

基準地番号 吉野（県） -1	提出先 奈良県	所属分科会名 第3分科会	業者名 氏名 きたまち不動産鑑定 谷 正直	きたまち不動産鑑定 印
----------------------	------------	-----------------	--------------------------------	----------------

鑑定評価額	5,040,000 円	1㎡当たりの価格	16,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率	1.1 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 20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) ①所在及び地番並びに「住居表示」等	吉野郡吉野町大字六田1208番1		②地積 (㎡)	311	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) 県立公 (普通)				
台形 2:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ県道沿いの古くからの住宅地域	南4m県道	水道 六田 1.2km	六田 1.2km					
(2) ①範囲	東 20m、西 60m、南 80m、北 10m	②標準的使用	戸建住宅地							
③標準的画地の形状等	間口 約 23.0m、奥行 約 13.0m	規模	300㎡程度、形状 ほぼ整形							
④地域的特性	特記 土砂災害警戒区域が接面道路の向かい側まで指定されている。	街路 基準方位 北 40m 県道	交通 六田駅 南東 1.2km	法令	対象基準地と同じ					
⑤地域要因の将来予測	当該地域は、既存住宅が吉野川沿いの県道に軒を並べる旧来からの住宅地域である。当該地はその西端の位置する。地価水準は吉野町の経済状況、地域動性から判断して当面変化なく推移すると思われる。									
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,200 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	同一需給圏は吉野町を中心として周辺の市町村を含めた農家住宅も混在する旧来からの住宅地域一帯である。吉野川に沿う状況で吉野町が形成されており、不動産需要も吉野町の旧来の住民が大半をしめる。周囲は六田駅に近い町の西にあることから、倉庫や農地が混在しており、不動産需要は地元住民の世帯分離等によるものが中心となり、取引件数はかなりの低位にある。取引件数の少なさや取引面積の多様性などから需要の中心的価格帯の判断は難しい。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては、収益物件は殆ど存在していない。この様な賃貸市場未成熟の状況下においては、適正な各種の資料収集が困難であり、収益価格の試算は行わなかった。近隣地域では、旧来の農家住宅における居住の快適性が重視される住宅地である。従って、自己目的の取引価格水準が重視されるため、本件においては比準価格を中心価格として採用し、代表標準地との価格水準についての検討を踏まえ、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	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 -1.0
	標準地番号 下市 -1					16,200	交通 0.0	環境 +44.0	交通 +1.0	
	公示価格 23,100 円/㎡	[97.8]	100	100	[104.0]		環境 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
		100	[101.0]	[144.0]	100		画地 +1.0	行政 0.0	その他 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/㎡)	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 +44.0	交通 +1.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		環境 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
	円/㎡	100	[]	[]	100		画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	
							行政 0.0	その他 0.0		
(10) ①-1対象基準地の検討	[一般的要因]		主要産業である木材業の衰退と観光業の低迷により、人口は減少を続け、不動産の需要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]		吉野川沿いの既存住宅地である。倉庫等も存する。不動産需要は少ない。地域要因は現況継続であり、地価は下落傾向を続けるであろう。							
代表標準地 標準地	[個別的要因]		個別の価格選好性、競争力については特段の変化はない。							
標準地番号										
公示価格	円/㎡									
②変動率 年間	-2.4%	半年間	%							

基準地番号 吉野（県） -2	提出先 奈良県	所属分科会名 第3分科会	業者名 氏名 きたまち不動産鑑定 谷 正直	きたまち不動産鑑定 谷 正直 印
----------------------	------------	-----------------	--------------------------------	------------------------

鑑定評価額 4,390,000 円	1㎡当たりの価格 25,500 円/㎡
----------------------	------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点 平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日 平成 30年 7月 2日	(6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 1.0 倍
(2) 実地調査日 平成 30年 6月 20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) ①所在及び地番並びに「住居表示」等 吉野郡吉野町大字立野261番5	②地積 172 (㎡)	⑨法令上の規制等 1 住居 (60, 200) (その他) 土砂災害区域
③形状 1:2.5	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 国道沿いに店舗併用住宅も点在する住宅地域
⑥接面道路の状況 南10m国道	⑦供給処理施設状況 水道 下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 大和上市 2km
(2) ①範囲 東 40m、西 100m、南 0m、北 30m	②標準的使用 戸建住宅地	③標準的画地の形状等 間口 約 9.0m、奥行 約 20.0m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形
④地域的特性 特記 土砂災害警戒区域に指定されている。	⑤地域要因の将来予測 当該地域は吉野川沿いの国道に軒を並べる既存の住宅地であり、小規模店舗等も存在する。地価水準は当該地の経済状況、地域動性から判断して当面変化なく推移すると思われる。	⑥法令 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 25,500 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 同一需給圏は吉野町を中心として周辺の市町村を含めた旧来からの住宅地域一帯である。近鉄吉野線の六田、大和上市、吉野神宮が中心であるが、吉野郡部からの移住者も存在する。吉野川に沿う状況で吉野町が形成されており、不動産需要も吉野町の旧来の住民が大半をしめる。需要の大半は地元住民の世帯分離等によるものが中心となり、取引件数はかなりの低位にある。取引件数の少なさや取引面積の多様性などから需要の中心的価格帯の判断は難しい。		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 近隣地域においては、地元自宅居住者が中心で収益物件は殆ど存在していない。このような賃貸市場未成熟の状況下においては、適正な各種の資料収集が困難であり、収益価格の試算は行わなかった。近隣地域では自宅居住の快適性が重視される居住中心の地域である。従って、自己目的の取引価格水準が重視されるため、本件においては比準価格を中心価格として採用し、代表標準地との価格水準についての検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。		
(8) ①代表標準地 標準地番号 下市 -1 公示価格 23,100 円/㎡	②時点修正 [97.8] 100	③標準化補正 100 [101.0]
	④地域要因の比較 100 [91.2]	⑤個別的要因の比較 100 [104.0]
	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 25,500	⑦内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) ①指定基準地番号 前年指定基準地の価格 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) ①-1対象基準地の検討 継続 前年標準価格 25,900 円/㎡	③変動状況要因の [一般的要因] 主要産業である木材業の衰退と観光業の低迷により、人口は減少を続け、不動産の需要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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	[地域要因] 吉野川沿いの既存住宅地である。店舗等も存する。不動産需要は少ない。地域要因は現況継続であり、地価は下落傾向を続けるであろう。	
②変動率 年間 -1.5% 半年間 %	[個別的要因] 個別の価格選好性、競争力については特段の変化はない。	

鑑定評価書（平成30年地価調査）

基準地番号 吉野（県）	提出先 -3	所属分科会名 奈良県	業者名 第3分科会	きたまち不動産鑑定 氏名 不動産鑑定士 谷 正直	印
----------------	-----------	---------------	--------------	--------------------------------	---

鑑定評価額	16,400,000 円	1㎡当たりの価格	21,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年7月1日	(4) 鑑定評価日	平成30年7月2日	(6) 路線価又は倍率	[平成30年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	平成30年6月20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) ①所在及び地番並びに「住居表示」等 ③形状	吉野郡吉野町大字丹治157番1外 1:1	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 工場と一般住宅等が混在する地域	⑥接面道路の状況 東5m町道、北側道	⑦供給処理施設状況 水道 下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 吉野神宮 300m	⑨法令上の規制等 準工 (60,200) (その他)
(2) ①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	東 200m、西 100m、南 30m、北 50m 間口 約 28.0m、奥行 約 27.0m 特記 特記すべき事項はない。	②標準的使用 戸建住宅地	⑥標準方位 北5.0m、町道	⑦規模 760㎡程度、	⑧形状 ほぼ正方形	⑨法令 対象基準地と同じ	⑤地域要因の将来予測 当該地域は吉野神宮駅に近い既存の住宅地であり、木材工場や町営店舗等も存在する住宅地である。地価水準は当該地の経済状況、地域動向から判断して当面変化なく推移すると思われる。
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,600 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は吉野町を中心として周辺の市町村を含めた旧来からの住宅地域一帯である。近鉄吉野線の六田、大和上市、吉野神宮が中心であるが、吉野郡部からの移住者も存在する。吉野神宮駅に近い木材工場等も存在する住宅地域で、吉野山参詣への拠点となっている。不動産需要の大半は地元住民の自己使用の住宅であるが、取引件数はかなりの低位にある。取引件数の少なさや取引面積の多様性などから需要の中心的価格帯の判断は難しい。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては、地元自宅居住者が中心で収益物件は殆ど存在していない。このような賃貸市場未成熟の状況下においては、適正な各種の資料収集が困難であり、収益価格の試算は行わなかった。近隣地域では自宅居住の快適性が重視される居住中心の地域である。従って、自己目的の取引価格水準が重視されるため、本件においては比準価格を中心価格として採用し、代表標準地との価格水準についての検討を踏まえ、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 下市 -1	② 時点 修正 [97.8] 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 [102.0] 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) 21,600	⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 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 [] 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
(10) 対象基準地の前年の標準価格等から	①-1 対象基準地の検討 継続 新規	前年標準価格	22,000 円/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況	[地域要因]	主要産業である木材業の衰退と観光業の低迷により、人口は減少を続け、不動産の需要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	代表標準地 標準地番号	-	[個別的要因]	駅に近い既存住宅地である。工場等も存する。不動産需要は少ない。地域要因は現況継続であり、地価は下落傾向を続けるであろう。		
	② 変動率	年間	-1.8%	半年間	%		
		年間	-1.8%	半年間	%		

基準地番号 吉野（県） -4	提出先 奈良県	所属分科会名 第3分科会	業者名 氏名	きたまち不動産鑑定士 谷 正直	印
-------------------	------------	-----------------	-----------	--------------------	---

鑑定評価額	4,230,000 円	1㎡当たりの価格	10,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価又は倍率	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 20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) ①所在及び地番並びに「住居表示」等 ③形状	吉野郡吉野町大字山口606番 台形 1.5:1	④敷地の利用の現況	住宅 W1	⑤周辺の土地の利用の状況	農家住宅が建ち並ぶ農村集落地域	⑥接面道路の状況	南東3.8m町道	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	大和上市 5.2km	⑨法令上の規制等 「調区」 (70,400) (その他) 土砂災害警戒区域	
(2) ①範囲	東 100m、西 100m、南 80m、北 80m	②標準的使用	農家住宅地										
近隣地域 ③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 25.0m、規模 400㎡程度、形状 ほぼ整形	④地域的特性	特記	土砂災害警戒区域に指定されている。	街 3.8m、町道	交通	大和上市駅 北東 5.2km	法令	対象基準地と同じ				
⑤地域要因の将来予測	当該地域は津風呂湖、吉野運動公園が存する県道28線に近い旧来からの住宅地域である。市街化調整区域であり、地価水準は当該地の経済状況、地域動性から判断して当面変化なく推移すると思われる。												
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の農家住宅地域											(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	10,400 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	吉野町を中心として周辺の市町村を含めた農家住宅も混在する旧来からの住宅地域である。当該地域は吉野町の北に位置する津風呂湖を中心とした農家住宅地域であり、不動産需要も地元旧来の住民が大半をしめる。周囲は農家住宅が中心で、県道沿いには店舗や作業所等が混在している。不動産需要は地元住民の世帯分離等によるものが中心となり、取引件数はかなりの低位にある。取引件数の少なさや取引面積の多様性などから需要の中心的価格帯の判断は難しい。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては、収益物件は殆ど存在していない。このような賃貸市場未成熟の状況下においては、適正な各種の資料収集が困難であり、収益価格の試算は行わなかった。近隣地域では、旧来の農家住宅における居住の快適性が重視される住宅地である。従って、自己目的の取引価格水準が重視されるため、本件においては比準価格を中心価格として採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	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	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 吉野（県） - 4		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 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 10,700 円/㎡		[97.2] 100	[100] 100	[100] 100	[100] 100	10,400						
(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	10,700 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	-2.8%		半年間	%							
			[一般的要因] 主要産業である木材業の衰退と観光業の低迷により、人口は減少を続け、不動産の需要は弱含みで推移している。										
			[地域要因] 津風呂湖に近い既存住宅地であるが、不動産需要は少ない。地域要因は現況継続であり、地価は下落傾向を続けるであろう。										
			[個別的要因] 個別的な価格選好性、競争力については特段の変化はない。										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉本不動産鑑定士事務所
大淀（県） -1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹 印

鑑定評価額	7,180,000 円	1㎡当たりの価格	38,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30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	吉野郡大淀町大字福神1番44				②地積 (㎡)	189	⑨法令上の規制等	1低専 (50, 80)		
	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) 地区計画等宅造工事規制区域			
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域	南6m町道	水道 ガス 下水	福神 500m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 50m、南 50m、北 50m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6m町道	交通施設	福神駅 西 500m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅が建ち並ぶ新興住宅地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向等からほぼ横這いの傾向にあるものと予測される。									
(3) 最も有効使用の判定	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	38,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄吉野線、JR和歌山線沿線の概ね大淀町とその周辺市町村の圏域。需要者の中心は大淀町及びその周辺市町村の居住者で同一需給圏外からの転入者は少ない。基準地は戸建住宅が建ち並ぶ新興住宅地域に所在するが昨今の地域動向、町内の他の住宅団地との比較における相対的地位の高さ等から需給関係は比較的安定している。基準地の存する地域周辺での需要の中心となる価格帯は同程度の規模の土地価格のみで600～800万円程度である。										
(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における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、代表標準地との検討を踏まえ、実証的で市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -10.0 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0
	奈良大淀 -4					38,100					
	公示価格	[97.8] / 100	100 / [101.0]	100 / [73.8]	[104.0] / 100						
	27,900 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 価格変動要因		【一般的要因】 大淀町は住宅団地も有するが、人口減少及び高齢化率増加傾向が続いており需給も昨今の経済情勢等より低調で推移。						
	前年標準価格 38,000円/㎡				【地域要因】 当該地域は中規模一般住宅を主とする住宅地域として熟成してきたが、一般的要因及び地域動向等を反映して地価はほぼ横這いの傾向。						
	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/㎡										
	②変動率	年間 0.0%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉本不動産鑑定士事務所
大淀（県） - 2	奈良県	奈良第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹 印

鑑定評価額	5,410,000 円	1㎡当たりの価格	27,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	22,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 30 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	吉野郡大淀町大字土田 5 0 7 番 3 5 1				②地積 (㎡)	198	③法令上の規制等	1 低専 (50, 80)		
	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 70m、西 100m、南 200m、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 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡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	基準方位北、6m 町道	交通施設	越部駅 北 1.4km	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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄吉野線、JR と歌山線沿線の概ね大淀町とその周辺市町村の圏域。需要者の中心は大淀町及びその周辺市町村の居住者で同一需給圏外からの転入者は少ない。基準地は戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係は弱含みとなっている。基準地の存する地域周辺では建物付の中古物件の取引が中心で、需要の中心となる価格帯は同程度の規模の土地価格のみで 450 ～ 650 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における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、実証的で市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 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 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		③ 価格変動要因						
	前年標準価格	28,300 円/㎡			[一般的要因]	大淀町は住宅団地も有するが、人口減少及び高齢化率増加傾向が続いており需給も昨今の経済情勢等より低調で推移。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		■ 代表標準地 □ 標準地		[地域要因]	当該地域は区画整然とした住宅地域として熟成してきたが、一般的要因及び地域動向等を反映して地価は下落傾向にある。					
標準地番号	奈良大淀 - 4			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
公示価格	27,900 円/㎡										
② 変動率	年間	-3.5%	半年間	-2.2%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉本不動産鑑定士事務所
大淀（県） - 3	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹 印

鑑定評価額	7,370,000 円	1㎡当たりの価格	15,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30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	吉野郡大淀町大字越部170番1外				②地積 (㎡)	488	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(70,400) (その他) 土砂災害警戒区域 宅造工事規制区域 (70,270)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 0m、南 100m、北 100m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 29.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域	街路	4.5m町道	交通施設	越部駅北 1km	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			15,100 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	同一需給圏は近鉄吉野線、JR和歌山線沿線の概ね大淀町とその周辺市町村の圏域。需要者の中心は大淀町及びその周辺市町村の居住者で同一需給圏外からの転入者は少ない。基準地は農家住宅を主とする既成住宅地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係は弱含みとなっている。基準地の存する地域周辺では建物付の中古物件の取引が中心で、需要の中心となる価格帯は同程度の規模の土地価格のみで600～900万円程度である。										
(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における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は市街化調整区域内の農家住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、指定基準地との検討を踏まえ、実証的で市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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 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 -5.0 環境 -27.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 10,700 円/㎡	[97.2] / 100	[100] / [100]	[100] / [68.7]	[100] / 100	15,100					
(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		③ 価格変動状況 形成要因の		[一般的要因] 大淀町は住宅団地も有するが、人口減少及び高齢化率増加傾向が続いており需給も昨今の経済情勢等より低調で推移。						
	前年標準価格 15,500円/㎡				[地域要因] 当該地域は農家住宅を主とする既成住宅地域として熟成してきたが、一般的要因及び地域動向等を反映して地価は下落傾向にある。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号											
公示価格 円/㎡											
②変動率		年間	-2.6%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉本不動産鑑定士事務所
大淀（県） 5-1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹 印

鑑定評価額	14,600,000 円	1㎡当たりの価格	46,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項					
(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率 38,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30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	吉野郡大淀町大字下淵1 2 1 番 2				②地積 (㎡)	315	⑨法令上の規制等	近商 (80,200)
	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)	
	1:1.5	事務所 R C 3	事務所、店舗等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	南8m国道	水道 下水	下市口 500m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 0m			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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡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 8m国道	交通施設	下市口駅 南東 500m	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は国道沿いに事務所、店舗等が見られる商業地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向等から下落傾向にあるものと予測される。							

(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼事務所地		(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	46,400 円/㎡	
	収益還元法	収益価格	19,900 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、概ね大淀町とその周辺市町村を含む奈良県中・南部の圏域に存する商業地域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性を持つ個人事業者、小規模法人等が考えられる。基準地は国道沿いに事務所、店舗等が見られる商業地域に所在するが、昨今の地域動向（背後地の人口減少等）から需給関係は弱含みとなっている。基準地の存する地域周辺では、画地規模にばらつきが見られ取引も少ないこと等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由
比準価格は同一需給圏内の商業地における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、収益価格は土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと等を反映して低位に試算されたため規範性は劣る。したがって、実証的で市場性を反映した比準価格を重視して、収益価格を参考にとどめ、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 +7.0 行政 +10.0 その他 0.0
	標準地番号 五條 5-2	公示価格 56,300 円/㎡	[98.9] / 100	100 / [100]	100 / [120.1]	[100] / 100	46,400			

(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	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 価格変動要因	[一般的要因]	大淀町は住宅団地も有するが、人口減少及び高齢化率増加傾向が続いており需給も昨今の経済情勢等より低調で推移。
	前年標準価格 47,600 円/㎡			[地域要因]	当該地域は国道沿いに事務所等が見られる商業地域として熟成してきたが、一般的要因及び地域動向等を反映して地価は下落傾向にある。
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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/㎡			
	② 変動率	年間 -2.5%	半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平田不動産鑑定事務所
下市（県） - 1	奈良県	奈良第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 平田馨 印

鑑定評価額	3,730,000 円	1㎡当たりの価格	25,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	吉野郡下市町大字新住 1 4 7 番 8				②地積 (㎡)	148	③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) 県立公 (普通) (60, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 30 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 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	特にない	街路 基準方位北、3.0 m 町道
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅等の建ち並ぶ成熟した普通住宅地域であることから、将来的にも要因は現況程度で推移するものと予測されるが、当町における人口の減少及び少子化等の影響により空家等の増加が懸念される。				交通施設	下市口駅 南西 1.1 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	形状方位	0.0 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄吉野線等沿線の下市町及び周辺市町における普通住宅地域圏の圏域。需要者の属性は同一需給圏に地縁的選好性を有する需要者が中心。同一需給圏外からの転入者は少ない。下市町の過去 5 年間の人口は 2 軒台の顕著な減少率で、高齢化率も 4 割台に乗り、市場参加者は地縁者等に限定される。よって需要については、市場参加層の縮小に伴い低調と言わざるを得ない。需要の中心となる価格帯は土地 4.5 坪で 380 万円程度となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	普通住宅地域にはアパート等の収益物件は原則見受けられず自用目的の取引が主である。また、近隣地域は収益性を反映する賃貸市場も未成熟である。よって、収益還元法は適用せず取引事例比較法を適用した。以上より、同一需給圏内の類似地域等における規範性のある取引事例から比準され適切に調整がなされた比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格を標準とした価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 23,100 円/㎡	[97.8] 100	100 [103.0]	100 [88.0]	[101.0] 100	25,200	街路 0.0 交通 0.0 環境 -12.0 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/㎡)	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				
(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	[一般的要因] 下市町は主要産業である林業及び木材関連産業等の低迷・衰退に伴い、顕著な人口の減少、生産年齢人口の減少及び高齢化率上昇に直面。					
	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			[地域要因] 近鉄吉野線下市口駅勢圏で都心接近性が劣り、既存住宅地で市場参加者は地縁者等に限定され、且つ周辺で空家が増加等、需要低調。					
	標準地番号 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因の変動はない。					
②変動率		年間 -3.1 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平田不動産鑑定事務所
下市（県） - 2	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 平田馨 印

鑑定評価額	4,200,000 円	1㎡当たりの価格	22,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29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	吉野郡下市町大字下市783番				②地積 (㎡)	186	③法令上の規制等	1 住居 (60, 200) (その他) (60, 160)			
	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	一般住宅の中に空地等が見られる既成住宅地域	南東3.5m町道	水道 下水	下市口 1km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 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 12.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 190 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、3.5m町道	交通施設	下市口駅 南 1km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅の中に空地等が見られる成熟した既成住宅地域であることから、将来的にも要因は現況程度で推移するものと予測されるが、下市町における人口の減少及び少子化等の影響により空家及び空地の増加が懸念される。										
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,600 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄吉野線等沿線の下市町及び周辺市町における既成住宅地域の圏域。需要者の属性は同一需給圏に地縁的選好性を有する需要者が中心。同一需給圏外からの転入者は少ない。下市町の過去5年間の人口は2桁台の顕著な減少率で、高齢化率も4割台に乗り、市場参加者は地縁者等に限定される。よって需要については、市場参加層の縮小に伴い低調と言わざるを得ない。需要の中心となる価格帯は土地190㎡で430万円程度となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既成住宅地域にはアパート等の収益物件は原則見受けられず自用目的の取引が主である。また、近隣地域は収益性を反映する賃貸市場も未成熟である。よって、収益還元法は適用せず取引事例比較法を適用した。以上より、同一需給圏内の類似地域等における規範性のある取引事例から比準され適切に調整がなされた比準価格を採用し、当該基準地と同一地点でもある代表標準地との検討を踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格としての	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	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③ 変動状況		[一般的要因] 下市町は主要産業である林業及び木材関連産業等の低迷・衰退に伴い、顕著な人口減少、生産年齢人口減少及び高齢化率の上昇に直面。					
	前年標準価格		23,400 円/㎡		[地域要因]		近鉄吉野線下市口駅勢圏であるため都心接近性が劣り、既成住宅地で市場参加者は地縁者等に限定され、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		■代表標準地 □標準地		[個別的要因]		個別的要因の変動はない。					
	標準地番号	下市 - 1										
	公示価格	23,100 円/㎡										
	②変動率	年間 -3.4%	半年間 -2.2%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平田不動産鑑定事務所
下市（県） -3	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 平田馨 印

鑑定評価額	3,550,000 円	1㎡当たりの価格	9,200 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	吉野郡下市町大字小路90番1外				②地積 (㎡)	386	⑨法令上の規制等	「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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 60m、南 0m、北 90m				②標準的使用	農家住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 375 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7.5m町道	交通施設	下市口駅 南東 3.2km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	山林、農地に囲まれた農林家を主とする成熟した沿道農山村集落地域であることから、今後とも要因は現況程度を維持していくものと予測する。									
(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	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	9,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄吉野線等沿線の下市町及び周辺市町における農山村集落地域等の圏域。需要者の属性は同一需給圏に地縁的嗜好性を有する需要者が中心。同一需給圏外からの転入者は少ない。下市町の過去5年間の人口は2桁台の顕著な減少率で、高齢化率も4割台に乗り、市場参加者は地縁者等に限定される。よって需要については、市場参加層の縮小に伴い低調と言わざるを得ない。需要の中心となる価格帯は規模のバラツキにより見出し得ない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農山村集落地域にはアパート等の収益物件は原則見受けられず自用目的の取引が主である。また、近隣地域は収益性を反映する賃貸市場も未成熟で且つ行政条件等からも収益還元法は適用せず取引事例比較法を適用した。以上より、同一需給圏内の集落地域等における規範性のある取引事例から比準され適切に調整がなされた比準価格を採用し、市街化調整区域内に存する指定基準地からの規準価格を踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 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
	吉野（県） - 4	[97.2] 100	100 [100]	100 [113.1]	[100] 100	9,200					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の前	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 下市町は主要産業である林業及び木材関連産業等の低迷・衰退に伴い、顕著な人口減少、生産年齢人口減少及び高齢化率の上昇に直面。						
	■継続 □新規		[地域要因]		近鉄吉野線下市口駅勢圏であるため都心接近性が劣り、農山村集落地域のため市場参加者は地縁者等に限定され、需要は低調である。						
	前年標準価格 9,500 円/㎡		[個別的要因]		個別的要因の変動はない。						
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		②変動率									
□代表標準地 □標準地		年間	-3.2%	半年間	%						
標準地番号											
公示価格 円/㎡											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近鉄不動産株式会社
黒滝（県） - 1	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 木村 浩次郎 印

鑑定評価額	1,700,000 円	1㎡当たりの価格	6,780 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	吉野郡黒滝村大字桂原110番外				②地積 (㎡)	250	⑨法令上の規制等	都計外	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) 土砂災害区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 20 m、南 20 m、北 120 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 17.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ整形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8m国道	交通施設	下市口駅 南東 16km	法令規制	都計外 土砂災害区域	
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,780 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね黒滝村及びその周辺市町村に存する山村集落地域である。需要者は黒滝村及びその周辺市町村の居住者及び地縁関係者が大半を占める。近隣地域は農家住宅が見られる国道沿いの山村集落地域であり、過疎化、高齢化が深刻なため、需要の回復は見えない状況にある。対象基準地の存する地域は、取引が極めて少ないため、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・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は都市計画区域外の国道沿いの山村集落地域内に存しており、賃貸住宅等の収益物件は見受けられない。従って、自己使用目的の取引が中心であり、収益を目的とする賃貸市場が形成されていないと判断されるため、収益還元法の適用は断念した。以上より、取引実態を反映した実証的な価格である比準価格を標準とし、他の類似する指定基準地からの検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(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	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	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 -6.0 交通 0.0 環境 -22.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 5,100 円/㎡	[97.5 / 100]	[100 / 100]	[100 / 73.3]	[100 / 100]	6,780				
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 黒滝村は過疎化、高齢化が深刻であり、不動産需要も極めて低調である。地価は依然として弱含みである。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 6,950 円/㎡		変動状況		[地域要因] 国道沿いの山村集落地域であり、地域要因について特段の変動は認められず、当面は現状のまま推移するものと思料される。					
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		③ 価格形成要因の		[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。					
② 変動率		年間 -2.4 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近鉄不動産株式会社
黒滝（県） - 2	奈良県	奈良第 3	氏名	不動産鑑定士 木村 浩次郎 印

鑑定評価額	1,790,000 円	1 m ² 当たりの価格	9,550 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価 [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	1.1 倍
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	吉野郡黒滝村大字寺戸 6 7 番 2				②地積 (m ²)	187	⑨法令上の規制等	都計外					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) 土砂災害警戒区域							
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 90 m、北 60 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 12.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 150 m ² 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	1 1 m 県道	交通施設	下市口 南東 15.5 km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	山間部の集落地域であり、今後も大きな地域要因の変動は考えられず、現状のまま推移するものと予測される。人口減、高齢化等の影響から、地価は下落傾向で推移するものと思料される。												
(3) 最有効使用の判定	平家建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,550 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	同一需給圏は概ね黒滝村及びその周辺市町村に存する山村集落地域である。需要者は黒滝村及びその周辺市町村の居住者及び地縁関係者が大半を占める。近隣地域は山間部の集落地域であり、過疎化、高齢化が深刻なため、需要の回復は見えない状況にある。対象基準地の存する地域は、取引が極めて少ないため、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・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は都市計画区域外の山間部における集落地域であり、収益を目的とする賃貸市場が形成されていないため、収益価格の試算は断念した。従って、自己使用目的の取引が中心であるため、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を標準とし、他の類似する指定基準地からの検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。													

(8) 公示価格とした	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/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
	標準地番号	-	[]	[100]	[100]	[]					
	公示価格	円/m ²	[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/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
	天川（県） - 1		[]	[100]	[100]	[]					
	前年指定基準地の価格	13,400 円/m ²	[99.3]	[100]	[139.7]	[100]	9,520				

(10) 対象基準地の前年標準価格等	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]	黒滝村は過疎化、高齢化が深刻であり、不動産需要も極めて低調である。地価は依然として弱含みである。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格	9,800 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	[地域要因]	山間部の集落地域であり、地域要因について特段の変動は認められず、当面は現状のまま推移するものと思料される。	
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	[個別的要因]	個別的要因について特段の変動は認められない。	
	標準地番号	-		
	公示価格	円/m ²		
	②変動率	年間 -2.6 %	半年間 %	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近鉄不動産株式会社
黒滝（県） - 3	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 木村 浩次郎 印

鑑定評価額	572,000 円	1㎡当たりの価格	4,970 円/㎡
-------	-----------	----------	-----------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				吉野郡黒滝村大字赤滝464番3	②地積 (㎡)	115	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	
	2:1	住宅 W2	中規模一般住宅や農家住宅が見られる県道沿いの山村集落地域	北4.5m県道	水道	下市口 18.5km			
(2) 近隣地域	①範囲				東 100 m、西 100 m、南 10 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 15.0 m、奥行 約 8.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m県道	交通施設	下市口駅 南東 18.5km	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	一般住宅や農家住宅が見られる山村集落地域であり、今後も大きな地域要因の変動は考えられず、現状のまま推移するものと予測される。人口減、高齢化等の影響から、地価は下落傾向で推移するものと思料される。							
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格	4,970 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	同一供給圏は概ね黒滝村及びその周辺市町村に存する山村集落地域である。需要者は黒滝村及びその周辺市町村の居住者及び地縁関係者が大半を占める。近隣地域は一般住宅や農家住宅が見られる山村集落地域であり、過疎化、高齢化が深刻なため、需要の回復は見えない状況にある。対象基準地の存する地域は、取引が極めて少ないため、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・検証及び鑑定評価額の決定の理由	都市計画区域外の山村集落地域であり、自己使用目的の取引が支配的である。賃貸市場は未成熟で収益目的の取引は皆無に等しいので、収益価格は試算しなかった。このため、市場性を反映した取引事例から求めた信頼性の高い価格である比準価格をもって鑑定評価額と決定した。								
(8) 公示価格とした	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	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	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				
	前年標準価格		5,100 円/㎡		[一般的要因] 黒滝村は過疎化、高齢化が深刻であり、不動産需要も極めて低調である。地価は依然として弱含みである。				
	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		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[地域要因] 一般住宅等が見られる山村集落地域であり、地域要因について特段の変動は認められず、当面は現状のまま推移するものと思料される。				
	標準地番号		-		[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。				
	公示価格	円/㎡							
	②変動率	年間	-2.5 %	半年間	%				

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤田不動産鑑定所
天川（県） - 1	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士 藤田秀紀 印

鑑定評価額	5,240,000 円	1㎡当たりの価格	13,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30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	吉野郡天川村大字洞川534番1外				②地積 (㎡)	394	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 25m、西 0m、南 80m、北 70m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 375 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記 特になし。	街路 4m県道	交通 下市口駅 南東 30km	法令 対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は旅館や住宅が建ち並ぶ旧門前町地域であるものの、奈良県都心部から離れた山間の僻地にあることから、今後とも概ね現況維持の緩やかな推移をする地域と予測する。									
(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	角地 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,300 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、奈良県南和地区内で都市計画区域外の住宅地である。需要者は吉野郡内の居住者及び地縁者に概ね限られる。人口は減少傾向にあり、高齢化、過疎化が進んでいること等から需要は弱く、取引件数は少ない。中心となる価格帯は400㎡で、概ね530万円程度と推定される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は奈良県都心部から離れた山間に旅館や住宅が建ち並ぶ旧門前町地域であり、賃貸物件も見受けられなかったことから、収益価格は試算しなかった。比準価格は、比較適格性が認められる同一需給圏内の取引事例から試算した価格であり、実証的な試算価格である。以上から、本件では比準価格を採用することとし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	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 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(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 13,400 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 林業及び木材関連産業の衰退、縮小とともに、若年層を中心とした村外への人口の流出に歯止めがかからず、地価は依然下落傾向にある。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 -			[地域要因] 宿泊施設の数では奈良市に次ぎ2番目の観光温泉街が形成されているが、小売店舗の数は少なく、地価は依然下落傾向にある。					
	公示価格 円/㎡					[個別的要因] 角地ではあるが優位性は認められず、競争・代替関係等の個別的要因の変動は特段認められない。					
② 変動率		年間	-0.7%	半年間	%						

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 藤田不動産鑑定所. Includes details for 天川（県）, 奈良県, 奈良第三分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤田秀紀.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (1,310,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,820 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) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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, (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. Includes detailed analysis of land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 藤田不動産鑑定所. Row 1: 天川（県）, -3, 奈良県, 奈良第三分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤田秀紀, 印

鑑定評価額: 1,180,000 円, 1㎡当たりの価格: 6,920 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. Includes values like 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 6月 30日, 更地としての鑑定評価, 1,180,000 円, 正常価格, 平成 30年 7月 6日, 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) to (10). (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 吉野郡天川村大字坪内17番1. (2) 近隣地域: 東 20m, 西 10m, 南 50m, 北 10m. (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: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 6,920 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、奈良県南和地区内で都市計画区域外の住宅地である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は奈良県都心部から離れた山間に民宿や住宅が建ち並ぶ門前町地域であり、賃貸物件も見受けられなかったことから、収益価格は試算しなかった. (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 5,100 円/㎡. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 7,100 円/㎡, 変動率 年間 -2.5%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店		
下北山（県） - 1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士	奥田 幸助	印

鑑定評価額	1,310,000 円	1㎡当たりの価格	5,950 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		吉野郡下北山村大字上池原571番			②地積 (㎡)	221	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 国立公（普通） （その他）	
	1:2	住宅 W2	一般住宅の中に郵便局、公民館も見受けられる住宅地域	北東4.1m村道、南東側道	水道	熊野市 29km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 90m、西 90m、南 90m、北 140m			②標準的使用		戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 11.0m、奥行 約 20.0m、規模 220㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記 特にない	
	事項		街路 4.1m 村道			交通 熊野市駅 北西 29km		法令 都計外 国立公（普通） 規制	
⑤地域要因の将来予測		近隣地域は一般住宅の中に郵便局等も見受けられる山間部の集落地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。地価は、過疎化・人口減等により継続的な下落基調にて推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		角地 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		5,950 円/㎡				
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡				
	原価法		積算価格		/ 円/㎡				
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は吉野郡の都市計画区域外を中心とした山村集落地域の圏域で広域的な範囲。需要者は圏内の居住者等が大半を占め、他地域からの転入者は極めて少ない。近隣地域は周辺にレクリエーション施設等も見受けられるが、当圏域では主要産業である木材関連業の衰退等に起因する若年者層の流出により、高齢化が進展。隣地買収や地縁者等の取引が中心で需給動向は低調である。取引件数が少なく価格帯もまちまちで、需要の中心価格帯は見出せない状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅のほか郵便局等も見られる山村集落地域に位置しており、周辺にはアパート等の収益物件は皆無である。近隣地域は賃貸市場が未成熟であり賃貸需要は存しないものと考えられるため、収益還元法の適用を断念した。居住の快適性を重視する自己使用目的での住宅等の取引が大半であることから、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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	街路 +1.0 交通 +3.0 環境 -20.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 5,100 円/㎡		[97.5 / 100]	[100 / 100]	[100 / 83.2]	[100 / 100]	5,980		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 当村は主要産業である林業及び木材関連産業等の衰退に伴い、人口の減少、高齢化や居住者転出等が深刻化しており、不動産市場は低迷。 [地域要因] 一般住宅に郵便局等も見られる山村集落地域で、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動はない。需要は弱く地価は下落傾向が継続。 [個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。				
	<input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		変動状況						
	前年標準価格 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		③ 価格形成要因の							
<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		変動状況							
標準地番号 公示価格 円/㎡									
② 変動率 年間 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店
下北山（県） - 2	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 幸助 印

鑑定評価額	1,010,000 円	1㎡当たりの価格	3,730 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	吉野郡下北山村大宇浦向109番1				②地積 (㎡)	272	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W1	住宅の間に畑が介在する山間部の農家集落地域	南東9.5m国道、北東側道	水道	熊野市26km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 30m、南 20m、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 21.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 270 ㎡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	9.5m 国道	交通施設	熊野市駅北西 26km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は住宅の間に畑等が介在する山間部の集落地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。地価は、過疎化・人口減等により継続的な下落基調にて推移するものと予測される。							
(3) 最も有効使用の判定	低層の農林家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,730 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は吉野郡の都市計画区域外を中心とした山村集落地域の圏域で、広域的な範囲である。需要者は同一需給圏内の居住者等が大半を占め、地縁的選好性が強く、他地域からの転入者は極めて少ない。当圏域では主要産業である木材関連業の衰退等に起因する若年者層の流出により、高齢化が進展。不動産取引は隣地買収や知人間、親族間取引等が中心で需給動向は低調である。取引件数が少なく価格帯もまちまちで、需要の中心価格帯は見出せない状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は住宅に畑等が介在する山間部の集落地域に位置しており、周辺にはアパート等の収益物件は皆無である。近隣地域は賃貸市場が未成熟であり賃貸需要は存しないものと考えられるため、収益還元法の適用を断念した。居住の快適性を重視する自己使用目的での住宅等の取引が大半であることから、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100]	[100]	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	黒滝（県） - 3 前年指定基準地の価格 5,100 円/㎡	[97.5] / 100	[100]	[100]	[100] / 100	3,740					

(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]	当村は主要産業である林業及び木材関連産業等の衰退に伴い、人口の減少、高齢化や居住者転出等が深刻化しており、不動産市場は低迷。	
	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]	住宅に畑等も介在する山間部の農家集落地域で、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動はない。需要は弱く地価は下落傾向が継続。	
	② 変動率	年間 %	半年間 %	[個別的要因]	個別的要因について特段の変動は認められない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店
下北山（県） - 3	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 幸助 印

鑑定評価額	1,010,000 円	1㎡当たりの価格	3,690 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	吉野郡下北山村大字上桑原26番2				②地積 (㎡)	274	③法令上の規制等	都計外					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) 土砂災害警戒区域							
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 30 m、南 30 m、北 40 m				②標準的使用	農林家住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 正方形				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	4.2 m 県道	交通施設	熊野市駅 北西 22.5km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は県道沿いに住宅が建ち並ぶ山間部の集落地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。地価は、過疎化・人口減等により継続的な下落基調にて推移するものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	低層の農林家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,690 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は吉野郡の都市計画区域外を中心とした山村集落地域の圏域で、広域的な範囲である。需要者は同一需給圏内の居住者等が大半を占め、地縁の選好性が強く、他地域からの転入者は極めて少ない。当圏域では主要産業である木材関連業の衰退等に起因する若年者層の流出により、高齢化が進展。不動産取引は隣地買収や知人間、親族間取引等が中心で需給動向は低調である。取引件数が少なく価格帯もまちまちで、需要の中心価格帯は見出せない状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は県道沿いに住宅が建ち並ぶ山間部の集落地域に位置しており、周辺にはアパート等の収益物件は皆無である。近隣地域は賃貸市場が未成熟であり賃貸需要は存しないものと考えられるため、収益還元法の適用を断念した。居住の快適性を重視する自己使用目的での住宅等の取引が大半であることから、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他			
	公示価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他			
	黒滝（県） - 3	[/ 100]	100 [/ 100]	100 [/ 135.7]	[/ 100]	3,660								
(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 type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 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 %	半年間 %											
	③ 変動状況	[一般的要因] 当村は主要産業である林業及び木材関連産業等の衰退に伴い、人口の減少、高齢化や居住者転出等が深刻化しており、不動産市場は低迷。 [地域要因] 県道沿いに住宅が建ち並ぶ山間部の集落地域で、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動はない。需要は弱く地価は下落傾向が継続。 [個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。												

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社 倉田総合鑑定. Values include 上北山（県）, 奈良県, 奈良県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 倉田 智史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,190,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,820 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, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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. Includes details on location, area, and price determination.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 倉田総合鑑定
上北山（県） - 2	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 倉田 智史 印

鑑定評価額	1,360,000 円	1㎡当たりの価格	8,030 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30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	吉野郡上北山村大字河合67番1				②地積 (㎡)	169	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				
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 0 m、南 40 m、北 60 m				②標準的使用	農山村住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 165 ㎡程度、形状 ほぼ整形				④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路 4.5 m村道	
	⑤地域要因の将来予測	村役場、一般住宅等が建ち並ぶ中心的集落地域であり、特段大幅に変化する要因は見られず、今後も現状程度での推移と予想される。地価は依然として下落傾向が継続するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の農山村住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,030 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	同一帯給圏は上北山村を中心にその周辺市村の圏域。需要者の中心は地縁の選好性を有する旧来からの地元住民であり、他地域からの転入等はほとんどない。核となる産業がなく、若年層の流出等で高齢化率も高く過疎化が進み、人口も減少傾向にあることから需要は低調に推移している。画地規模や価格帯はばらつきがあり、標準的規模は約150~200㎡程度と思われるが、取引自体が少なく詳細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	村役場、一般住宅等が建ち並ぶ中心的集落地域であり、自用目的での取引が中心で、周辺に収益物件等は見られず、賃貸需要は認められない。したがって、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、単価と総額の関連も考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格を	① 代表標準地 標準地番号	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	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	黒滝（県） - 3	[97.5] / 100	[100] / [100]	[100] / [61.8]	[100] / 100	8,050				
(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		③ 変動状況	[一般的要因] 当村は旧来からの地元住民が中心で生活利便性も劣ることから人口は減少、高齢化率も高まっており、地価水準も下落が継続している。						
	■継続 □新規			[地域要因] 村役場や一般住宅等が建ち並ぶ中心的集落地域であり、需要者は地縁の選好性を有する地元住民で、需要は低調である。						
	前年標準価格 8,230 円/㎡			[個別的要因] 規模、形状等は標準的であり、個別的要因の変動は認められない。						
①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地								
標準地番号		-								
公示価格 円/㎡										
②変動率		年間	-2.4 %	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 倉田総合鑑定
上北山（県） -3	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 倉田 智史 印

鑑定評価額	1,690,000 円	1㎡当たりの価格	5,680 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30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	吉野郡上北山村大字小椋 1 8 2 番				②地積 (㎡)	298	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 20 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	農山村住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡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	5.0 m 県道	交通	大和上市駅 南東 50km	法令	対象基準地と同じ						
	⑤地域要因の将来予測	山間部の県道沿いに農林家住宅が散在する住宅地域であり、特段大幅に変化する要因は見られず、今後も現状程度での推移と予想される。地価は依然として下落傾向が継続するものと予測される。																		
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の農山村住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,680 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	同一需給圏は上北山村を中心にその周辺市村の圏域。需要者の中心は地縁の選好性を有する旧来からの地元住民であり、他地域からの転入等はほとんどない。核となる産業がなく、若年層の流出等で高齢化率も高く過疎化が進み、人口も減少傾向にあることから需要は低調に推移している。画地規模や価格帯はばらつきがあり、標準的規模は約 300 ㎡程度と思われるが、取引自体が少なく詳細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	山間部の県道沿いに一般住宅が散在する既成住宅地域であり、自用目的での取引が中心で、周辺に収益物件等は見られず、賃貸需要は認められない。したがって、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、単価と総額との関連も考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。																			
(8) 公示価格を	① 代表標準地 標準地番号	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						
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	0.0	交通	0.0	環境	0.0	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
	前年指定基準地の価格 5,100 円/㎡	[97.5] / 100	100 [100]	100 [87.1]	[100] / 100	5,710														
(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] 当村は旧来からの地元住民が中心で生活利便性も劣ることから人口は減少、高齢化率も高まっており、地価水準も下落が継続している。														
	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] 山間の県道沿いに農林家住宅が散在する住宅地域であり、需要者は地縁の選好性を有する地元住民で、需要は低調である。														
	標準地番号		-			[個別的要因] 規模、形状等は標準的であり、個別的要因の変動は認められない。														
②変動率		年間	-2.6 %	半年間	%															

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (川上(県) -1), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第3分科会), 業者名 (大和不動産鑑定株式会社), 氏名 (高垣直記), 印

鑑定評価額: 3,330,000 円, 1㎡当たりの価格: 14,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 30年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 6日), (6) 路線価 (平成 30年 1月), (2) 実地調査日 (平成 30年 6月 29日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 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) 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社	
川上（県） - 2	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	2,750,000 円	1㎡当たりの価格	9,700 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						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	吉野郡川上村大字大滝 1 3 7 番				②地積 (㎡)	284	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他) 土砂災害警戒区域			
	台形 1:1.2	住宅 W1	農林家住宅が建ち並ぶ国道背後の山村集落地域	南東3m村道、北東側道	水道	大和上市 12km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 50 m、北 30 m			②標準的使用	農林家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 280 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	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 3.0m村道	交通施設	大和上市駅 南東 12km	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、農家住宅が建ち並ぶ国道背後の山村集落地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測される。地価水準については下落傾向が続くものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	平家建の農林家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地形状	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,700 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	同一需給圏は概ね川上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。需要者の中心は地元の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。主要産業の林業及び木材関連産業の衰退・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) 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、農家住宅が建ち並ぶ国道背後の山村集落地域であり、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とおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 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	[99.3] / 100	100 [100]	100 [137.0]	[100] / 100	9,710					
(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 10,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		【一般的要因】	川上村は、主要産業である林業の衰退・縮小の影響を受け、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変動率		年間 -3.0%	半年間 %	【地域要因】	農家住宅が建ち並ぶ国道背後の山村集落地域であり、価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動はなく、地価は下落傾向である。					
				【個別的要因】	個別的要因について特段の変動は認められない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社	
川上（県） - 3	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士	高垣直記 印

鑑定評価額	1,220,000 円	1㎡当たりの価格	5,300 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						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		吉野郡川上村大字高原7 4 7番			②地積 (㎡)	231	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他) 土砂災害警戒区域			
	2:1	住宅 W2	農林家住宅が散在する山村集落地域	南東4m村道	水道	大和上市 17km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 30 m、南 50 m、北 70 m		②標準的使用	農林家住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 12.0 m、規模		240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域に指定されている。	街路	4.0 m村道	交通施設	大和上市駅 南東 17km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、農林家住宅が散在する山村集落地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測される。地価水準については下落傾向が続くものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の農林家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,300 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	同一需給圏は概ね川上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。需要者の中心は地元の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。主要産業の林業及び木材関連産業の衰退・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) 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、農林家住宅が散在する山村集落地域であり、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とおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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	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	街路交通環境画地行政その他	0.0	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	5,100 円/㎡	[97.5] / 100	100 [100]	100 [92.9]	[100] / 100	5,350			0.0	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		5,470 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	-3.1 %	半年間	%						
		③ 価格変動要因		<p>[一般的要因] 川上村は、主要産業である林業の衰退・縮小の影響を受け、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。</p> <p>[地域要因] 農林家住宅が散在する山村集落地域であり、価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動はなく、地価は下落傾向にある。</p> <p>[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。</p>							