

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 6 日 提出
奈良(林) - 1 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 奈良(林) - 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	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店 不動産鑑定士 奥田 幸助
鑑定評価額 1,210,000 円		10a当たりの価格 12,700 円/10a		

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 1.0 倍	(2) 実地調査日 令和 5 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類 正常価格	倍率種別	円/㎡
(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

基準地	(1) ①所在及び地番 吉野郡上北山村大字河合 5 9 2 番	②地積 (㎡) 95,206					⑨公法上の規制 都計外地森計
	③土地の利用の現況 雑木林地(クスギ)	④周辺の土地の利用の現況 標高700m、約30度の北東向傾斜の雑木の自然林地地域	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法 公道隣接 0m	⑥搬出地点の道路の状況 3.5m林道	⑦最寄駅及び距離 大和上市 48km	⑧最寄集落及び距離 河合 3.5km	⑩地域の特性 山村奥地林地
近隣地域	(2) ①範囲 東 100m、西 100m、南 250m、北 250m						
	②標準的規模等 規模 95,000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度(北東)向 30°						
	③地域的特性 特記事項 特記すべき事項はない		道 3.5m林道	交通 大和上市駅南東 48km	法令 規制	都計外地森計	
	④地域要因の将来予測 当該地域はクスギ等の雑木が存する地域であり、今後も現状を維持するものと判断される。林業を取り巻く環境及び現下の地域動向等から山林素地の需要は低調で、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 山村奥地林地		(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 12,700 円/10a		控除法 控除後価格 / 円/10a		
	収益還元法 収益価格 / 円/10a						
	(6) 市場の特性 同一需給圏は上北山村を中心とした奈良県南部の林地地域の圏域。需要者は地元林業経営者等が中心となる。当圏域では主要産業である林業・木材産業の衰退等に起因し若年者層が流出。林業就労者の高齢化・担い手確保の困難性や収益性の低迷等、構造的な問題を抱える。各種施策等は打ち出されているが成果は見えない状況で、需要は低調に推移している。林地の取引は極めて少なく、個別的事情による取引が多いため、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 雑木(クスギ等)の自然林地地域であるが、県南部の山村に位置し宅地転換の可能性は低く、林業経営を取り巻く環境も厳しいことから収益目的の取引もほぼ見られない。このような地域特性及び林業の投資採算性等を考慮し、控除法及び収益還元法の適用を断念した。比準価格は信頼ある複数の取引事例から比準し求めたものであり、規範性を有すると判断される。したがって、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、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
公示価格を規準とした価格	(8) <input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> できない						
	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 交通 自然 宅地化 行政 その他
公示価格	円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]		
対象基準地からの前年	(9) ①対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 13,200 円/10a		③ 価格動形成要因の	【一般的要因】 木材価格の低迷等による林業及び木材産業の不振は長期に亘り、各種施策等は実施されているが、構造的な問題を抱え、地価下落が継続。			
	②変動率 年間 -3.8 %			【地域要因】 一般的要因等から地域における林業、木材産業等は衰退傾向。地域要因の特段の変動は認められず、需要は低迷。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。			

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 6 日 提出
奈良(林) - 2 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 奈良(林) - 2	提出先 奈良県	所属分科会名 奈良第 1	業者名 まほろば不動産コンサルティング 氏名 不動産鑑定士 秋山 宗一郎
--------------------	------------	-----------------	--

鑑定評価額	10,100,000 円	10a当たりの価格	1,650,000 円/10a
-------	--------------	-----------	-----------------

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 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	40.0 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

基準地	(1) ①所在及び地番	生駒郡平群町大字梨本 8 0 7 番 2				②地積 (㎡)	6,101				
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制 「調区」地森計(その他)砂防指定地				
	雑木林地(松)	幹線道路背後の松、雑木が混在する自然林地	町道 2.5m 公道隣接 0m	2.5m町道	元山 山口 1.4km	上庄 0.9km	⑩地域の特性 都市近郊林地				
近隣地域	(2) ①範囲	東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 100 m									
	②標準的規模等	規模 6,000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度(西)向 15°									
	③地域的特性	特記事項	大規模開発された菊美台住宅地の南方に位置する自然林	道 2.5m町道路	交通 元山 山口 駅東 1.4km 施設	法令 規制	「調区」地森計砂防指定地宅造区域				
	④地域要因の将来予測	当該地域は平群町の北東部に位置する都市近郊林地である。周辺地域の住宅需要は弱く、開発動向も希薄であるため、今後も現状維持が予測される。地価は今後も下落傾向が続くものと判断する。									
(3) 最有効使用の判定	松、雑木が混在する自然林				(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	1,650,000 円/10a								
	控除法	控除後価格	95,000 円/10a								
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a								
(6) 市場の特性	同一需給圏は奈良県内の都市近郊林地を中心とした広域的な範囲と判断。主な需要者は地縁関係者を中心とした資産保有目的の個人や公共用地買収を行う公共団体等が考えられる。また、住宅団地等の開発が見られる地域の周辺においては住宅地開発等を計画する不動産業者等も想定される。対象基準地が存する平群町及び周辺地域には既存の住宅団地が多いが、近年需要が減少し供給過剰な状況にある。林地の取引は極めて少なく、中心となる価格帯の把握は難しい。										
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と類似性を有する取引事例を採用し試算したもので、実証的な価格が得られている。一方、控除後価格は住宅地開発を想定し試算した価格であるが、現在の市況を前提として本件地域において広域的な宅地開発が行われるとは考え難く、行政的条件に照らし表現性の程度も低く、規範性に劣るものと判断する。よって、現実の市場性を反映し規範性の高い比準価格を標準とし、控除後価格を参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
公示価格を規準とした価格	(8) <input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> できない										
	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	交通自然宅地化行政その他	地域要因	交通自然宅地化行政その他
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100					
対象基準地の前年	① 対象基準地の検討		③ 変動状況形成要因の	【一般的要因】 平群町は人口減少・高齢化が継続している。コロナ禍の影響は特に見られないが、不動産市場は概して低調で地価の下落が続いている。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 1,720,000 円/10a			【地域要因】 住宅団地周辺に位置する山林地域であるが、付近の宅地の需給環境も供給過剰気味であり、新規開発等は認められない。							
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に特に変動はない。							
	年間	-4.1 %									

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 6 日 提出
奈良(林) - 3 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 奈良(林) -3	提出先 奈良県	所属分科会名 奈良第 2 分科会	業者名 氏名	藤井不動産鑑定 不動産鑑定士 藤井 敬裕
-------------------	------------	---------------------	-----------	-------------------------

鑑定評価額	2,650,000 円	10a 当たりの価格	86,500 円/10a
-------	-------------	------------	--------------

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	2.2 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

基準地	(1) ①所在及び地番	宇陀市榛原内牧 9 0 9 番 1				②地積 (㎡)	30,579	
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制 「調区」地森計(その他) 土砂災害特別警戒	
	用材林地(杉)	杉の人工林を中心に形成される林地地域	集材機 0m	3m林道	榛原 9km	内牧 200m		
近隣地域	(2) ①範囲	東 500m、西 500m、南 500m、北 350m						
	②標準的規模等	規模 12,000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度(北東)向 17°						
	③地域的特性	特記事項	特にない	道 公道隣接 路	交通 榛原駅南東方 9km 施設	法令 規制	「調区」地森計 土砂災害特別警戒	
	④地域要因の将来予測	近隣地域は人工林を主とする林地地域である。材木需要が高まりつつあるものの地域要因に特段の影響を及ぼす要因は観測されていないことから当面は現況を維持して推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	林地					(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	86,500 円/10a					
	控除法	控除後価格	/ 円/10a					
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a					
(6) 市場の特性	同一需給圏は奈良県中部以南の林地地域の圏域である。需要者は主として地元の林業事業者である。近年はいわゆる「ウッドショック」により国産材の需要が高まっている。しかし、長年、林業は衰退の一途を辿っており、現段階において価格水準に影響を及ぼすような山林素地の需要増は観測されていない。今後の動向が注目されるが地価は下落基調で推移している。取引件数が少ないため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	県内における林地の取引件数が少ないため極力性格の類似する事例を広域的に収集して比準価格を試算した。こうして算定された比準価格は客観的、実証的で規範性が高い。一方、収益還元法については林業経営の悪化及び先行きの不透明感から収益性に基づいた市場が形成されていないためその適用を見送った。さらに控除法についても宅地開発が非現実的であることから適用を断念した。よって本件において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) 公示価格を規準とした価格	<input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> できない							
	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 交通 自然 宅地化 行政 その他	地域要因 交通 自然 宅地化 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 対象基準地からの検討	① 対象基準地の検討		③ 変動状況形成要因の	[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。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 91,700 円/10a			[地域要因] 農村が隣接するが宅地転換の可能性は極めて低い。また後継者不足等のため林業は衰退傾向が継続している。地価は下落傾向で推移。				
	② 変動率			[個別的要因] 特段の変動は無い。				
	年間 -5.7 %							

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 6 日 提出
奈良(林) - 4 林地-1

別記様式第 8

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
奈良(林) - 4	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	897,000 円	10a当たりの価格	22,400 円/10a
-------	-----------	-----------	--------------

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 26 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	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

基準地	(1) ①所在及び地番	吉野郡東吉野村大字杉谷 2 1 8 番外				②地積 (㎡)	40,065		
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制 都計外地森計		
	用材林地(杉)	国道に近い70年生前後の杉の人工林地地域	林道隣接 0m	3.6m林道	榛原 22.5km	杉谷 300m	⑩地域の特性 林業本場林地		
近隣地域	(2) ①範囲	東 1,000 m、西 1,000 m、南 1,000 m、北 1,000 m							
	②標準的規模等	規模 50,000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度(東)向 25°							
	③地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	道路	3.6m林道	交通施設	榛原駅南東 22.5km	法令規制 都計外地森計	
	④地域要因の将来予測	当該地域は熟成した杉の人工林地地域である。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) ③有効使用の判定	杉等の用材林地				(4) ④対象基準地の個別的要因	ない			
(5) ⑤鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,400 円/10a						
	控除法	控除後価格	/ 円/10a						
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a						
(6) ⑥市場の特性	同一需給圏は、奈良県南部の林業本場林地等を中心とする広域的な範囲と把握した。需要者の属性は地元林業経営者が中心と考えられる。主要産業である林業の衰退・縮小に伴う若年層を中心とした村外への人口流出に歯止めがかからず、人口減少や高齢化が進んでおり、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) ⑦試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する地域は、吉野林業地域内の林業本場林地地域である。東吉野村の林地地域における取引事例は少なく広域的に事例を収集したが、適正に要因比較がなされており、比準価格の規範性は高い。林業経営の悪化に伴い、収益性を重視した取引市場が形成されていないため、収益還元法の適用は断念した。また、宅地転換の可能性も低いため控除法の適用も断念した。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) ⑧公示価格を規準とした価格	<input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> できない								
	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 交通自然 宅地化行政 その他	地域要因 交通自然 宅地化行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) ⑨対象基準地からの前年標準価格からの検討	① ①対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 23,300 円/10a		③ ③変動状況形成要因の	【一般的要因】 東吉野村は、主要産業である林業の衰退の影響を受け、人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は長期間にわたって低迷している。					
	② ②変動率			【地域要因】 宅地等への転換可能性はほとんど無く林業等も衰退傾向が続いている。地域要因について特段の変動は認められず地価は下落傾向にある。					
	年間 -3.9 %			【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）

令和 5 年 7 月 6 日 提出
奈良(林) - 5 林地-1

別記様式第 8

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田畑不動産鑑定士事務所	
奈良(林) - 5	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士	田畑 惣臣
鑑定評価額		602,000 円		10a当たりの価格	
				174,000 円/10a	

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	5.8 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					
					倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

基準地	(1) ①所在及び地番	奈良市月ヶ瀬月瀬 8 1 4 番				②地積 (㎡)	3,458	
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制	
	用材林地(檜)	農地に接し、檜・杉・竹・雑木等が混生する林地	市道 3.5m 公道隣接	3.5m市道	月ヶ瀬口	月瀬		都計外地森計
			0m		15km	500m	⑩地域の特性 農村林地	
近隣地域	(2) ①範囲	東 200 m、西 100 m、南 300 m、北 200 m						
	②標準的規模等	規模 3,500 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度(西)向 40°						
	③地域的特性	特記 標高約 250 m	道 3.5 m市道	交通 月ヶ瀬口駅南 15km	法令 都計外地森計	事項 路 施設 規制		
	④地域要因の将来予測	都市計画区域外の用材林と雑木が混生する林地地域であり、当分の間は現況を維持するものと予想される。建材価格の高騰等により変化の兆しも認められるが林業は依然として厳しい状況にあり、地価は下落傾向にある。						
(3) 最有効使用の判定	農村林地					(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	174,000 円/10a					
	控除法	控除後価格	/ 円/10a					
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a					
(6) 市場の特性	同一需給圏は奈良県の林地で、需要者の中心は同一需給圏内に地縁を有する者が中心である。官民の取り組みにより、奈良県では活用の少なかった部位の有効利用が増加し、ウッドショック等により県産材も注目されているが林業経営は厳しい状態が依然として継続している。過疎化の進行もあり、林地の需要も低迷している。取引は僅少であり、動機も多様であり、取引価格にも非常に大きなばらつきがある傾向が認められる。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性を有する地域内の事例を選択採用し、試算した価格で、市場動向を反映した相対的に規範性の高い価格である。収益価格は林業収益の採算性に基づき試算する価格であるが、長期間にわたり、想定要素を含み、林業経営の悪化等により収益計算が困難であり収益還元法は断念した。また、宅地化の可能性が低いことから控除法の適用も行わない。したがって、比準価格を採用し、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公示価格を規準とした価格	<input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> できない							
	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	地域要因
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100		標準化補正	交通自然宅地化行政その他
(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 変動状況形成要因の	【一般的要因】 物価の高騰や官民の取り組み等により、県産材の注目度が上がっているが、山林の地価は依然として下落傾向が継続している。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 177,000 円/10a			【地域要因】 農村林地としては成熟している。一般的要因の影響を受け需給動向は低迷している。このため地価は下落傾向で推移している。				
	② 変動率			【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。				
	年間	-1.7 %						