

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） - 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	4,660,000 円	1㎡当たりの価格	23,800 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24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	五條市住川町91番157					②地積 (㎡)	196	⑨法令上の規制等	2 中専 (60,200)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) 宅造工事規制区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 45 m、北 30 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 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 m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	低層の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,800 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周辺市町村の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。主な需要者は五條市及び近隣市町村内在住のエンドユーザーであると認められる。外部地域からの転入はあまり見られない。景気回復の波及効果もほとんどなく、学校再編による需要減少により地価は引き続き下落傾向である。土地は400から500万円、新築建売はほとんど見られず中古戸建てで500万円から1000万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	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自用目的の取引が主で、代替性のある取引事例を収集しえた一方、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、自用目的での取引が主で信頼性のある比準価格を重視し、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	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
	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		[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。						
	■ 継続 □ 新規		前年標準価格 24,600 円/㎡		③ 価格変動状況		[地域要因] 中規模一般住宅が多い住宅地域であり、格別の変動要因も認められないことから、当面現状を維持するものと考えられる。				
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		■ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 五條 - 1		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	公示価格 24,200 円/㎡		② 変動率		年間 -3.3% 半年間 -1.7%						

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	(株) 倉田総合鑑定
五條（県） - 2	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 田和 聡

鑑定評価額	7,330,000 円	1㎡当たりの価格	32,300 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	五條市田園3丁目19番6					②地積 (㎡)	227	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 低専 (40, 60) (その他) 宅造工事規制区域	
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 70 m、南 150 m、北 50 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 13.5 m、奥行 約 17.0 m、規模 230 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	基準方位北 6.0 m 市道	交通施設	五条駅北西 2.8 km	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	32,300 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JR和歌山線・近鉄吉野線等沿線の五條市及び周辺市町村の住宅地域の存する圏域。需要者は圏内に地縁を有する地元住民等が中心で圏外からの転入は少ない。地積は200~250㎡程度が多く中心価格帯は土地のみで600~800万円程度、土地建物一体の総額は中古物件中心で把握が困難。市内では比較的引き合いを有するも周辺市（橋本市等）との対比で需要はやや低調推移。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり自用が中心と思われる。また第1種低層住居専用地域に存するなど容積率や高さ制限などの法規制が厳しく、対象基準地の規模を前提とした場合、競争力のある賃貸住宅を想定することが困難である事から収益還元法は適用せず、比準価格を標準に代表標準地との検討を踏まえて、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 <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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 -30.0 行政 +4.0 その他 0.0
	五條 - 1	[98.3] / 100	100 / [100]	100 / [75.7]	[104.0] / 100	32,700					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 価格変動状況	【一般的要因】	南和地域の中心都市であるが中和地域や和歌山県橋本市と比較して引き合いは低位で人口は減少、地価は下落が継続している。	
	■継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	32,400 円/㎡	【地域要因】	居住環境が良好な戸建住宅地域であり、地域要因の変動は認められない。需要はやや低調推移。
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	-	【個別的要因】
②変動率	年間	-0.3%	半年間	%	

基準地番号 五條（県） -3	提出先 奈良県	所属分科会名 奈良第3分科会	業者名 氏名	株式会社やまと総合鑑定所 奥田 信一郎
鑑定評価額	4,430,000 円	1㎡当たりの価格	25,000 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	五條市今井3丁目437番17 「今井3-3-18」				②地積 (㎡)	177	⑨法令上の規制等	1 住居 (60,200) (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					
	1:1.2	住宅 W2	中小規模一般住宅が多い住宅地域	西6m市道	水道 下水	五条 800m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 30m、南 10m、北 20m			②標準的使用	戸建住宅					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡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 6m市道	交通施設	五条駅東 800m	法令規制	1 住居 (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中小規模一般住宅が多い住宅地域である。今後も地域要因の大きな変動は考えられず現状のまま推移するものと予測する。地価水準としては継続して下落傾向で推移していくものと考察する。									
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,000 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	同一需給圏は五條市及び周辺市町の圏域で、JR和歌山線、近鉄吉野線等沿線を中心とする中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者が大半を占め、遠方地域からの転入者も少ない。近隣地域は最寄り駅徒歩圏内にあるが、当圏域における経済動向、人口減少、地域的特性等を反映し需要は全体的に低調である。需要の中心となる価格帯は、基準地と同規模程度の広さで400万円から500万円程度が取引の中心的価格帯である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中小規模の一般住宅が多い住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における多数の信頼性ある事例を採用して求めたもので規範性は高い。一方、基準地の存する地域は、既成住宅地として熟成した地域のため、自己使用目的の取引が支配的である。よって、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。以上から、代表標準地との検討結果を踏まえ、実証的で市場性を充分反映した比準価格をもって、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 <input checked="" type="checkbox"/> 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 0.0 交通 -2.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[98.4] 100	100 [100]	100 [96.0]	[101.0] 100	25,100					
(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 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 25,700 円/㎡		③ 価格変動要因						
	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"/>		[一般的要因] 当市は、地場産業の衰退、観光資源不足等から人口、世帯数の減少に歯止めがかからず過疎化が進行し、不動産需要も継続的に低調調味。 [地域要因] 戸建住宅が多い住宅地域であり、現状では大きな地域要因の変動は見られない。地価は昨今の経済情勢の影響等を反映し下落傾向で推移。 [個別的要因] 個別的要因について特段の変動は見られない。						
	標準地番号	-	公示価格 円/㎡								
②変動率	年間	-2.7%	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	(株) 倉田総合鑑定
五條（県） - 4	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 田和 聡

鑑定評価額	1,330,000 円	1㎡当たりの価格	7,610 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	五條市大塔町阪本542番8				②地積 (㎡)	175	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	
	1.5:1	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	水道	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	林家住宅地		
	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	特になし。	街路	6.0m国道	交通施設	五条駅南 27km 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	近隣地域は林家住宅のほか店舗等も見られる沿道集落地域。国道168号新阪本トンネルが令和6年3月に供用開始したが地域への影響は僅少、その他変動は見受けられず概ね現状推移と予測。地価水準は下落傾向継続。						

(3) 最有効使用の判定	2階建程度の林家住宅地		(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	基準価格	7,610 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	同一需給圏は奈良県南部の五條市及び吉野郡各町村の既成集落地域の存する圏域。需要者は圏内に地縁を有する地元住民にほぼ限定される。地積は150~200㎡程度、中心となる価格帯は取引が少ないことから把握は困難。都市接近性の劣る山間の集落地域で生活利便性も劣る事から需要は低調推移。			
-----------	---	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は既存住宅、店舗等が混在する住宅地域であり、地元住民中心の既成集落である事から自用が中心と思われ、賃貸市場が未成熟である為、新規の賃貸住宅建築を想定することが困難である事から収益還元法は適用せず、基準価格を標準に類似の基準地との検討を踏まえて、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 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
	五條（県） - 7	[96.9] / 100	100 / [100]	100 / [110.7]	[100] / 100	7,620					

(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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	南和地域の中心都市であるが中和地域や和歌山県橋本市と比較して引き合いは低位で人口は減少、地価は下落が継続している。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 7,850 円/㎡			[地域要因]	国道168号新阪本トンネルが令和6年3月に供用開始されたが、影響は僅少、その他地域要因の変動は認められない。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			[個別的要因]	画地規模が標準的な整形地であり選好性・代替性に特段の低下は認められない。
	<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 -3.1%	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 (五條 (県) -5), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第3分科会), 業者名 (株式会社やまと総合鑑定所), 氏名 (奥田 信一郎)

鑑定評価額: 2,360,000 円, 1㎡当たりの価格: 10,700 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), 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

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社やまと総合鑑定所
五條（県） - 6	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 信一郎
鑑定評価額	1,220,000 円		1㎡当たりの価格	9,500 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4日	(6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 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

(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	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、市役所支所を中心とした低層店舗と一般住宅の多い既成住宅地域である。今後も大きな地域要因の変動は見受けられず、現状のまま推移するものと予測する。地価は、依然、下落傾向で推移するものと予測。												
(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	9,500 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	同一需給圏は五條市及び吉野郡の都市計画区域外を中心とした既成住宅地域で広範囲に及ぶ。主たる需要者層は当圏域内における地縁性有する個人が大半であり、圏域外からの転入者は僅少である。圏域全体的に経済状況の回復が鈍く、人口減少、高齢化率の上昇、過疎化が進行しているため、需給動向は引き続き低調である。なお、取引自体、極めて少なく、画地規模もばらつきが見られることから、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多い既成住宅地域。一部店舗が見られるが、賃貸市場が未成熟で経済合理性を有する賃貸経営は困難であるので収益還元法は適用しない。居住の快適性を重視する当地域では、自用目的を前提に取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定される事が一般的と認められる。よって、市場の実勢を反映した実証的な比準価格を採用し、指定基準地との均衡に留意の上、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
	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
	天川（県） - 1	[99.2] / 100	100 [100]	100 [129.9]	[100] / 100	9,550			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-3.0 +3.0 +30.0 0.0 0.0
(10) 対象基準地等からの検討	①-1 対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格 9,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	当市は、地場産業の衰退、観光資源不足等から人口、世帯数の減少に歯止めがかからず過疎化が進行し、不動産需要も継続的に低調気味。						
	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]	国道沿いの既成住宅地域であり、現状では大きな地域要因の変動は見られない。交通接近条件に劣り、地価は依然下落傾向で推移。					
②変動率	年間	-3.1%	半年間	%			[個別的要因]		個別的要因について特段の変動は見られない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 倉田総合鑑定	
五條（県） - 7	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 田和 聡	
鑑定評価額	6,610,000 円		1㎡当たりの価格	8,430 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]	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		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	五條市滝町358番外				②地積 (㎡)	784	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		
	1:1.5	住宅 W2	農家住宅が見られる農地の多い県道沿いの農家集落地域	北東8m県道	水道	五條 6.4km		
								「調区」(60,200) (その他) 県立公(3種) 土砂災害警戒区域
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 0m、南 50m、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 20.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	8.0m県道	交通施設	五條駅東 6.4km	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、農家住宅が見られる農地の多い県道沿いの農家集落地域であり、今後もこの住環境を維持すると予測。市街地から離れた既成集落地域で地価水準は下落傾向で推移するものと予測。						

(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	標準価格	8,430 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	同一需給圏は奈良県中南部の五條市及び周辺市町村の既成集落地域の存する圏域。需要者は圏内に地縁を有する地元住民等が中心で圏外からの転入は少ない。地積は700~1000㎡程度が多く中心価格帯は土地のみで600~900万円程度、土地建物一体の総額は中古物件中心で把握が困難。駅接近性の劣る地域で市中心部と比較して生活利便も劣る事から需要は低調推移。
-----------	---

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅が見られる農地の多い県道沿いの農家集落地域であり、地元住民中心の既成集落である事から自用が中心と思われ、また市街化調整区域に存するなど法規制が厳しく、新規の賃貸住宅建築を想定することが困難である事から収益還元法は適用せず、標準価格を標準に指定基準地との検討を踏まえて、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 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					
	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
	御所（県） - 4	[97.9] / 100	100 / [100]	100 / [222.6]	[100] / 100	8,440					
	前年指定基準地の価格	19,200 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		③ 価格形成要因の変動状況	[-一般的な要因]	南和地域の中心都市である中和地域や和歌山県橋本市と比較して引き合いは低位で人口は減少、地価は下落が継続している。
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規			[地域要因]	近隣地域は市中心部から離れた駅徒歩圏外の既成集落地域であり、地域要因の変動は認められず、需要は低調推移。
	前年標準価格 8,700 円/㎡			[個別的要因]	画地規模が標準的な整形地であり選好性・代替性に特段の低下は認められない。
	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				
	②変動率	年間 -3.1%	半年間 %		

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

別記様式第 7

令和 6 年 7 月 5 日 提出
五條（県） 3-1 宅地見込地-1

基準地番号 五條（県） 3-1	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 13,200,000 円	1㎡当たりの価格 8,000 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 3 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 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(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) 基準地	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)				
	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		(その他) (60, 160)					
	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							
(2) 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	特記事項	特にない	道 1.2 m 道路	交通施設	大和二見駅北東 1.3km	法令規制	1 住居 (60, 160)					
	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	比準価格	8,000 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		比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、比準価格を重視し、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	葛城 3-1	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	画地 0.0	地域要因	交通 +3.0
	公示価格	18,700 円/㎡	[98.9] 100	[100]	100	[216.3]	[100]	100	8,550	標準化補正	行政 0.0	環境 +50.0	
										その他 0.0	宅造 +40.0	行政 0.0	
											その他 0.0	その他 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	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 8,280 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。 【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。 【個別的要因】 個別的要因に変動はない。								
	② 変動率	年間 -3.4 %											

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	9,390,000 円	1㎡当たりの価格	47,400 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3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	38,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24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	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)	
	1:2	事務所 S4	店舗、事務所等が多い国道沿いの路線商業地域	北15m国道	水道ガス下水	五条 310m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 0m、北 50m			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㎡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	五条駅南 310m	法令	商業 (80,400)
	事項			路		施設		規制	
	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	49,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	33,200 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、物件の個性により貸賃条件が異なり、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) 公示価格を規準とした	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	[]						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	[]	100	100	[]						
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	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] 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。									
	■ 継続 □ 新規		[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。									
	前年標準価格 48,800 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 五條 5-2												
公示価格 48,100 円/㎡												
② 変動率		年間	-2.9%	半年間	-1.5%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社やまと総合鑑定所	
五條（県）5-2	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 信一郎	

鑑定評価額	14,800,000 円	1㎡当たりの価格	41,300 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4日	(6) 路線価	[令和6年1月]	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		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	五條市今井5丁目1429番1外「今井5-1-1」				②地積 (㎡)	359	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)				
	台形 3:1	店舗兼事務所 S2	国道沿いに店舗、事務所、工場等が建ち並ぶ地域	南東16m国道	水道	五条 1.5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 200 m、南 45 m、北 15 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 25.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 350 m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	16 m国道	交通施設	五条駅北東 1.5km	法令規制	準工 (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、店舗、事務所等が建ち並ぶ国道沿いの地域であるが、地域要因に大きな変化は見られず、現状のまま推移するものと判断される。地価は現下の地域動向から継続的な下落基調にあるものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の店舗兼事務所地				(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	42,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	23,200 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の商業地域で商圏を基礎に成り立つ商業収益に関して代替性の及ぶ圏域である。主たる需要者は地縁的嗜好性を有する個人事業者の他、沿道型店舗を展開する法人等が想定される。近隣地域は比較的車両交通量の多い幹線沿いに存するが、商業としての集積性・繁華性等はやや劣る。地域経済の不振は継続的で事業者等の出店意欲は未だ回復途上にあり需給動向は依然下落傾向。画地規模が様々で取引の中心となる価格帯は把握しがたい。										
(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、国道沿いに店舗、事務所、工場等が建ち並ぶ地域である。商業集積性、繁華性は依然低い状況である。賃貸市場としての成熟の程度は低く、周辺の賃料動向等も反映し、収益価格は低位に求められた。他方、比準価格は代替性の高い商業地の取引事例を採用しており、市場性を反映し規範性は高い。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、代表標準地との価格検討を踏まえ、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 <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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 五條 5-2					41,200		交通 +10.0	環境 -5.0	行政 +10.0	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 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 +10.0	環境 -5.0	行政 +10.0	その他 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 42,600 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 周辺の大規模店舗による顧客流出や人口減少等に加え、近年の景気動向の影響、全体的な購買力の低下等を反映し、長期的な需要減で推移。				
	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		- 円/㎡		[地域要因]		街路が広いものの繁華性が劣り、周辺地域への顧客流出が増加傾向。地域自体の集客力の低下が認められる。地価は下落傾向で推移。				
	② 変動率 年間 -3.1% 半年間 %				[個別的要因]		個別的要因について特段の変動は見られない。				

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	阪本産業株式会社	
五條 (県) 9-1	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	375,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,300 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 24 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	五條市住川町 1 3 7 3 番外				②地積 (m ²)	23,000	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		工業 (60,200) (その他) (70,200)
	1.5:1	工場	大規模工場が建ち並ぶ内陸型の工業団地	北西 12m 市道、三方路	水道 下水	北宇智 1.2km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 400 m、西 300 m、南 60 m、北 200 m			②標準的使用	大規模工場地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 190.0 m、奥行 約 120.0 m、規模 23,000 m ² 程度、形状 ほぼ整形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 1 2 m 市道	交通施設	北宇智駅東 1.2km	法令規制	工業 (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	格別の変動要因も見当たらないことから、当分の間は現状のまま推移するものと予測する。地価は緩やかに上昇傾向である。						

(3) 最有効使用の判定	大規模工場地		(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +4.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,300 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
同一需給圏は概ね奈良県及び近隣府県の大規模工業地域である。需要者は奈良県及び近隣府県に拠点を置く事業者・物流業者である。近隣地域は五條北 IC に近い大規模工業団地であり、京奈和自動車道による利便性から需給関係は比較的安定している。需要の中心となる価格帯については、画地規模等の個別的要因にばらつきがあるため把握は困難である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由
近隣地域は大規模工場が建ち並ぶ工業団地であり、自用目的の取引が中心で、収益を目的とした賃貸市場は未成熟なため収益還元法の適用は断念した。従って、市場の実勢を反映した比準価格を標準とし、類似する標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8) 公示価格を標準とした	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/m ²)	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 -8.0 交通 0.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	五條 9-1	[100] 100	100 [100]	100 [102.1]	[104.0] 100	16,200					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的な要因]	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。
	前年標準価格	16,000 円/m ²		[地域要因]	大規模工場が建ち並ぶ工業団地であり、特段の変動要因は認められないことから、当面は現状を維持するものと考えられる。
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	標準地番号	-			
	公示価格	円/m ²			
	② 変動率	年間 +1.9% 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 (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: 972,000 円, 1㎡当たりの価格: 3,350 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3日), (6) 路線価 (令和6年1月), (2) 実地調査日 (令和6年6月24日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (吉野郡野迫川村大字柞原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), (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), (その他) 土砂災害警戒区域

Table with 4 columns: (2) ①範囲 (東200m, 西100m, 南10m, 北50m), ②標準の使用 (農林家住宅地), (3) ③標準的画地の形状等 (間口約17.0m, 奥行約17.0m, 規模300㎡程度, 形状ほぼ整形), (4) ④地域的特性 (特記事項: 特にない, 街路: 7m県道, 交通施設: 五条駅南36km, 法令規制: 都計外土砂災害警戒区域), (5) 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 3,350 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) 公示価格としての標準地番号, 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: 4,220 円/㎡), (10) ①-1 対象基準地の検討 (継続), 前年標準価格: 3,460 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, 標準地番号, 公示価格 (円/㎡), ②変動率 (年間 -3.2%, 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	阪本産業株式会社	
野迫川（県）	-2	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	1,950,000 円	1㎡当たりの価格	2,400 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3日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24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	吉野郡野迫川村大字弓手原95番外				②地積 (㎡)	812	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 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 特になし	街路 4 m 村道		交通 五条駅南東 61km	法令 都計外 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	2,400 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	0.0	0.0
	黒滝（県） - 3	[96.7]	[100]	[171.0]	[100]	2,390				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		③ 変動状況								
	前年標準価格 2,480 円/㎡		[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		[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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
標準地番号											
公示価格 円/㎡											
②変動率		年間 -3.2%	半年間 %								

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 1,550,000 円	1㎡当たりの価格 3,520 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 倍率種別	円/㎡ 1.0 倍
(2) 実地調査日 令和6年6月24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北股42番 ③形状 2.5:1 ④敷地の利用の現況 住宅W2 ⑤周辺の土地の利用の状況 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 ⑥接面道路の状況 北東4.7m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44km ⑨法令上の規制等 都計外 国定公(3種) (その他) 土砂災害警戒区域	(2) 近隣地域 ①範囲 東 0m、西 15m、南 30m、北 50m 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 事項 街路 4.7m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 規制 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 3,520 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) 公示価格を ① 代表標準地 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 黒滝（県） - 3 前年指定基準地の価格 4,220 円/㎡	② 時点修正 [96.7] 100	③ 標準化補正 100 [100]	④ 地域要因の比較 100 [117.4]	⑤ 個別的要因の比較 [100] 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) 3,480	⑦ 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +3.0 +14.0 0.0 0.0

(10) 対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 3,640 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 -3.3% 半年間 %	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。 [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。 [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）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 倉田総合鑑定	
十津川（県） - 1	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士	田和 聡

鑑定評価額	1,090,000 円	1㎡当たりの価格	9,360 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		1.0 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折立274番2				②地積 (㎡)	155 (39)	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			
	台形 1.2:1	住宅 W2	林家住宅のほか店舗等も見られる沿道山村集落地域	南7.5m国道	水道	五条 69km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 200m、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 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	特になし。	街路	7.5m国道	交通施設	五条駅南東 69km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は林家住宅のほか店舗等も見られる沿道山村集落地域。国道168号新阪本トンネルが令和6年3月に供用開始したが地域への影響は僅少、その他変動は見受けられず概ね現状推移と予測。地価水準は下落傾向。							

(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	9,360 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、奈良県南部の吉野郡各町村及び五條市の既存集落地域の存する圏域。需要者は圏内に地縁を有する地元住民にほぼ限定される。中心となる価格帯は取引が少ないことから把握は困難。都心接近性の劣る山間の集落地域で生活利便性も劣る事から需要は低調推移。			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は林家住宅のほか店舗等も見られる沿道山村集落地域であり、地元住民中心の既成集落である事から自用が中心と思われ、賃貸市場が未成熟である為、新規の賃貸住宅建築を想定することが困難である事から収益還元法は適用せず、比準価格を標準に指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8) 公示価格を	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
	天川（県） - 1	[99.2] / 100	100 / [100]	100 / [132.2]	[100] / 100	9,380					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 奈良県南部の山間部に位置し、鉄道等が未整備で人口は年々減少傾向。地価は下落が継続している。							
	前年標準価格	9,630 円/㎡		[地域要因] 国道168号新阪本トンネルが令和6年3月に供用開始されたが、影響は僅少、その他地域要因の変動は認められない。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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 画地規模が標準的な整形地であり選好性・代替性に特段の低下は認められない。							
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 -2.8%	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	(株) 倉田総合鑑定	
十津川（県）	-2	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 田和 聡
鑑定評価額	988,000 円		1㎡当たりの価格	5,990 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	吉野郡十津川村大字湯之原646番6				②地積 (㎡)	165	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 50m、西 80m、南 0m、北 50m			②標準的使用	農林家宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 21.0m、奥行 約 8.0m、規模 160㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	4.8m村道	交通施設	五条駅南東63km	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	基準価格	5,990 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、奈良県南部の吉野郡各町村及び五条市の既存集落地域の存する圏域。需要者は圏内に地縁を有する地元住民にほぼ限定される。中心となる価格帯は取引が少ないことから把握は困難。都心接近性の劣る山間の集落地域で生活利便性も劣る事から需要は低調推移。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は山間の村道沿いに農山村住宅が散在する住宅地域であり、地元住民中心の既存集落である事から自用が中心と思われる。賃貸市場が未成熟である為、新規の賃貸住宅建築を想定することが困難である事から収益還元法は適用せず、基準価格を標準に指定基準地との検討を踏まえて、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	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	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
	前年指定基準地の価格	4,220 円/㎡	[96.7] 100	100 [100]	100 [67.6]	[100] 100	6,040					+1.0 +3.0 -35.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格		6,160 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		標準地番号		-		[一般的要因] 奈良県南部の山間部に位置し、鉄道等が未整備で人口は年々減少傾向。地価は下落が継続している。					
	② 変動率		年間	-2.8%	半年間	%	[地域要因] 国道168号新阪本トンネルが令和6年3月に供用開始されたが、影響は僅少、その他地域要因の変動は認められない。需要は低調推移。 [個別的要因] 画地規模が標準的な整形地であり選好性・代替性に特段の低下は認められない。					

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (十津川(県) -3), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良県第3分科会), 業者名 (株)倉田総合鑑定. Includes 鑑定評価額 (1,640,000円) and 1㎡当たりの価格 (9,190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] 路線価又は倍率 (1.0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

Main evaluation details table with 10 sections: (1) 基準地 (Location: 吉野郡十津川村大字上野地267番5外, Area: 178㎡), (2) 近隣地域 (Standard use: 農林家住宅地), (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 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method: 9,190円/㎡), (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 reasons), (8) 公示価格 (Public price: 9,450円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land: 天川(県) -1, Price: 12,500円/㎡), (10) 対象基準地からの検討 (Target standard land: 9,450円/㎡, Annual change: -2.8%).