

鑑定評価書（令和 6 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. Row 1: 宇陀（県）, -1, 奈良県, 奈良第2, 氏名, 不動産鑑定士 森本直也.

Table with 3 columns: 鑑定評価額, 8,340,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,800 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. Includes dates like 令和 6年 7月 1日 and 令和 6年 6月 30日.

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. Includes address 宇陀市大宇陀拾生 8 9 7 番 4 and area 366.

Table with 5 columns: (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. Includes details on surrounding area and valuation methods.

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. Includes market characteristics and reasons for price adjustments.

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした. Includes columns for ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, etc.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Includes columns for ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, etc.

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes columns for ①-1対象基準地の検討, ③価格変動要因の検討, ①-2基準地が共通地点, etc.

鑑定評価書（令和6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 鑑定評価額: 3,820,000 円, 1㎡当たりの価格: 23,700 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6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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	日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店
宇陀（県） ー3	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 中本 欽也

鑑定評価額	4,190,000 円	1㎡当たりの価格	14,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率		1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市菟田野松井175番1				②地積 (㎡)	293	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) 高度 (15m) (60, 180)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 150 m、南 0 m、北 0 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 290 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北、4.5 m 県道	交通施設	榛原駅南東方 8.6 km	法令規制	1 住居 (60, 180) 高度 (15m)		
(3) 最有効使用の判定	2階建て程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,300 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	同一番給圏は宇陀市及び周辺市町内の住宅地域の圏域である。住民の高齢化が進行しており、総じて需要よりも供給が多い状態が続いている。不動産取引においては知人間や親族間売買も多く地域外からの転入は稀である。地価は長期間にわたり下落基調で推移している。取引の中心となる価格帯は300㎡程度の標準的な土地で400万円～500万円程度、中古戸建物件では建物の状態により差はあるが概ね500万円～600万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一番給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集して試算しており、現下の市況を忠実に反映し、信頼性が高い。一方、基準地の存する地域が自用の戸建住宅を中心とする古くからの住宅地域であり、さらに駅への接近条件が劣ること等から賃貸ニーズが希薄なため本件では収益還元法の適用を見送っている。以上、本件においては比準価格を採用し、類似する標準地の価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +62.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格	[99.6] / 100	100 [104.0]	100 [158.8]	[104.0] / 100	14,400					
(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] 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。						
	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		変動状況		[地域要因] 古くからの住宅地域である。地域要因に影響を及ぼす事象は観測されておらず当面は現状で推移するものと思われる。						
	②変動率		年間 -1.4 %		半年間 %		[個別的要因] 南道路で日照・通風等居住の快適性に優るが選好性・競争力等に特段の変動はない。				

鑑定評価書（令和6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 鑑定評価額: 6,790,000 円, 1㎡当たりの価格: 39,000 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6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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, (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	日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店
宇陀（県） -5	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 中本 欽也

鑑定評価額	2,360,000 円	1㎡当たりの価格	5,500 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市室生下田口1178番1				②地積 (㎡)	429	⑨法令上の規制等	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 0m、西 0m、南 150m、北 30m				②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0m、奥行 約 10.0m、規模 400㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5m市道	交通施設	室生口大野駅南東方 8.8km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域			
(3) 最有効使用の判定	低層の農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,500 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	同一需給圏は概ね宇陀市及び周辺市町村の住宅地域である。需要者は当該地域に地縁・血縁を有する市内居住者が大半である。宇陀市以外の他地域からの転入は稀であり、需要者は限定される。基準地の存する地域は山間の古くからの住宅地で最寄駅から遠く、生活利便性も劣ることから需要は弱い。土地取引件数は少なく需要の中心となる価格帯は見いだせない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	榛原の中心市街地から距離のある旧来からの農家住宅を主体とした農村集落地域であり、周辺には共同住宅等の収益物件は存しない。また、当該地域では、賃貸需要が認められないことから収益還元法は適用しない。自用目的の取引が大半であることから、比準価格を採用し、類似の標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	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 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 +3.0 環境 +9.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格	宇陀 -13	[99.6] / 100	100 / [100]	100 / [112.3]	[100] / 100	5,490					
(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 新規		前年標準価格		5,600 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況					
	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 代表標準地 標準地		標準地番号		-		[一般的要因] 宇陀市の人口減少率、高齢化率は県平均値より高い。新型コロナウイルスの影響が長期化しているが地価動向に大きな変化はない。 [地域要因] 地域要因に大きな変化はない。基準地周辺地区は地域経済の動向、人口減の影響から需要は低調である。 [個別的要因] 特段の変動要因はない。					
② 変動率		年間	-1.8%	半年間	%							

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (宇陀 (県) -6), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第2分科会), 業者名 (藤井不動産鑑定), 氏名 (藤井 敬裕)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,340,000 円), 1㎡当たりの価格 (44,700 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月4日), (6) 路線価 (令和6年1月), (2) 実地調査日 (令和6年6月28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, (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6年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤井不動産鑑定
宇陀（県）	-7	奈良県	奈良第2分科会	氏名 不動産鑑定士 藤井 敬裕

鑑定評価額	4,650,000 円	1㎡当たりの価格	15,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市室生大野2298番1				②地積 (㎡)	302	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 100m、西 150m、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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記 事項	街路 4.3m 市道	交通 施設	室生口大野駅北西方 500m	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	近隣地域は農家住宅を主とする古くからの住宅地域である。地域要因に影響を及ぼす事象は観測されていないので、当面現状のまま推移するものと推定する。																		
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地					(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	15,400 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																	
(6) 市場の特性	同一需給圏は宇陀市及び周辺市町内の農家住宅を主とする住宅地域の圏域である。需要者は宇陀市内の居住者にほぼ限定される。また知人間や親族間による取引が主流であり、地域外からの転入は極めて稀である。地価は長期間、下落基調で推移している。取引の中心となる価格帯は300㎡程度の標準的な土地で400万円～500万円程度、中古戸建物件では建物の状態により差はあるが総額で300万円から500万円程度である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集して試算しており、現下の市況を忠実に反映し、信頼性が高い。一方、基準地の存する地域が農家住宅を中心とする古くからの住宅地域であり、賃貸ニーズが希薄なため本件では収益還元法の適用を見送っている。以上、本件においては比準価格を採用し、類似する標準地の価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8) 公示価格	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 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 -4.0	環境 -30.0	行政 -1.0	その他 0.0
	宇陀 -12	[99.5] 100	100 [100]	100 [65.2]	[100] 100	15,400														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100	(円/㎡)														
(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	[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。																		
	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] 農家住宅を主とした住宅地域である。地域要因に特段の影響を与える事象は観測されていない。今後も過疎化が進むものと推定される。																		
	②変動率	年間	-1.3%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。														

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

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
宇陀（県） - 8	奈良県	奈良第 2	氏名	不動産鑑定士 森本直也

鑑定評価額	4,320,000 円	1㎡当たりの価格	21,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市大宇陀岩室 7 3 8 番				②地積 (㎡)	204	⑨法令上の規制等	準工 (60, 200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 0m、南 70m、北 130m				②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	榛原 6km 南西方	法令規制	準工 (60, 200)
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,200 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、宇陀市及びその近隣市村と判定した。需要者の中心は同一需給圏内のうち、宇陀市居住者が大半を占め、他地域からの流入は限定的である。生活利便性が高いとは言えず、需要は弱含みである。土地については、基準地と同規模で、400万円から450万円程度が需要の中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、最寄駅への接近性が劣っており、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、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -3.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	宇陀 - 2	[99.8] 100	100 [102.0]	100 [117.6]	[102.0] 100	21,100				
(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検討	①-1 対象基準地の検討	[一般的要因]		宇陀市の人口減少率及び生産年齢人口減少率は県平均を上回っている。都心への接近性が劣っており、需要は弱含みである。
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	[地域要因]		地域要因に特段の変化は認められない。需要は弱含みで、地価は下落傾向にある。
	② 変動率	年間	-0.9%	半年間

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

鑑定評価額	2,590,000 円	1㎡当たりの価格	5,870 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市菟田野見田263番外				②地積 (㎡)	442	⑨法令上の規制等	「調区」(70,400) (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 W1	農家住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域	南東10.5m県道	水道	榛原 8km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 80m、南 10m、北 30m			②標準的使用	農家住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 27.0m、奥行 約 15.0m、規模 400㎡程度、形状 ほぼ整形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	10.5m県道	交通施設	榛原駅南東方 8km	法令規制	「調区」(70,400) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、やや衰退傾向で推移すると予測する。地価については依然として下落傾向が続くものと予測する。								

(3) 最有効使用の判定	低層の農家住宅地	(4) 対象基準地の個別的要因	ない
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,870 円/㎡
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡
	原価法	積算価格	/ 円/㎡
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡

(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね宇陀市および桜井市、宇陀郡などの周辺市町村の住宅地域である。需要者は当該地域に地縁・血縁を有する市内居住者が大半を占める。他地域からの転入はほとんど見られない。基準地の存する地域は山間の古くから住宅地で最寄駅から遠く、生活利便性も劣ることから需要は弱い。土地取引の件数は少なく、需要の中心となる価格帯は見いだせない。
-----------	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	榛原の中心市街地から距離のある市街化調整区域に指定されている旧来からの農家住宅を主とする地域であり、共同住宅等の収益物件は存しない。当該地域では、自用目的の取引が大半であることから、比準価格を採用し、類似の標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。
-----------------------------	---

(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	行政 +1.0	その他 0.0	
	標準地番号	宇陀 - 13	[99.6] / 100	100 / [100]	100 / [104.7]	[100] / 100		5,890	街路	0.0	交通	0.0	環境	+8.0	行政	+1.0

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			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からの検討	①-1 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況	[一般的要因]	宇陀市の人口減少率、高齢化率は県平均値より高い。新型コロナウイルスの影響が長期化しているが地価動向に大きな変化はない。
	前年標準価格	5,970 円/㎡		[地域要因]	地域要因に大きな変化はない。基準地周辺地区は地域経済の活性化が見られず、また、人口減の影響から需要は低調である。
	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]	特段の変動要因はない。
	標準地番号	-			
	公示価格	円/㎡			
	②変動率	年間 -1.7%	半年間 %		

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (宇陀(県) -10), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第2分科会), 業者名 (藤井不動産鑑定), 氏名 (藤井 敬裕)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (2,680,000 円), 1㎡当たりの価格 (18,100 円/㎡)

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和6年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和6年7月4日), (6)路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 (1.1倍), (2)実地調査日 (令和6年6月28日), (5)価格の種類 (正常価格), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等 (宇陀市榛原山辺三1236番1), (2)地積 (148 ㎡), (9)法令上の規制等 (調区(70,400)), (3)形状 (台形 1.2:1), (4)敷地の利用の現況 (住宅 W2), (5)周辺の土地の利用の状況 (国道沿いに形成され店舗等も散在する農家住宅地域), (6)接面道路の状況 (南東10m国道), (7)供給処理施設状況 (水道 下水 榛原 4.2km), (8)主要な交通施設との接近の状況 (榛原 4.2km), (その他) 土砂災害警戒区域

Table with 5 columns: (2)近隣地域 (1)範囲 (東 140m、西 40m、南 30m、北 0m), (2)標準的使用 (戸建住宅地), (3)標準的画地の形状等 (間口 約 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 特にない, 街路 10m国道, 交通 榛原駅北東方 4.2km, 法令 土砂災害警戒区域), (5)地域要因の将来予測 (近隣地域は、市街化調整区域内の国道沿いに形成された住宅地域である。地域要因に影響を及ぼす事象は観測されていないので、当面現状のまま推移するものと推定する。)

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定 (低層戸建住宅地), (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 18,100 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 同一需給圏は宇陀市及び周辺市町の市街化調整区域内の住宅地域の圏域である。最寄り駅から距離感のある古くからの住宅地域であり、不動産取引においては知人間や親族間売買も多く地域外からの転入は極めて稀である。地域住民の高齢化等もあって需要が弱弱みで、地価は長期間、下落傾向が継続している。取引の中心となる価格帯は標準的な土地で200万円～300万円程度、中古戸建物件では建物の状態により差はあるが300万円から500万円程度である。

Table with 10 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集して試算しており、現下の市況を忠実に反映した信頼性の高い価格である。一方、収益還元法については基準地の存する地域は自用取引が主であり、駅への接近条件が劣ること等から賃貸需要が希薄で賃貸市場が未成熟なため、その適用を見送っている。以上の検討を踏まえ、本件においては比準価格を採用し、指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。)

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした (1)代表標準地 (標準地), (2)時点修正 (100), (3)標準化補正 (100), (4)地域要因の比較 (100), (5)個別的要因の比較 (100), (6)対象基準地の規準価格 (円/㎡), (7)内訳 (標準化補正, 街路交通環境画地行政その他), (9)指定基準地からの検討 (1)指定基準地番号 (大和郡山(県) - 8), (2)時点修正 (100), (3)標準化補正 (100), (4)地域要因の比較 (100), (5)個別的要因の比較 (100), (6)対象基準地の比準価格 (円/㎡), (7)内訳 (標準化補正, 街路交通環境画地行政その他), (8)前年指定基準地の価格 (32,400 円/㎡), (9)前年指定基準地の価格 (100), (10)前年指定基準地の価格 (178.7), (11)前年指定基準地の価格 (100), (12)前年指定基準地の価格 (18,100)

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等 (1)対象基準地の検討 (継続), (2)前年標準価格 (18,400 円/㎡), (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 (代表標準地, 標準地), (2)変動率 (年間 -1.6%, 半年間 %), (4)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弱みで推移している。), (5)地域要因 (市街化調整区域内の住宅地域である。地域要因に特段の影響を与える事象は観測されていない。今後も過疎化が進むものと推定される。), (6)個別的要因 (個別的要因に特段の変動はない。)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店
宇陀（県） 5-1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 中本 欽也

鑑定評価額	6,470,000 円	1㎡当たりの価格	98,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価又は倍率 [令和6年1月] 倍率種別	79,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市榛原萩原元萩原2843番25				②地積 (㎡)	66	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) (その他) 高度 (31m)
	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			
	1:1.2	店舗兼住宅 W2	小規模な店舗併用住宅、店舗等が建ち並ぶ駅前商業地域	西12m県道	水道 下水	榛原 100m			

(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 25m、南 35m、北 40m		②標準的使用	中低層店舗併用住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 10.0m、規模 70㎡程度、形状 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	12m県道	交通施設	榛原駅南方 100m	法令規制	商業 (80,400) 高度 (31m)
	⑤地域要因の将来予測	小規模な店舗併用住宅、店舗等が建ち並ぶ駅前商業地域であり、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と予測する。地価については依然として緩やかな下落傾向が続くものと予測する。								

(3) 最有効使用の判定	中低層店舗併用住宅地				(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	101,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	65,300 円/㎡				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				

(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね宇陀市及び隣接市町の店舗及び店舗併用住宅等が存する商業地域を中心とする圏域である。需要者の中心は、地元の個人事業者である。当該地域は、榛原駅に近い駅前商業地であることから希少性を有し、地方都市における投資意欲は減退傾向にあるものの一定の需要が見込める地域である。取引件数が少なく、規模や価格帯は様々であり、市場での中心となる価格帯は見いだせない。								
-----------	---	--	--	--	--	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は駅前商業地域に存し、投資採算性の観点から収益価格を重視すべきであるが、自用物件も多く、賃貸市場の成熟の程度が低く、規範性はやや劣る。比準価格は広域的な観点から多数の取引事例から求めたもので、規範性、信頼性は高いと判断できる。従って周辺地域の市場価格の推移、総額による市場性、代表標準地からの検討を踏まえた上で、比準価格を重視し、収益価格を比較考慮し、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	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号	大和郡山 5-4				98,400		交通 0.0	交通 -4.0		
	公示価格	[100] / 100	100 [100]	100 [126.0]	[100] / 100		環境 0.0	環境 +30.0			
	124,000 円/㎡						画地 0.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路
	-							交通	交通		
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		環境	環境			
	円/㎡						画地	行政			
							行政	その他			
							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	③ 価格変動要因の	[一般的要因]	宇陀市の人口減少率、高齢化率は県平均値より高い。新型コロナウイルスの影響が長期化しているが地価動向に大きな変化はない。							
	継続		[地域要因]	地域要因に大きな変化はない。基準地周辺地区は地域経済の活性化が見られず、また、人口減の影響から需要は低調である。							
	前年標準価格		[個別的要因]	特段の変動要因はない。							
	98,500 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										
	円/㎡										
	② 変動率	年間	-0.5%	半年間	%						

鑑定評価書（令和6年地価調査）

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1,990,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,910 円/㎡.

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6年7月1日, 令和6年6月26日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月3日, 正常価格, [令和6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

Table with 9 columns: (1)所在及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積, (3)形状, (4)敷地の利用の現況, (5)周辺の土地の利用の状況, (6)接面道路の状況, (7)供給処理施設状況, (8)主要な交通施設との接近の状況, (9)法令上の規制等. Values include 宇陀郡曾爾村大字伊賀見2240番1外, 406, 不整形 1:1.5, 住宅 W2, 東 40m, 西 60m, 南 50m, 北 50m, 農家住宅地, 11.5m県道, 樺原 25km, 都計外 国定公（普通）.

Table with 5 columns: (1)範囲, (2)標準的使用, (3)標準的画地の形状等, (4)地域的特性, (5)地域要因の将来予測. Values include 東 40m, 西 60m, 南 50m, 北 50m, 農家住宅地, 間口 約 20.0m, 奥行 約 23.0m, 規模 450㎡程度, 形状 長方形, 特記 特にない, 街路 11.5m県道, 交通 樺原駅東方 25km, 法令 都計外 国定公（普通） 土砂災害警戒区域.

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の形状, (5)鑑定評価の手法の適用. Values include 農家住宅地, 形状 -1.0, 取引事例比較法, 比準価格 4,910 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 / 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡.

Table with 2 columns: (6)市場の特性. Value: 同一需給圏は概ね宇陀郡および周辺市町村の住宅地域である。需要者は当該地域に地縁・血縁を有する村内居住者が大半を占める。若干ではあるが関西を中心とする都市部からの移住者も見られる。基準地の存する地域は古くからの住宅地で最寄駅から遠く、生活利便性も劣ることから需要は弱い。土地取引件数は少なく需要の中心となる価格帯は見いだせない。

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. Value: 都市計画区域外の旧来からの農家集落に存するため、需要は弱く取引件数も少ない。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。類似の標準地との検討を踏まえ、多数の信頼できる取引事例より求めた比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした. Values include 代表標準地, 標準地, 宇陀 -13, 公示価格 6,190 円/㎡, [99.6/100], [100], [124.5], [99.0/100], 4,900, 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, 街路 -4.0, 交通 0.0, 環境 +31.0, 行政 -1.0, その他 0.0.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Values include 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 円/㎡, [], 100, [], 100, [], 100, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年の標準価格等の検討. Values include 1-1対象基準地の検討, 前年標準価格 4,980 円/㎡, 1-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討, 代表標準地, 標準地, 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 2変動率, 年間 -1.4%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みさと不動産鑑定	
曾爾（県） - 2	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 井岡みや子	
鑑定評価額	3,140,000 円		1㎡当たりの価格	6,840 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀郡曾爾村大字掛744番外					②地積 (㎡)	459	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 80 m、南 80 m、北 20 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 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.9 m村道	交通施設	榛原駅東方 18km	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	当該地域は旧県道沿いに農家住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域要因に特段の変化はなく、今後ともほぼ現状維持で推移するものと予測する。地価水準は下落傾向にあるものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	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	6,840 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	同一給需圏は概ね宇陀郡および周辺市町村の住宅地域である。需要者は当該地域に地縁・血縁を有する村内居住者が大半を占める。若干ではあるが関西を中心とする都市部からの移住者も見られる。基準地の存する地域は古くからの住宅地で最寄駅から遠く、生活利便性も劣ることから需要は弱い。土地取引件数は少なく需要の中心となる価格帯は見いだせない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	都市計画区域外の旧来からの農家集落に存するため、需要は弱く、取引件数も少ない。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。類似の標準地との検討を踏まえ、多数の信頼できる取引事例より求めた比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 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 -8.0 行政 -1.0 その他 0.0
	宇陀 - 13		[99.6] 100	100 [100]	100 [90.2]	[100] 100	6,840					
(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		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 曾爾村の人口減少率、高齢化率はいずれも県平均より高い数値である。不動産需要は弱く、地価は下落傾向にある。							
	■継続 □新規		変動状況		[地域要因] 都市計画区域外の農家住宅地域であるため、当該地域に対する住宅地の需要は限定的である。地価は下落傾向にある。							
	前年標準価格	6,940 円/㎡	[] %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地										
標準地番号		-										
公示価格		円/㎡										
②変動率		年間	-1.4 %	半年間	%							

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みさと不動産鑑定
曾爾 (県) - 3	奈良県	奈良第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 井岡みや子

鑑定評価額	2,550,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,890 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀郡曾爾村大字今井 4 8 3 番 2 外					②地積 (m ²)	323	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		
	1:1.5	住宅 L S 2	公共施設、店舗、住宅等が見られる中心集落	北西 5m 村道	水道	榛原 20km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 20 m、南 30 m、北 70 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 25.0 m、規模 400 m ² 程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記 特にない	街路	5 m 村道	交通施設	榛原駅東方 20km	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	当該地域は村道沿いに公共施設、店舗、住宅等が見られる中心的地域である。地域要因に大きな変化はなく、今後ともほぼ現状維持で推移するものと予測する。地価水準は引き続き下落傾向にあるものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	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	7,890 円/m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²							
	原価法	積算価格	/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね宇陀郡および周辺市町村の住宅地域である。需要者は当該地域に地縁・血縁を有する村内居住者が大半を占める。若干ではあるが関西を中心とする都市部からの移住者も見られる。基準地の存する地域は古くからの住宅地で最寄駅から遠く、生活利便性も劣ることから需要は弱い。土地取引件数は少なく需要の中心となる価格帯は見いだせない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	村内の中心的地域ではあるものの、都市計画区域外の旧来からの農家集落に存するため、需要は弱く取引件数も少ない。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。類似の標準地との検討を踏まえ、多数の信頼できる取引事例より求めた比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。									

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 宇陀 -13							交通 0.0	環境 -20.0	行政 -1.0	その他 0.0
	公示価格 6,190 円/m ²	[99.6] / 100	100 [100]	100 [78.4]	[100] / 100	7,860		画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	-							交通 0.0	環境 -20.0	行政 -1.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因]	曾爾村の人口減少率、高齢化率はいずれも県平均より高い数値である。不動産需要は弱く、地価は下落傾向にある。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 8,010 円/m ² 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/m ²			[地域要因]	都市計画区域外の農家住宅地域であるため、当該地域に対する住宅地の需要は限定的である。地価は下落傾向にある。
	② 変動率			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	年間	-1.5 %	半年間	%	

鑑定評価書（令和6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, 鑑定士. Values include 御杖(県) -1, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 福田 幸治.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1,480,000円, 1㎡当たりの価格, 5,210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. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月20日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月4日, 正常価格, [令和6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

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. Values include 宇陀郡御杖村大字菅野2069番, 284, 都計外, 1:1.5, 住宅W1, 農山村住宅を中心とする役場に近住住宅地域, 南東4m村道, 水道, 榛原26km, (その他) 土砂災害警戒区域.

Table with 4 columns: (2) 範囲, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測. Values include 東100m, 西100m, 南50m, 北50m, 戸建住宅地, 間口約15.0m, 奥行約20.0m, 規模300㎡程度, 形状ほぼ長方形, 特記事項: 特にない, 街路: 4.0m村道, 交通施設: 榛原駅東方26km, 法令規制: 都計外 土砂災害警戒区域.

Table with 2 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. Values include 戸建住宅地, ない.

Table with 4 columns: (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性. Values include 取引事例比較法, 比準価格 5,210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) 同一需給圏は宇陀郡及びその周辺市町の農山村住宅等を中心とする山村集落地域と判定した.

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. Value: 山間部の農山村住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸用住宅の供給はなく賃貸市場の成熟の程度は低いことから、収益価格は試算しなかった。

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした. Values include 宇陀 -13, [99.6/100], 100/[100], 100/[118.0], [100/100], 5,220, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 +23.0, 画地 0.0, 行政 -5.0, その他 0.0.

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

Table with 4 columns: (10) 対前年標準価格等の前年標準価格, (10) 対前年標準価格等の前年標準価格, (10) 対前年標準価格等の前年標準価格, (10) 対前年標準価格等の前年標準価格. Values include 5,320円/㎡, 5,210円/㎡, 年間 -2.1%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

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

鑑定評価額	2,850,000 円	1㎡当たりの価格	3,830 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀郡御杖村大字桃俣230番外				②地積 (㎡)	745	⑨法令上の規制等	都計外											
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	水原 21km	(その他) 土砂災害警戒区域												
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 30m、南 30m、北 50m			②標準的使用	戸建住宅地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 25.0m、規模 500㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	5m県道	交通施設	榛原駅東方 21km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域							
	⑤地域要因の将来予測	農山村住宅が建ち並ぶ山間部の住宅地域であり、過疎化に歯止めがかからず、地域要因にも特別の変化は見られない。今後も地価水準は下落傾向で推移するものと認められる。																		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,830 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因															
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																	
(6) 市場の特性	同一需給圏は宇陀郡及びその周辺市町の農山村住宅等を中心とする山村集落地域と判定した。地縁的選好性が強いことから、需要者の中心は、圏内に地縁を有する個人が大半を占め、圏外からの転入者はほとんど認められない。また、農山村住宅に対する需要は極めて弱いため、取引件数が少なく、市場での中心となる価格帯は見いだせない。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	山間部の農山村住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸用住宅の供給はなく賃貸市場の成熟の程度は低いことから、収益価格は試算しなかった。当該地域は、自用目的の取引が中心であり、市場の特性を勘案し標準地との検討を踏まえて求めた比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8) 公示価格	① 代表標準地	標準地番号	宇陀 -13	② 時点修正	[99.6] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [160.6]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	3,840	⑦ 内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 +69.0	画地 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
	公示価格	6,190 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	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡																		
(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	3,910 円/㎡		③ 価格形成要因の					[一般的要因] 御杖村の主要産業である林業は、高齢化・過疎化等の進行に伴う衰退傾向に歯止めがかからず、不動産需要は低迷している。								
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地		標準地		[地域要因] 山間部の農山村住宅を中心とした集落地域であり、過疎化等の進行により地価は下落傾向で推移している。					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	② 変動率	年間	-2.0%	半年間	%															

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福田不動産鑑定
御杖（県） -3	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 福田 幸治
鑑定評価額	2,300,000 円		1㎡当たりの価格	4,870 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀郡御杖村大字神末843番1外					②地積 (㎡)	472	③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 80m、南 30m、北 40m			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 25.0 m、規模 380 ㎡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	5.0m村道	交通施設	榛原駅東方 29km	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	農山村住宅のほか一般住宅、店舗等も見られる住宅地域であり、過疎化に歯止めがかからず、地域要因にも特別の変化は見られない。今後も地価水準は下落傾向で推移するものと認められる。																		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	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	4,870 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																	
(6) 市場の特性	同一需給圏は宇陀郡及びその周辺市町の農山村住宅を中心とする山村集落地域と判定した。地縁的選好性が強いことから、需要者の中心は、圏内に地縁を有する個人が大半を占め、圏外からの転入者はほとんど認められない。また、農山村住宅に対する需要は極めて弱いため、取引件数が少なく、市場での中心となる価格帯は見いだせない。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	山間部の農山村住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸用住宅の供給はなく賃貸市場の成熟の程度は低いことから、収益価格は試算しなかった。当該地域は、自用目的の取引が中心であり、市場の特性を勘案し標準地との検討を踏まえて求めた比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 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 +27.0	行政 -5.0	その他 0.0
	標準地番号	宇陀 -13	公示価格	6,190 円/㎡	[99.6] / 100	100 / [100]	100 / [120.7]	[97.0] / 100	4,950											
(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 4,970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 <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	-2.0%	半年間	%	③価格形成要因の [一般的要因] 御杖村の主要産業である林業は、高齢化・過疎化等の進行に伴う衰退傾向に歯止めがかからず、不動産需要は低迷している。 [地域要因] 山間部の農山村住宅を中心とした集落であり、過疎化等の進行により地価は下落傾向で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。														

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大和不動産鑑定株式会社 奈良支社. Includes details for 東吉野（県） and 奈良県 奈良第3分科会.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (1,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,700 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6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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).

Table with 2 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.

Table with 3 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.

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, 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, ⑦内訳, 街路交通環境画地行政その他.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地からの検討, ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, ③価格形成要因の変動状況.

鑑定評価書（令和6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, 氏名. Values include 東吉野（県）, 奈良県, 奈良第3分科会, 大和不動産鑑定株式会社奈良支社, 不動産鑑定士 高垣直記.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1,990,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,240 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6年7月1日, 令和6年6月24日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月3日, 正常価格, [令和6年1月] 路線価又は倍率 1.0倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 8 main rows: (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. Contains detailed text about land characteristics and valuation methods.

Table with 8 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討. Contains numerical data for price adjustments and comparisons.

Table with 3 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (11) 変動状況, (12) 変動率. Contains data on price changes and rates.

鑑定評価書（令和6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. Includes 鑑定評価額 2,010,000 円 and 1㎡当たりの価格 4,720 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. Includes 令和6年7月1日, 令和6年6月24日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月3日, 正常価格, 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. Includes 吉野郡東吉野村大字狹戸36番1, 425, 1.2:1, 住宅W1, 農山村住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域, 北5m県道, 水道, 榛原24km, 都計外, (その他).

Table with 4 columns: (2)①範囲, (2)②標準的使用, (3)③標準的画地の形状等, (4)④地域的特性, (5)⑤地域要因の将来予測. Includes 東40m, 西10m, 南50m, 北0m, 農家住宅地, 間口約20.0m, 奥行約20.0m, 規模400㎡程度, 形状ほぼ正方形, 特記事項はない, 街路5m県道, 交通施設 榛原駅南24km, 法令規制 都計外.

Table with 2 columns: (3)①最有効使用の判定, (4)②対象基準地の個別的要因. Includes 低層農家住宅地, ない.

Table with 2 columns: (5)③鑑定評価の手法の適用, (4)②対象基準地の個別的要因. Includes 取引事例比較法, 比準価格 4,720 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 / 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡.

Table with 2 columns: (6)⑥市場の特性, (7)⑦試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Includes 同一需給圏は概ね東吉野村を含む吉野郡全域及びその周辺の圏域における山村集落地域である. 需要者の中心は当該圏域に地縁的嗜好性を有する地元居住者であり, 同一需給圏外からの転入は非常に少ない. 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.

Table with 10 columns: (8)①代表標準地, (8)②時点修正, (8)③標準化補正, (8)④地域要因の比較, (8)⑤個別的要因の比較, (8)⑥対象基準地の規準価格, (7)⑦内訳, (9)①指定基準地番号, (9)②時点修正, (9)③標準化補正, (9)④地域要因の比較, (9)⑤個別的要因の比較, (9)⑥対象基準地の比準価格, (7)⑦内訳. Includes 黒滝（県） - 3, 前年指定基準地の価格 4,220 円/㎡, 4,720.

Table with 4 columns: (10)①-1対象基準地の検討, (10)①-2基準地が共通地点, (10)②変動率, (3)③価格形成要因. Includes 継続, 前年標準価格 4,880 円/㎡, 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. 農山村住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域であり, 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.