各種施策等も実施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	近隣地域及びその周辺は、村役場、一般住宅等が建ち並ぶ村内の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) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 -39.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 4,370 円/㎡	[96.6] / 100	[100] / [100]	[100] / [61.6]	[100] / 100	6,850						
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 7,060 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況 [一般的要因] 当村は観光資源が比較的豊富でそれら施策にも注力するが、主産業の林業が長期に亘り低迷。人口減少、高齢化が頭着で需要は低調推移。 [地域要因] 村役場、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。 [個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 -3.5%	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	

鑑定評価額	1,340,000 円	1㎡当たりの価格	4,820 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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椽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 20 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m			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 12.5 m、奥行 約 22.0 m、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	6 m 県道	交通施設	大和上市駅南東 50 km	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	近隣地域は県道沿いに農山村住宅が散在する山間部の集落地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。人口減少による過疎化に歯止めがかからない状況であり、地価は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	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	4,820 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の衰退等に起因する若年層の流出により、人口減少、高齢化が進行。観光振興策、過疎対策事業等、各種施策等も実施されているが不動産需要には繋がり難く、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、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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 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 -11.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[96.6] / 100	[100] / [100]	[100] / [87.2]	[100] / 100	4,840						
(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		4,990 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 当村は観光資源が比較的豊富でそれら施策にも注力するが、主産業の林業が長期に亘り低迷。人口減少、高齢化が顕著で需要は低調推移。				
	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		-			[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。				
	公示価格		円/㎡		-			[個別的要因] 近年において前面道路拡幅工事が完了、周辺を含め沿道環境がやや改善されたが、価格に特段の影響を及ぼす変動ではないと認められる。				
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	藤田不動産鑑定所	
川上（県） - 1	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士 藤田秀紀	

鑑定評価額	2,890,000 円	1㎡当たりの価格	12,500 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1日	(6) 路線価	[令和5年1月]	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		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	吉野郡川上村大字迫1334番3				②地積 (㎡)	231	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 50 m、西 100 m、南 20 m、北 0 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 14.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 220 ㎡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	12 m国道	交通施設	大和上市駅南東 15km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域	
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の農林家住宅				(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	12,500 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	同一需給圏は概ね吉野郡及び五條市内で、川上村及び周辺の町村内の住宅地である。需要者の中心は、川上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、国道沿いの山村集落地域であり、過疎化、高齢化が進行し、地価の回復が予測できない状況にある。当該地域は、著しく都心部への接近性が劣るため、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の指摘は、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及び五條市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	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
	天川（県） - 1	[99.2] / 100	100	[] / 100	[100.9] / 100	12,400				0.0	-3.0
(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	[一般的要因] 人口の減少が進行し、過疎化、高齢化が深刻であり、取引需要も経済情勢を反映して低調であるため、地価は下落基調で推移している。									
	前年標準価格	12,800 円/㎡		[地域要因] 国道沿いの山村集落地域であるが、外部からの人口流入は乏しく、土地の需要が弱いため、地価は依然下落基調にある。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	[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。									
② 変動率	年間	-2.3 %	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, 藤田不動産鑑定所. Values include 川上（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, 2,330,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,200 円/㎡.

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/㎡, 1.0 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 (㎡), 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 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, 東 30m, 西 20m, 南 50m, 北 30m, ②標準的使用 農林家住宅地, 間口 約 14.0 m, 奥行 約 20.0 m, 規模 280 ㎡程度, 形状 ほぼ長方形, 特記 特にない, 街路 3m村道, 交通 大和上市駅南東 12km, 法令 都計外 土砂災害警戒区域, 奈良県都心部から離れた山間部の集落地域であり、今後とも地域要因の変動は認められず、現況維持の推移を示す地域と予測する。

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, 形状角地, 0.0, 0.0, 取引事例比較法, 比準価格 8,200 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/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は概ね吉野郡及び五條市内で、川上村及び周辺の町村内の住宅地である。需要者の中心は、川上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、国道背後の集落地域であり、過疎化、高齢化が進行し、地価の回復が予測できない状況にある。当該地域は、著しく都心部への接近性が劣るため、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の指摘は、土地の取引が乏しいため、指摘が困難な状況にある。

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及び五條市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。

Table with 10 columns: (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/㎡), 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.

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 (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.

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, ③価格形成要因の, 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, 年間 -3.3%, 半年間 %, 人口の減少が進行し、過疎化、高齢化が深刻であり、取引需要も経済情勢を反映して低調であるため、地価は下落傾向で推移している。 [地域要因] 国道背後の山村集落地域であり、外部からの人口流入は乏しく、土地の需要が弱いため、地価は依然下落基調にある。 [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。

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	
川上（県）	-3	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士 藤田秀紀
鑑定評価額	1,030,000 円		1㎡当たりの価格		4,460 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1日	(6) 路線価	[令和5年1月]	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		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	吉野郡川上村大字高原747番				②地積 (㎡)	231	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 20 m、西 30 m、南 50 m、北 70 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 20.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 240 ㎡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	4 m村道	交通施設	大和上市駅南東 17km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の農林家住宅地				(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	4,460 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及び五條市内で、川上村及び周辺の町村内の住宅地である。需要者の中心は、川上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、山間部の山村集落地域であり、過疎化、高齢化が進行し、地価の回復が予測できない状況にある。当該地域は、著しく都心部への接近性が劣るため、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の指摘は、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	[] 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	[] 96.6 100	[] 100	[] 100	[] 94.9 100	4,450					
(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		4,620 円/㎡		③ 価格形成要因の				
	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		-		[一般的要因] 人口の減少が進行し、過疎化、高齢化が深刻であり、取引需要も経済情勢を反映して低調であるため、地価は下落基調で推移している。				
	標準地番号		公示価格		円/㎡		[地域要因] 農林家住宅が散在する山間部の集落地域であり、外部からの人口流入は乏しく、土地の需要が弱いため、地価は依然下落基調にある。				
②変動率		年間	-3.5 %	半年間	%	[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。					