

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (五條(県) -1), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第三分科会), 業者名 (氏名), 土井鑑定研究所 (不動産鑑定士 土井 元)

鑑定評価額: 4,820,000 円 (1㎡当たりの価格), 24,600 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 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等

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, 森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所. Includes address details for 五條（県） and 奈良県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,350,000 円), 1㎡当たりの価格 (32,400 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, 円/㎡.

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.

Table with 5 columns: (2)近隣地域, (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)対象基準地の方位, (5)鑑定評価の手法の適用.

Table with 2 columns: (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

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

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

Table with 10 columns: (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, 士井鑑定研究所. Values include 五條（県）, 奈良県, 奈良第三分科会, 氏名, 不動産鑑定士 士井 元.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,550,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,700 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 4 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6月26日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月3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 table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (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. Contains detailed text and numerical data.

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|------------|
| 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 | 1,370,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 7,850 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 | 1.1 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 | ⑨法令上の規制等 | 都計外 (その他) 土砂災害警戒区域 | | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | | | | |
| | 1.5:1 | 住宅 W2 | 林家住宅のほか店舗等も見られる沿道集落地域 | 南6m国道 | | 五条 27km | | | | | |
| (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 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 既存住宅のほか郵便局等も見られる山間の沿道集落地域である。今後と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であろう。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 | 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 | 基準価格 | 7,850 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、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ① 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 |
| | 五條（県） - 7 | [96.9] / 100 | 100 [100] | 100 [107.4] | [100] / 100 | 7,850 | | | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | +2.0 0.0 +0.3 +5.0 0.0 |
| (10) 対象基準地の前年の検討 | ①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 8,100 円/㎡ | | ③ 変動状況 価格形成要因の | [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] 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。 | | | | | | | |
| | ② 変動率 年間 -3.1% 半年間 % | | | [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。 | | | | | | | |

鑑定評価書（令和5年地価調査）

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (2,450,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,100 円/㎡)

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1日), (6) 路線価 (路線価又は倍率 1.1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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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 ㎡), (3) 形状 (台形 1:1), (4) 敷地の利用の現況 (店舗 W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (低層の店舗と一般住宅等が見られる国道沿いの既成住宅地域), (6) 接面道路の状況 (南西11.1m国道、南東側道), (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 8.6km), (9) 法令上の規制等 (都計外 (その他)), (2) 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 15.0m, 奥行 約 15.0m, 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 1.1m 国道, 交通 五條駅南 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 11,100 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、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 (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)), (9) 指定基準地からの検討 (① 指定基準地番号 (天川(県) -1), ② 時点修正, ③ 標準化補正, ④ 地域要因の比較, ⑤ 個別的要因の比較, ⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡), ⑦ 内訳 (標準化補正, 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 前年標準価格 11,500 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 (代表標準地 標準地番号, 公示価格), ② 変動率 (年間 -3.5%, 半年間 %), ③ 価格形成要因の状況 ([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。 [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。 [個別的要因] 中間画地であり、特段の大きな変化はない。))

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 |
| 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 | 1,250,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 9,800 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 | 1.1 倍 | |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | | 倍率種別 |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|--------------------------------------|-------------------|--|---------------|-------------------|------------|------------------------------|---------------|------|-------------|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 五條市西吉野町城戸44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 | 9,800 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は概ね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 |
| | 天川（県） - 1 | [99.2] / 100 | 100 [100] | 100 [127.9] | [100] / 100 | 9,700 | | | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 | ①-1対象基準地の検討 | ③価格変動状況 | | [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。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 10,100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。 | | | | | | | |
| | 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の特段の変動は認められない。 | | | | | | | |
| ②変動率 | 年間 | -3.0% | 半年間 | % | | | | | | | |

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (五條(県) -7), 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 (阪本 伸太郎)

鑑定評価額: 5,390,000 円, 1㎡当たりの価格: 8,700 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] 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 10 sections: (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, (10) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

別記様式第 7

令和 5 年 7 月 6 日 提出
五條（県） 3-1 宅地見込地-1

| | | | | | |
|-----------|-----|--------------|-----|-----------|--------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 阪本産業株式会社 | |
| 五條（県） 3-1 | 奈良県 | 奈良第 3 分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 阪本 伸太郎 |
| 鑑定評価額 | | 13,700,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | |
| | | | | 8,280 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] 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 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 | 1 住居 (60, 200) | | |
| | 台形 1.2:1 | 田 | 周辺に農家住宅も見られる田、畑を主体とした宅地見込地地域 | 北西 1.2m 道路 | | 大和二見 1.3km | (その他) (60, 160) | | |
| 近隣地域 | ①範囲 | 東 180 m、西 20 m、南 40 m、北 50 m | | | ②標準的使用 | 田 | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 40.0 m、奥行 約 40.0 m、 | | | 規模 | 1,600 ㎡程度、形状 ほぼ整形 | | | |
| | ④地域的特性 | 特記 | 特にない | 道 1.2 m 道路 | 交通 | 大和二見駅北東 1.3km | 法令 | 1 住居 (60, 160) | |
| | 事項 | 路 | | | 施設 | | 規制 | | |
| | 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 | 基準価格 | 8,280 円/㎡ | | | | | | |
| | 控除法 | 控除後価格 | 7,400 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。開発素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 | 基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、基準価格を重視し、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 | 標準化補正 | 地域要因 |
| | 葛城 3-1 | | | | | | 画地 0.0 | 交通 +3.0 | 環境 +50.0 |
| | 公示価格 18,900 円/㎡ | [99.5] 100 | 100 [100] | 100 [216.3] | [100] 100 | 8,690 | 行政 0.0 | 宅造 +40.0 | 行政 0.0 |
| (9) 対象基準地の前年標準価格からの検討 | ① 対象基準地の検討 | | ③ 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 8,580 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 | | | | 【個別的要因】 個別的要因に変動はない。 | | | | |
| | 年間 | -3.5 % | | | | | | | |

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 | 阪本産業株式会社 |
| 五條（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 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 9,660,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 48,800 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 3 日 | (6) 路線価 | [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率 | 40,000 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 | 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | |
|----------|-------------------|---|--------------|-----------------------|-----------------|-------------------|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 五條市五條3丁目388番5「五條3-1-4」 | ②地積 (㎡) | 198 | ⑨法令上の規制等 | 商業 (80,400) |
| | ③形状 | 1:2 | | | | (その他) |
| | ④敷地の利用の現況 | 事務所 S4 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | 店舗、事務所等が多い国道沿いの路線商業地域 | ⑥接面道路の状況 | 北15m国道 |
| | | | 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 | 五条 310m |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100 m、西 100 m、南 0 m、北 50 m | ②標準的使用 | 店舗兼事務所地 | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 m程度、形状 ほぼ長方形 | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記 特にない | 街路 | 15m国道 | 交通 施設 | 五条駅南 310m |
| | | 事項 | | | | 法令 規制 商業 (80,400) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 五條市内の主要国道沿いの路線商業地域であり特段の変動要因は見当たらない。地価水準については引き続き下落傾向にあるものと予測される。 | | | | |

| | | | |
|--------------|-----------|-----------------|----|
| (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 | 50,300 円/㎡ |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 33,500 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
同一需給圏は奈良県北中部における路線商業地域。主たる需要者としては地元中小企業・個人事業者・個人投資家等が考えられる。市内商業地の中心部に存するが、近年京奈和道開通等により他地域への顧客流出、商圏人口の減少等から商業収益性が低下し需要は弱含みである。需要の中心となる価格帯は、立地や個別性により価格水準が大きく異なり把握が困難である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由
収益価格は、物件の個別性により賃貸条件が異なり、標準的な賃料水準を把握することが困難であるため、相対的に信頼性が劣る。一方、比準価格は同一需給圏において代替競争関係にある取引事例をもとに試算されており、規範性は高いものと考えられる。したがって、市場の実態をより適切に反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

| | | | | | | | | | | | | |
|----------------|-------------|-----|--------|---------|-----------|------------|--------------------|------|-------|--------------------|------|-----------------|
| (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 |
| | 標準地番号 | - | | 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) 対象基準地等からの検討 | ①-1 対象基準地の検討 | <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 | 前年標準価格 | 50,200 円/㎡ | ③ 変動状況 | [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。 |
| | 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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 | 標準地番号 | 五條 5-2 | | [地域要因] | 五條市を代表する幹線道路沿い路線商業地域であり地域要因に影響を与える大きな変動要因は見当たらない。 |
| | | | 公示価格 | 49,500 円/㎡ | | [個別的要因] | 個別的要因に変動はない。 |
| | ② 変動率 | 年間 | -2.8% | 半年間 | -1.4% | | |

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,600 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. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月1日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月1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 table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes detailed data on land use, location, and price adjustments.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (五條 9-1), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良県第3), 業者名 (森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所). Below: 鑑定評価額 (368,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (16,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 4 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5日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5年6月25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 rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Industrial site), (4) 対象基準地の個別的要因 (3rd road), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (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), (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, etc.).

| | | | |
|---------------------|------------|-------------------|--|
| 基準地番号 野迫川（県） - 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 1,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 3,460 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3日 | (6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 1.0 倍 | 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 | |
| (3) 鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|----------------------------|---|--------------------|-----------|-------------------|--|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 吉野郡野迫川村大字柞原175番 | ②地積 (㎡) 290 | ⑨法令上の規制等 都計外 | | | | | | | | |
| | ③形状 1:1 | 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県道沿いの山村集落地域 | ⑥接面道路の状況 北7m県道 | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 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 都計外 土砂災害警戒区域 | | | | | | | | |
| | ①範囲 東 200 m、西 100 m、南 10 m、北 50 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 17.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ整形 | ④地域的特性 特記 特にない | 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。 | ⑥交通施設 五条駅南 36km | | | | | | | |
| (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 | 3,460 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嗜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) 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 | | | | | |
| (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 | 街路 交通 環境 行政 その他 | -5.0 +3.0 +26.0 0.0 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 4,370 円/㎡ | [96.6] | 100 | 100 | [100] | 100 | 3,420 | | | | |
| (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] | | 林業の衰退、自然災害の危険性の顕在化とともに人口減少、高齢化が進行している。 | | | | |
| | 前年標準価格 3,570 円/㎡ | | | | [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。 | | | | |
| | 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/㎡ | | | | [個別的要因] | | 個別的要因に変動はない。 | | | | |
| ②変動率 | | 年間 | -3.1 % | 半年間 | % | | | | | | |

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

| | | | |
|---------------------|------------|---------------------|--|
| 基準地番号 野迫川（県） - 2 | 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 2,010,000 円 | 1㎡当たりの価格 2,480 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] 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 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 吉野郡野迫川村大字弓手原 9 5 番外 | ②地積 (㎡) 812 | ⑨法令上の規制等 都計外 (その他) 土砂災害警戒区域 |
| | ③形状 2.5:1 | 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 |
| | | ⑧主要な交通施設との接近の状況 五条 61km | |

| | | |
|----------|--|---|
| (2) 近隣地域 | ①範囲 東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 100 m | ②標準的使用 農林家住宅地 |
| | ③標準的画地の形状等 間口 約 40.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 ほぼ整形 | |
| | ④地域的特性 特記事項 特にない | 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 2,480 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) 公示価格とした | ① 代表標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | 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 [96.6] 100 | ③ 標準化補正 100 [100] | ④ 地域要因の比較 100 [171.0] | ⑤ 個別的要因の比較 [100] 100 | ⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) 2,470 | 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 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 |

| | | | |
|-----------------------|--|-------------------|---|
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 | ①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 前年標準価格 2,560 円/㎡ | ③ 変動状況 価格形成要因の | [一般的要因] 林業の衰退、自然災害の危険性の顕在化とともに人口減少、高齢化が進行している。 |
| | ①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | [地域要因] 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 -3.1 % 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）

| | | | | |
|--------------------|------------|---------------------|-----------------|---------------------|
| 基準地番号 野迫川（県） -3 | 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 | 1,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 3,640 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] 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 | 1.0 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 | 吉野郡野迫川村大字北股 4 2 番 | | | | | ②地積 (㎡) | 439 | ⑨法令上の規制等 | 都計外 国定公 (3 種) | | | |
| | 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 44km | (その他) | 土砂災害警戒区域 | | | | |
| | 2.5:1 | 住宅 W 2 | 農林家住宅等が役場の周辺に点在する沿道山村集落地域 | 北東 4.7m 村道 | 水道 | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 0 m、西 15 m、南 30 m、北 50 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 30.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ整形 | | | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記 特にない | 街路 4.7 m 村道 | 交通 五条駅南西 44km | 法令 都計外 国定公 (3 種) | 土砂災害警戒区域 | | | | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 農林家住宅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 | 3,640 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は吉野郡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) 規準とした価格 | 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 | |
| | 標準地番号 | - | [] | 100 | 100 | [] | | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | 100 | [] | [] | 100 | | | | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号 | 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 | 地域要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 4,370 円/㎡ | [96.6] | 100 | 100 | [100] | 3,600 | | | | 0.0 | | 0.0 |
| | | | 100 | [100] | [117.4] | 100 | | | | | 0.0 | | +3.0 |
| | | | | | | | | | | | 0.0 | | +14.0 |
| | | | | | | | | | | | 0.0 | | 0.0 |
| | | | | | | | | | | | 0.0 | | 0.0 |
| (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討 | ①-1 対象基準地の検討 | [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。 | | | | | | | | | | | |
| | ■継続 ■新規 | | | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 3,760 円/㎡ | ③ 価格変動要因の | | | | | | | | | | |
| | 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 | [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 | | | | | | | | | | | | |
| | 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 % | | | | | | | | | | | |

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, 森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所. Includes details for 十津川（県） and 奈良県.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (1,490,000 円), 1㎡当たりの価格 (9,630 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.

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 4 columns: 基準地番号 (10津川(県) -2), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良県第3), 業者名 (森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所), 氏名 (森本直也), 鑑定評価額 (1,020,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,160 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5日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5年6月25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 sections: (1) 所在地 (吉野郡十津川村大字湯之原646番6), (2) 近隣地域 (東50m, 西80m, 南0m, 北50m), (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 6,160 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は吉野郡の町村と判定した), (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...), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号 黒滝(県) - 3, 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 (前年標準価格 6,340 円/㎡, 変動率 年間 -2.8%, 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 | 1,680,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 9,450 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 (その他) | | |
| | 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 | | | | | |
| | 1:2 | 住宅W2 | 店舗、住宅等が建ち並ぶ吊橋で有名な観光集落地域 | 西4.5m村道 | 水道 | 五条43km | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50m、西 50m、南 100m、北 100m | | | ②標準的使用 | 農林家住宅地 | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 10.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない。 | 街路 | 4.5m村道 | 交通施設 | 五条駅南43km | 法令規制 | 都計外 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は、観光集落地域であり、地域要因を変化させるような大きな要因は見られず、当面は現状程度で推移するものと予測される。地価は下落傾向にある。 | | | | | | | | | |
| (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 | 9,450 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は吉野郡の町村と判定した。主たる需要者層は、同一需給圏のうち、当該地域について血縁、地縁的選好性を有する者であり、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) 公示価格を標準とした | ① 代表標準地 標準地番号 | ② 時点修正 | ③ 標準化補正 | ④ 地域要因の比較 | ⑤ 個別的要因の比較 | ⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |
| | 公示価格 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号 | ② 時点修正 | ③ 標準化補正 | ④ 地域要因の比較 | ⑤ 個別的要因の比較 | ⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |
| | 天川（県） - 1 | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | 9,450 | | | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | 0.0 0.0 +31.0 0.0 0.0 | +1.0 0.0 +31.0 0.0 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 12,600 円/㎡ | [99.2] 100 | 100 [100] | 100 [132.3] | [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 9,720 円/㎡ | | ③ 価格形成要因の変動状況 | | [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。 | | | | | | |
| | 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] 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。 | | | | | | |
| | ② 変動率 年間 -2.8% 半年間 % | | | | [個別的要因] 価格に影響を及ぼす変動要因は認められない。 | | | | | | |