

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日 提出
宇陀（県） - 2 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	有限会社若草不動産鑑定						
宇陀（県）	-2	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 梅本 剛						
鑑定評価額		3,860,000 円	1m ² 当たりの価格		24,000 円/m ²						
1 基本的事項	(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/m ²				
	(2) 実地調査日	令和5年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		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	宇陀市大宇陀下出口2252番					②地積 (m ²)	161 ()	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住居(60,200)		
	台形 1:3	住宅 W2	一般住宅の中に店舗併用住宅も見られる住宅地域	西4.8m市道	水道 下水	榛原 6.8km			(その他) (60,192)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 30m、南 80m、北 80m	②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 20.0m、	規模	160 m ² 程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 特にない	街 基準方位北、4.8m市道	交通 榛原駅南西方6.8km	法令 1住居(60,192)				伝建地区		
	事項	路	施設		規制						
	⑤地域要因の将来予測	古い町並みが現存する住宅地域として熟成しており、地域要因に大きな変動はなく、当該地域については当面は現状程度で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的原因	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	24,000 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、概ね宇陀市を中心とする住宅地域及び商住混在する地域である。需要者は旧大宇陀町内の居住者又は地縁関係のある者が中心であり、圏外からの転入者はほぼ皆無である。人口は減少傾向であり、過疎化が進んでいる。伝建地区内の旧来の住宅地域であり、取引もほとんど見られない。このため、需要の中心となる価格帯は見出せない。										
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	都心から離れた郊外の旧来の商住混在する地域である。アパート等はほぼ皆無であり、店舗併用住宅は見られるものの、繁華性は低く、自用目的の取引が主である。このため、貸家に対する需要は少なく、賃貸市場は未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、市場の実態を反映した比準価格を採用し、類似性のあ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) 公示価格としめたる標準地番号	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 宇陀 -1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 27,400 円/m ²	[99.8] 100 100	[101.0] [114.0]	[100] 100		24,000					
(9) 指定からの検討	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個別的原因の比較	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		
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[] []	[100] [100]	[] 100						
(10) 対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 24,300 円/m ²	③価格変動形成要因の状況	[一般的的要因] [地域要因]	人口減少率は県全体よりも高く、高齢化率も高い。利便性の良い榛原の一部を除き、需給は低調である。新型感染症の影響は僅少。 旧来からの住宅地域として熟成しており、特段の地域要因の変動は認められない。需給は低調に推移。							
	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 標準地番号 公示価格 円/m ²			[個別の要因]	個別の要因に変動はない。						
	②変動率 年間 -1.2% 半年間 %										

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日 提出
宇陀（県）-3 宅地-1

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）	-3	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		4,250,000 円		1 m ² 当たりの価格		14,500 円/m ²			
1 基本的事項									
(1)価格時点	令和5年7月1日		(4)鑑定評価日	令和5年7月4日		(6)路線価 〔令和5年1月〕 路線価又は倍率 1.2倍			
(2)実地調査日	令和5年6月27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	宇陀市菟田野松井175番1				②地積 (m ²) 293 () ⑨法令上の規制等			
	③形状 1:1.2	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の 状況 店舗併用住宅も見受けられる古くからの 住宅地域	⑥接面道路の状況 南4.5m県道	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 榛原8.6km	1住居 (60,200) (その他) 高度(15m) (60,180)		
(2) 近隣地 域	①範囲 東60m、西150m、南0m、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16.0m、奥行 約18.0m、規模 290 m ² 程度、形状 長方形								
	④地域的特性 特記 特にない 事項 街基準方位 北 4.5m 県道 交通 榛原駅南東方 路 8.6km 施設 法令 1住居(60,180) 規制 高度(15m)								
⑤地域要因の 将来予測	近隣地域は、県道沿いに立地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)最有效使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4)対象基準地の 個別的原因		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 14,500 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。地価は長期間緩やかな下落基調で推移している。取引の中心となる価格帯は300 m ² 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、さらに駅への接続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 標準地番号 宇陀 -5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²) 14,600	(7)内訳 標準化補正	街路 0.0 地域 交通 0.0 要因 環境 0.0 行政 画地 +4.0 その他 行政 0.0 0.0	街路 0.0 地域 交通 0.0 要因 環境 0.0 行政 画地 +4.0 その他 行政 0.0 0.0
	公示価格 23,200 円/m ²	[99.6] 100 [104.0] [100] [157.8] 100	100 [104.0] [100] [157.8] 100	[104.0] [100] [100] [100] 100	[104.0] [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個別的原因の比較	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 交通 0.0 要因 環境 0.0 行政 画地 +4.0 その他 行政 0.0 0.0	街路 0.0 地域 交通 0.0 要因 環境 0.0 行政 画地 +4.0 その他 行政 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 [] []	100 [] []	[] 100				
(10) 対 象 基 準 地 の 検 討 か ら の 前 の 変 動 の 要 因	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 14,700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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²	(3)価 値 変 動 形 成 要 因 の 状 況	[一般的要因] [地域要因] [個別的原因]	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。 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。 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。					
	②変動率 年間 -1.4% 半年間 %								

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日提出
宇陀（県）-4宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	有限会社若草不動産鑑定								
宇陀（県）	-4	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士	梅本 剛							
鑑定評価額		6,860,000円		1m ² 当たりの価格		39,400円/m ²							
1 基本的事項													
(1) 価格時点	令和5年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日		(6) 路線価	[令和5年1月]路線価又は倍率	32,000円/m ²					
(2) 実地調査日	令和5年7月1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		宇陀市榛原あかね台2丁目10番2				②地積(m ²)	174	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(50,80)						
	1:1	住宅W2	高台に開発された区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道ガス下水	榛原1.1km	(その他)地区計画等						
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西30m、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13.0m、奥行約13.0m	規模	170m ² 程度		形状	ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記:特にない	街基準方位北、6m市道	交通:榛原駅北西方1.1km	法令:1低専(50,80)地区計画等		規制:						
	⑤地域要因の将来予測	中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成しており、地域要因を変化させるような大きな要因は見られず、当面は現状程度で推移するものと予測される。											
(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			0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,400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	同一需給圏は概ね近鉄大阪線沿線で、宇陀市榛原地区及び桜井市の戸建住宅地域の圏域。需要者の中心は、宇陀市内及び宇陀郡内に地縁性・血縁性がある者が多く、圏外からの転入者は少ない。榛原駅の北側で、供給は見られるものの、都心回帰の動きもあり、需要は総じて低い。中古住宅の取引が大半で、土地価格は600~800万円程度。												
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の高台にある戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、アパート等収益物件は見られず、一般的には自己使用目的の取引がほとんどで、賃貸市場が未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、戸建住宅の取引事例を基に、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。												
(8) 公示価格とした	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/m ²)	(7)内訳	街路	0.0	街路	0.0	
	宇陀 -9						39,700			交通	0.0	交通	+5.0
(9) 指定基準地からの検討	公示価格		[100]	100	100	[100]		(7)内訳	環境	0.0	環境	+1.0	
	44,700円/m ²		100	[102.0]	[110.3]	100	39,700		画地	+2.0	行政	0.0	行政
前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]	100	その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
円/m ²		100	[]	[]	100								
(10) 対象基準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規				[一般的要因]		人口減少率は県全体よりも高く、高齢化率も高い。利便性の良い榛原の一部を除き、需給は低調である。新型感染症の影響は僅少。						
	前年標準価格				39,800円/m ²		(3)価格形成要因の変動状況	[地域要因]		最寄駅からやや距離のある高台に位置し、需要が弱く、地価もやや減少傾向。			
	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 □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/m ²									
②変動率	年間	-1.0%	半年間	%									

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 6日 提出
宇陀(県) - 5 宅地-1

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 鈎也
鑑定評価額		2,400,000 円	1坪当たりの価格	5,600 円/坪

鑑定評價

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日提出
宇陀（県）-6宅地-1

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）	-6	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		9,340,000円		1m ² 当たりの価格	44,700円/m ²				
1 基本的事項									
(1) 価格時点	令和5年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日		(6) 路線価 〔和5年1月〕 路線価又は倍率 1.1倍 倍率種別			
(2) 実地調査日	令和5年6月27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 宇陀市榛原萩乃里46番					②地積 (m ²)	209	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中専(60,200)	(その他) 高度(15m)	
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い交通至便な住宅地域	東6m市道	水道下水	榛原600m			
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西10m、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14.0m、奥行 約15.0m、規模	210m ² 程度、形状ほぼ正方形				1中専(60,200) 高度(15m)		
	④地域的特性	特記 事項	特にない 街路	基準方位 m市道	北6	交通 榛原駅南方 600m		法令 規制	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、区画整然とした住宅地域として熟成しており、地域要因に影響を及ぼす事象は観測されていないため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	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	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	44,700円/m ²		(4) 対象基準地の個別的原因	方位		+2.0	
	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	同一需給圏は宇陀市及び周辺市町内の住宅地域の圏域である。近隣地域は宇陀市内の住宅地域の中では最寄り駅への接近条件が良好であるため一定の需要は存在するが市外からの転入は稀である。前記の理由により需要は存在するものの一般的要因の影響もあるため、地価は緩やかな下落基調で推移している。取引の中心となる価格帯は標準的な土地で900万円程度、中古戸建物件では建物の状態により差はあるが概ね1000万円程度までである。								
(7) 評価額の決定の理由	近隣地域は2階建程度の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自用での取引が主である。こうした地域性のため近隣地域及びその周辺とともに賃貸物件は殆ど見当らない。一部、転勤等で一時的に賃貸に供されるケースもあるがこれは臨時のな措置であり賃料水準が形成されるには至っていない。このため本件では収益還元法の適用を見送っている。以上の検討を踏まえ、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 □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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/m ²	[] 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個別的原因の比較	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	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	[] 100	[] 100				
(10) 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 44,800円/m ²	③価格変動形成状況 [一般的要因] [地域要因]	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 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 宇陀 - 9 公示価格 44,700円/m ²	[個別的原因]	駅接近条件に優れ閑静な住環境を維持している。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 -0.2% 半年間 0.0%		東道路で日照・通風等居住の快適性は、標準的。選好性・競争力等に特段の変動はない。						

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日提出
宇陀（県）-7宅地-1

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		4,710,000円		1m ² 当たりの価格			15,600円/m ²					
1 基本的事項												
(1) 価格時点		令和5年7月1日		(4) 鑑定評価日		令和5年7月4日		(6) 路線価	[令和5年1月]路線価又は倍率	円/m ²		
(2) 実地調査日		令和5年6月27日		(5) 価格の種類		正常価格			1.1倍	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		宇陀市室生大野2298番1					②地積(m ²)	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				
	不整形 1:1.2	住宅 W2	農家住宅を主体とした農村集落地域		南東4.3m市道	水道	室生口大野500m		(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15.0m、奥行 約20.0m、		規模	300m ² 程度、		形状	長方形				
	④地域的特性	特記	特にない		街路	4.3m 市道	交通	室生口大野駅北西方500m	法令	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原因		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		15,600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300m ² 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) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 宇陀 -12	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路	0.0	地域	街路	-2.0
	公示価格 10,200円/m ²	[99.5] 100	100 [100]	[100] [65.2]	[100] 100	15,600		交通	0.0	要因	交通	-4.0
(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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	環境	0.0	因	環境	-30.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	0.0	行政	-1.0	
								行政	0.0	その他	0.0	
(10) 年標準地の検討	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 15,800円/m ²	(3) 価格変動形成要因の		[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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -			[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。						
	公示価格 円/m ²					[個別的原因]						
	② 変動率			年間 -1.3%	半年間 %	個別的原因に特段の変動はない。						

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日提出
宇陀（県）-8 宅地-1

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）	-8	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		4,370,000 円			1 m ² 当たりの価格			21,400 円/m ²										
1 基本的事項																		
(1)価格時点		令和5年7月1日		(4)鑑定評価日		令和5年7月4日		(6)路線価	[令和5年1月]路線価又は倍率	円/m ²								
(2)実地調査日		令和5年6月27日		(5)価格の種類		正常価格				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		宇陀市大宇陀岩室738番					②地積 (m ²)	204	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	準工 (60,200)										
	1:4	住宅 W2	併用住宅、一般住宅 などが混在する住宅 地域		東4m市道	水道 下水	榛原 6km	(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 m ² 程度、		形状	長方形											
	④地域的特性	特記	特にない		街 基準方位 m市道	北 4	交通	榛原駅南西方 6km	法令	準工(60,200)								
⑤地域要因の 将来予測		旧街道沿いに併用住宅、戸建住宅が立ち並ぶ古くからの住宅地域である。こうした地域要因に影響を及ぼす事象は観測され ていないことから当面は現状を維持して推移するものと推定される。																
(3)最有效地の判定		2階建程度の戸建住宅地				(4)対象基準地の 個別的原因	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 21,400 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		同一需給圏は宇陀市及び周辺市町内の住宅地域の圏域である。旧街道沿いの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稀である。地価は長期間緩やかな下落基調で推移している。取引の中心となる価格帯は標準的な土地で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。基準地の存する地域が一般住宅及び自営による店舗併用住宅を主とする古くからの住宅地域で、また駅への接近条件が劣ること等から賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を見送っている。本件においては比準価格を採用し、類似する標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。																
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7)内訳	街路	0.0								
	標準地番号 宇陀 -2						21,400		交通	0.0								
(9)指定基準地 からの検討	公示価格 25,000 円/m ²		[99.8] 100	100 [102.0] [116.6]	[102.0] 100			(7)内訳	環境	0.0								
	前年指定基準地の価格 円/m ²		[] 100	100 []	[] 100		21,400		画地	+2.0								
(10)対象標準地の 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7)内訳	行政	0.0								
	前年指定基準地の価格 円/m ²		[] 100	100 []	[] 100				その他	0.0								
	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		[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。													
(10)対象標準地の 検討	前年標準価格 21,600 円/m ²		(3)価格変動形成要因の 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いない。一般的要因の影響もあり地価は下落基調で推移している。												
	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			[個別的原因]		東道路で日照・通風等居住の快適性は、標準的。選好性・競争力等に特段の変動はない。												
	標準地番号 -			公示価格 円/m ²														
②変動率 年間 -0.9% 半年間 %																		

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和 5年 7月 6日 提出
宇陀(県) - 9 宅地-1

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 鈎也
鑑定評価額		2,640,000 円	1m ² 当たりの価格	5,970 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月5日	(6)路線価	[令和5年1月]路線価又は倍率	円／m ²
(2)実地調査日	令和5年7月1日	(5)価格の種類	正常価格		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

(3) 最有効使用的の判定	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	5,970	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) 評価額の決定の理由	樺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 標準地をした く	① <input type="checkbox"/> 代表標準地		■ 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／m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-4.0
					宇陀	-13					交通	0.0		交通	0.0
	公示価格		[99.6]		100	100	[100]		5,990		環境	0.0		環境	+7.0
	6,240	円／m ²		100	[100]	[103.7]	100			画地	0.0		行政	+1.0	
										行政	0.0		その他	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／m ²)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政	地域要因	街路交通環境行政
	-								その他	その他	その他
	前年指定基準地の価格 円／m ²	[] 100	100	100	[] 100						

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日 提出
宇陀（県） - 10 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	有限会社若草不動産鑑定							
宇陀（県） - 10		奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士	梅本 剛						
鑑定評価額		2,720,000 円		1m ² 当たりの価格		18,400 円/m ²						
1 基本的事項												
(1) 価格時点		令和5年7月1日		(4) 鑑定評価日		令和5年7月4日		(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/m ²		
(2) 実地調査日		令和5年7月1日		(5) 価格の種類		正常価格			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		宇陀市榛原山辺三1236番1					②地積(m ²)	148	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)				
	台形 1.2:1	住宅 W2	国道沿いに形成され 店舗等も散在する農 家住宅地域		南東10m国道	水道 下水	榛原 4.2km	(その他) 土砂災害警戒区域				
(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 m ² 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	「調区」(70,400) 土砂災害警戒区域		
⑤地域要因の将来予測	山間部の幹線道路沿道地域であり、地域要因に大きな変動はなく、当該地域については当面は現状程度で推移するものと予測される。											
(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原因		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		18,400 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、概ね旧宇陀郡を中心とする幹線道路沿道及び背後の圏域である。需要者は同市内の居住者又は地縁関係のある者が中心であり、圏外からの転入者はほぼ皆無である。人口は減少傾向であり、過疎化が進んでいる。幹線道路沿道の地域であるが繁華性は低く、取引もほとんど見られない。このため、需要の中心となる価格帯は見出せない。											
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	都市部から離れた郊外の幹線道路沿道に存する旧来の地域である。アパート等は見られず、店舗は見られるものの、繁華性は低く、自用目的の取引がほとんどである。このため、貸家に対する需要は少なく、賃貸市場は未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政	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	公示価格		[100]	100	[100]	[100]			(7)内訳	街路交通環境画地行政	0.0 地域要因	街路交通環境行政
	円/m ²		[100]	[100]	[100]	[100]				0.0	0.0	0.0
	大和郡山（県） - 8									0.0	0.0	+87.0
(10) 対象基準地の前年の検討	前年指定基準地の価格		[100]	100	[100]	[100]	18,400		(7)内訳	街路交通環境画地行政	0.0 地域要因	街路交通環境行政
	32,400 円/m ²		[100]	[100]	[175.9]	[100]	0.0			0.0	0.0	0.0
	公示価格		-							0.0	0.0	0.0
①-1対象基準地の検討				[一般的な要因]		人口減少率は県全体よりも高く、高齢化率も高い。利便性の良い榛原の一部を除き、需給は低調である。新型感染症の影響は僅少。						
<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規												
前年標準価格		18,700 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]		都心から離れた郊外の幹線道路沿道地域である。需給とともに低調で、地域に特段の変動は認められない。						
<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地												
標準地番号		-										
公示価格		円/m ²										
②変動率 年間 -1.6% 半年間 %												

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日提出
宇陀（県）5-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	日本アブ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 鈎也							
鑑定評価額		6,500,000 円		1 m ² 当たりの価格			98,500 円/m ²						
1 基本的事項													
(1) 価格時点		令和5年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日		(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	79,000 円/m ²				
(2) 実地調査日		令和5年7月1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		宇陀市榛原萩原元萩原2843番25				②地積 (m ²)	66	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	商業(80,400)					
	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の商業地域	西12m県道	水道下水	榛原100m	(その他) 高度(31m)					
(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 7.0 m、奥行 約 10.0 m、規模	70 m ² 程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記すべき事項はない。	街 12m県道	交通 榛原駅南方100m	法令	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の商業地域であり、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) 最有効使用的判定		中低層店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因		ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格	102,000 円/m ²									
		収益還元法	収益価格	65,300 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) 公示価格ととした	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号	大和郡山 5-4							交通	0.0	交通	-4.0	
公示価格		[100]	100	100	[100]		環境	0.0	環境	+30.0			
		124,000 円/m ²	100	[100]	[126.0]	98,400	画地	0.0	行政	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/m ²	[100]	100	100	[100]			交通		交通		
		100	[100]	[126.0]	100		環境		環境				
							画地		行政				
							行政		その他				
							その他						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規				[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 99,000 円/m ²				(3) 価格変動状況		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				[地域要因]		地価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。						
	標準地番号 - 公示価格 円/m ²				[個別的原因]		②変動率 年間 -0.5 % 半年間 %						

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日 提出
曾爾（県） -1 宅地-1

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） -1	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		2,020,000 円	1m ² 当たりの価格	4,980 円/m ²		

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月3日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/m ²
(2)実地調査日	令和5年6月26日	(5)価格の種類	正常価格		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	宇陀郡曾爾村大字伊賀見2240番1外				②地積(m ²)	406	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		都計外国定公(普通)	
	不整形 1:1.5	住宅 W2	県道沿いに農家住宅を中心には農地も見られる住宅地域	北西11.5m県道	水道	榛原25km		(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 60m、南 50m、北 50m	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 23.0 m、	規模	450 m ² 程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記 特にない	街路 11.5m県道	交通 榛原駅東方25km	法令	都計外国定公(普通)		土砂災害警戒区域	
	事項			施設	規制				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は県道沿いに農家住宅、農地等が見られる住宅地域である。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原因	形状			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,980 円/m ²						-1.0
	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	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 標準地番号 宇陀 -13	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	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 -4.0 交通 0.0 行政 0.0 環境 0.0 その他 +31.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 6,240 円/m ²	[99.6] 100	100 [100]	100 [124.5]	[99.0] 100	4,940			
(9) 指定からの基準地検討	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個別的原因の比較	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 -4.0 交通 0.0 行政 0.0 環境 0.0 その他 +31.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 年の標準地検討の前から	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 5,050 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	[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。					
	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 -		[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 年間 -1.4% 半年間 %		[個別的原因]	個別的原因に変動はない。					

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日提出
曾爾（県）-2宅地-1

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		3,190,000円			1m ² 当たりの価格	6,940円/m ²							
1 基本的事項													
(1)価格時点		令和5年7月1日		(4)鑑定評価日	令和5年7月3日		(6)路線価	〔令和5年1月〕路線価又は倍率		円/m ²			
(2)実地調査日		令和5年6月26日		(5)価格の種類	正常価格			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(m ²)	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					
	1.5:1	住宅W2	旧県道沿いに農家住宅が建ち並ぶ集落地域		南東5.9m村道	水道	榛原18km	(その他)土砂災害警戒区域					
(2)近隣地域	①範囲	東20m、西80m、南80m、北20m	②標準的使用	農家住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口約25.0m、奥行約20.0m、規模500m ² 程度、形状長方形	④地域的特性	特記特にない	街5.9m村道	交通榛原駅東方18km	法令	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)最有效地の判定	農家住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		6,940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	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)公示価格としめたる規格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号	宇陀-13	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	公示価格	6,240円/m ²	[99.6]	100	100	[100]	6,890		交通	0.0	交通	0.0	
(9)指定からの基準地の検討	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳	環境	0.0	環境	環境	-8.0
	前年指定基準地の価格	円/m ²	[100]	100	[100]	[90.2]	100		画地	0.0	行政	-1.0	
(10)対象標準地の基準価格の年間の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格		7,040円/m ²	③価格変動状況	[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。						
	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]	都市計画区域外の農家住宅地であるため、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。						
	標準地番号	-				[個別的原因]	個別的原因に変動はない。						
	公示価格	円/m ²	100	[]	[]	100							
②変動率	年間	-1.4%	半年間	%									

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日提出
曾爾（県）-3宅地-1

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		2,590,000円		1m ² 当たりの価格		8,010円/m ²								
1 基本的事項														
(1)価格時点		令和5年7月1日		(4)鑑定評価日		令和5年7月3日		(6)路線価	〔令和5年1月〕		円/m ²			
(2)実地調査日		令和5年6月26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		宇陀郡曾爾村大字今井483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			
	1:1.5		住宅LS2		公共施設、店舗、住宅等が見られる中心的集落		北西5m村道		水道	榛原20km	(その他)土砂災害警戒区域			
	①範囲		東120m、西20m、南30m、北70m		②標準的使用		農家住宅地							
(2)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400m ² 程度、形状長方形											
	④地域的特性		特記特にない		街5m村道		交通		榛原駅東方20km		法令	都計外		
			事項		路		施設				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)最有效使用の判定		農家住宅地						(4)対象基準地の個別的原因		ない				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		8,010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□代表標準地 ■標準地 標準地番号 宇陀 -13		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	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
	公示価格 6,240円/m ²		[99.6]	100	100	[100]	8,030		交通	0.0	交通	0.0	環境	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個別の要因の比較	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
	前年指定基準地の価格 円/m ²		[]	100	100	[]	100		交通	0.0	交通	0.0	環境	0.0
(10)対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 8,130円/m ²		(3)価格形成要因の変動状況	[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。								
	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]		都市計画区域外の農家住宅地であるため、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。								
	標準地番号 -			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間 -1.5%		半年間 %										

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日 提出
御杖（県） -1 宅地-1

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）	-1	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		1,510,000 円		1 m ² 当たりの価格			5,320 円/m ²					
1 基本的事項												
(1)価格時点	令和5年7月1日		(4)鑑定評価日	令和5年7月4日		(6)路線価	[令和5年1月]路線価又は倍率	円/m ²				
(2)実地調査日	令和5年6月23日		(5)価格の種類	正常価格			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 宇陀郡御杖村大字菅野2069番						②地積(m ²)	284	⑨法令上の規制等			
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 W1	⑤周辺の土地の利用の状況 農山村住宅を中心とする役場に近い住宅地域	⑥接面道路の状況 南東4m村道	⑦供給処理施設状況 水道 棚原26km	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 100m、南 50m、北 50m	②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形狀等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、	規模	300 m ² 程度、		形状	ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記 特にない。 事項	街 4.0 m村道 路	交通	機能	棚原駅東方 26km 施設	法令	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域 規制				
	⑤地域要因の将来予測	農山村住宅を中心とする、役場に近い住宅地域であり、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)最有效地の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的原因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,320 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)公示価格とした	①□代表標準地 標準地番号 宇陀 -13	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 0.0 +22.0 -5.0 0.0 0.0
	公示価格 6,240 円/m ²	[99.6] 100 100	[100] [100] [117.1]	[100] 100		5,310						
(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個別の要因の比較	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 0.0 +22.0 -5.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[] []	[] []	[] 100							
(10)対年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 5,450 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] [地域要因]	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 標準地番号 公示価格 円/m ²		[個別的要因]	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。								
	②変動率	年間 -2.4%	半年間 %	個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日 提出
御杖（県） -2 宅地-1

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		2,910,000 円		1 m ² 当たりの価格		3,910 円/m ²				
1 基本的事項										
(1) 價格時点	令和5年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日		(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/m ²		
(2) 実地調査日	令和5年6月23日		(5) 價格の種類	正常価格			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(m ²)	745	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			
	台形 1:1.2	住宅 W2	農山村住宅が建ち並ぶ山間部の住宅地域	北5m県道	水道	榛原 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標準的画地の形狀等	間口 約 20.0m、奥行 約 25.0m、規模 500 m ² 程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記 特にない。 事項	街 路	5m県道 100m	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原因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		3,910 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) 評価額の調整・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) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 宇陀 -13	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 6,240 円/m ²	[99.6] 100	[100] [100]	[100] [158.7]	[100] 100	3,920			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 +67.0 -5.0 0.0 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 個別の要因の比較	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] [-]	[100] [-]	[] 100					
(10) 対象地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 4,000 円/m ²	③ 価格形成要因の変動状況	[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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -	[地域要因]	[個別の要因]	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。						
	公示価格 円/m ²			個別の要因に変動はない。						
	② 変動率	年間 -2.3%	半年間 %							

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日提出
御杖（県）-3宅地-1

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		2,350,000円		1m ² 当たりの価格		4,970円/m ²				
1 基本的事項										
(1)価格時点		令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月4日		(6)路線価	[令和5年1月]路線価又は倍率	円/m ²		
(2)実地調査日		令和5年6月23日	(5)価格の種類	正常価格			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(m ²)	472	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			
	不整形 1:2	住宅 W2	農山村住宅のほか一般住宅、店舗等も見られる住宅地域	北5m村道	水道	榛原 29km	(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 m ² 程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記 特にない 事項	街 5.0 m村道	交通 榛原駅東方 29km	法令	都計外 土砂災害警戒区域 規制				
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)最有效地の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	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	4,970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)公示価格としめた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 宇陀 -13	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	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	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
	公示価格 6,240円/m ²	[99.6] 100 [100]	100 [121.6]	100 100	[97.0] [100]	4,960				
(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個別の要因の比較	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年らの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 5,090円/m ²	③価格形成要因の変動状況		[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 標準地番号 -	[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。						
	公示価格 円/m ²			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 -2.4%	年間 -2.4%	半年間 %							

鑑定評価書(令和5年地価調査)

令和5年7月6日 提出
東吉野(県) -1 宅地-1

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								
東吉野(県) -1		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		1,120,000 円		1 m ² 当たりの価格		11,900 円/m ²							
1 基本的事項	(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月4日	(6)路線価又は倍率	円/m ²							
	(2)実地調査日	令和5年6月26日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	1.0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	吉野郡東吉野村大字小川829番2				②地積(m ²) 94 () 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							
	台形 1.5:1	住宅 W2	県道沿いの店舗、住宅等が混在する山間部の中心集落地域	東7m県道	水道	榛原 17km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 75m、西 15m、南 120m、北 120m	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 9.0m、規模	100 m ² 程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記 特記すべき事項はない。 事項	街路	7m県道	交通	榛原駅南 17km	法令 規制						
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は山間部の中心集落地域であり、当該地域要因に大きな変化を及ぼす要因等は特段見受けられず、当面は現状を維持すると考えられる。地価水準については下落傾向が続くものと予測する。											
(3) 最有効使用的判定	低層戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,900 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選好性を有する地元の居住者であり、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、県道沿いの店舗、住宅等が混在する山間部の中心集落地域である。自用目的での取引が支配的であり、賃貸市場が熟成されていないため、収益還元法の適用は断念した。以上より、居住の快適性が重視される住宅地であるため、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格としめた	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個別的原因の比較	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/m ²	[]	100 [] 100	[] [] 100	[] [] 100							
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 天川(県) -1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因 -2.0 -4.0 +12.0 0.0 0.0 0.0	街路交通環境行政その他	-2.0 -4.0 +12.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 12,600 円/m ²	[99.2] 100	100 [100] [105.4]	100 [100] 100	[100] [100] 11,900								
(10) 対象年標準価格の検討の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 12,100 円/m ²	③価格変動状況	[一般的の要因]	東吉野村は、主要産業である林業の衰退の影響を受け、人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は長期間にわたって低迷している。									
	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	-	[地域要因]	県道沿いの店舗、住宅等が混在する山間部の中心集落地域であるが、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。									
	②変動率 年間 -1.7% 半年間 %		[個別の要因]	個別の要因に変動はない。									

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日提出
東吉野（県）-2宅地-1

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							
東吉野（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		2,050,000円		1m ² 当たりの価格		8,460円/m ²						
1 基本的事項												
(1)価格時点		令和5年7月1日		(4)鑑定評価日		令和5年7月4日		(6)路線価	[令和5年1月]路線価又は倍率	円/m ²		
(2)実地調査日		令和5年6月26日		(5)価格の種類		正常価格			1.0倍	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	吉野郡東吉野村大字木津161番1					②地積(m ²)	242()	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					
	1:1	住宅W2	農山村住宅等が建ち並ぶ国道沿いの集落地域	南東4.5m国道	水道	榛原20km	(その他)					
(2)近隣地域	①範囲	東100m、西100m、南20m、北20m		②標準的使用	農家住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約16.0m、奥行約15.0m、規模240m ² 程度、形状ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記	特記すべき事項はない。	街4.5m国道	交通	榛原駅南東20km	法令	都計外				
⑤地域要因の将来予測	近隣地域は農山村住宅が建ち並ぶ国道沿いの集落地域であり、当該地域要因に大きな変化を及ぼす要因等は特段見受けられず、当面は現状を維持すると考えられる。地価水準については下落傾向が続くものと予測する。											
(3)最有效地の判定	低層農家住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		8,460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選好性を有する地元の居住者であり、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、農山村住宅等が建ち並ぶ国道沿いの集落地域である。自用目的での取引が支配的であり、賃貸市場が熟成されていないため、収益還元法の適用は断念した。以上より、居住の快適性が重視される住宅地であるため、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8)公示価格とした	①□代表標準地 標準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	標準化補正	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/m ²	[]	100 []	100 []	[]	100 []		街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他		
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	天川（県）-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	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	標準化補正	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	12,600円/m ²	[99.2]	100 [100]	100 [147.8]	[100]	8,460		街路交通環境画地行政その他	街路交通環境画地行政その他		
(10)対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格		8,720円/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	[一般的の要因]	東吉野村は、主要産業である林業の衰退の影響を受け、人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は長期間にわたって低迷している。					
	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		-		[地域の要因]	農山村住宅が建ち並ぶ国道沿いの集落地域であり、地域要因について特段の変動は認められず、地価は下落傾向にある。					
	前年標準価格	公示価格	円/m ²	[個別の要因]		個別の要因に変動はない。						
	②変動率	年間	-3.0%	半年間		%						

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日提出
東吉野（県）-3宅地-1

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					
東吉野（県）-3		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		2,070,000 円		1 m ² 当たりの価格	4,880 円/m ²					
1 基本的事項										
(1) 価格時点	令和5年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日		(6) 路線価 〔令和5年1月〕 路線価又は倍率 1.0倍 倍率種別				
(2) 実地調査日	令和5年6月26日		(5) 価格の種類	正常価格						
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価									
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨										
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	吉野郡東吉野村大字狹戸36番1				②地積 (m ²)	425	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)			
	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				
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西10m、南50m、北0m	②標準的使用	農家住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約20.0m、奥行 約20.0m、規模	400 m ² 程度、形状 ほぼ正方形							
	④地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。	街路	5m県道	交通	榛原駅南24km	法令 規制		
⑤地域要因の将来予測	近隣地域は農山村住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域であり、当該地域要因に大きな変化を及ぼす要因等は特段見受けられず、当面は現状を維持すると考えられる。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	低層農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,880 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選好性を有する地元の居住者であり、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とから、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7) 評価額の調整・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、農山村住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域である。自用目的での取引が支配的であり、賃貸等の収益物件は皆無であることから、収益還元法の適用は断念した。以上より、居住の快適性が重視される住宅地であるため、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/m ²	[100] 100	[100] [100]	[100] [100]	[100] 100	4,880		その他	0.0	0.0
(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 個別的原因の比較	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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 4,370 円/m ²	[96.6] 100	[100] [100]	[100] [86.5]	[100] 100	4,880		その他	0.0	0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 5,050 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		東吉野村は、主要産業である林業の衰退の影響を受け、人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は長期間にわたって低迷している。					
	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		[地域要因]		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。					
	公示価格 円/m ²		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。					
② 変動率 年間 -3.4% 半年間 %										