

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日 提出
五條（県） -1 宅地-1

| | | | | | | | | | | |
|----------------------------|--|-------------------------|------------------------------------|---|--|--|----------------------------------|----------|-----------------------|---------------------|
| 基準地番号 | | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 土井鑑定研究所 | | | | | |
| 五條（県） | -1 | 奈良県 | 奈良第三分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 土井 元 | | | | |
| 鑑定評価額 | | 4,820,000 円 | | 1 m ² 当たりの価格 | | 24,600 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3日 | | (6) 路線価 【令和5年1月】 路線価又は倍率 1.1倍 | | | | |
| (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 | | | | |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | | | | | |
| 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨 | | | | | | | | | | |
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに 「住居表示」等 五條市住川町91番157 | | | | | ②地積 (m ²) | 196 () | ⑨法令上の規制等 | | |
| (2) 近隣地域 | 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 中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域 | ⑥接面道路の状況 北6.3m市道 | ⑦供給処理施設状況 水道ガス下水 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 北宇智1.2km | 2中専(60,200) (その他) 宅造工事規制区域 | | | |
| | ⑨法令上の規制等 | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層の戸建住宅地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的原因 | 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 | 24,600 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JR和歌山線、近鉄吉野線沿線で、概ね五條市及びその周辺都市の新興住宅地域を中心とする圏域である。需要者の中心は五條市及びその周辺都市居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入は少ない。中規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、五條市は都心への接近性がやや弱く、人口減少といった社会的な要因等とも相まって、不動産需要は依然弱含み傾向である。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で500万円程度となっている。 | | | | | | | | | |
| (7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は中規模の低層戸建住宅が建ち並ぶ概ね熟成した住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟なため収益価格は試算しない。よって本件においては、収益価格は試算せず、信頼性の高い複数の取引事例を基に市場実態を適正に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 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 行政 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 円/m ² | [] 100 | 100 [] | 100 [] | 100 [] | | | | | |
| (10) 対象標準地等の前年の検討 | ①-1 対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 | 25,400 円/m ² | ③価格変動状況 形成要因の | ④一般的要因 [地域要因] | 五條市は総人口、生産年齢人口とも減少、特に後者の減少が大きい。都心への接近性が弱く、不動産需要も全般的に依然低調である。 | | | | | |
| | 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 <input type="checkbox"/> 標準地 | 五條 | | 直接的な地域要因の変化は認められないが、昨今の社会経済情勢の影響等もあり、当該地域の地価は下落傾向が継続している。 | | | | | | |
| | 標準地番号 | -1 | | | | | | | | |
| | 公示価格 | 25,000 円/m ² | | | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 -3.1% | 半年間 -1.6% | | | | | | | |

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日 提出
五條（県）－2 宅地-1

| | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|--|--|-------------------------|---|----------------------|--------------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------------------|--|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 基準地番号 | | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所 | | | | | | | |
| 五條（県） | -2 | 奈良県 | 奈良県第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 森本直也 | | | | | | |
| 鑑定評価額 | | 7,350,000 円 | | 1 m ² 当たりの価格 | | 32,400 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6月25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 五條市田園3丁目19番6 | | | | | | ②地積(m ²) | 227 () | | ⑨法令上の規制等 | | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | 1低専(40,60) | | | | | |
| | 1:1.2 | 住宅 L S 2 | 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域 | 南6m市道 | 水道ガス下水 | 五條 2.8km | (その他)宅造工事規制区域 | | | | | |
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東 70m、西 70m、南 150m、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 13.5m、奥行 約 17.0m、 | 規模 | 230 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 | 基準方位北、6m | 交通 | 五條駅北西 2.8km | 法令 | 1低専(40,60) | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として概ね安定的に推移しており、格別の変動要因は認められないため、今後も現状を維持するものと予測する。地価水準はやや下落傾向で推移するものと予測する。 | | | | | | | | | | |
| (3)最有效地の判定 | 低層の戸建住宅地 | | | | | (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 | 32,400 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、五條市を中心にその周辺の市町と判定した。需要者は圏内居住者、出身者等の地縁を有する者を中心とし、圏外からの新規の移住者は少ない。居住環境の優れる大規模の住宅地域として市内の他の既存住宅地域と比較して相対的にやや優位性を維持するものの、需給はやや低調に推移している。需要の中心となる価格帯は基準地と同規模の標準的な画地で700万円～750万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 | 当該地域は、中規模一般住宅が区画整然と並ぶ地域であり、収益物件は皆無であるため、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情等も考慮の上、快適性を重視する住宅地域であるので比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (8)公示価格とした | ① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 五條 -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 交通 環境 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 0.0 +4.0 -27.0 +4.0 0.0 |
| | 公示価格 25,000 円/m ² | [98.4] 100 | [100] [100] | [100] [79.0] | [104.0] 100 | 32,400 | | | | | | |
| (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 | 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/m ² | [] 100 | [100] [] | [100] [] | [] 100 | | | | | | | |
| (10)対象標準地の等の前年の検討 | 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 32,500円/m ² | (3)価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] | 五條市では人口減少及び高齢化が進行している。新規の住宅供給はほとんど見受けられない。需要は全般的に低調に推移している。 | | | | | | | | |
| | 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 type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 - | | [地域要因] | 大規模の住宅地域としての標準的な住環境が維持されており、直接的な地域要因の変化は認められない。 | | | | | | | | |
| | ②変動率 年間 -0.3% 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
五條（県） - 3 宅地-1

| | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|---|---|--|------------------|--------------------------------|-----|-------|---|--|
| 基準地番号 | | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 土井鑑定研究所 | | | | | |
| 五條（県） - 3 | | 奈良県 | 奈良第三分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 土井 元 | | | | |
| 鑑定評価額 | | 4,550,000 円 | 1m³当たりの価格 | | 25,700 円/m³ | | | | | |
| 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/m³ | | | | |
| (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 | 五條市今井3丁目437番17 「今井3-3-18」 | | | ②地積(m³) | 177 () ⑨法令上の規制等 | | | | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | | | |
| | 1:1.2 | 住宅W2 | 中小規模一般住宅が多い住宅地域 | 西6m市道 | 水道下水 | 五條800m 1住居(60,200) (その他) | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東0m、西30m、南10m、北20m | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口約12.0m、奥行約15.0m、規模 | 180m³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 6m市道 | 交通 北 五條駅東方 800m | 法令 規制 | 1住居(60,200) | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は中小規模一般住宅が多い住宅地域であり、今後も地域要因の大きな変化は考えられず現状のまま推移するものと予測する。地価水準は依然下落傾向にて推移していくものと考える | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層の戸建住宅地 | | | (4) 対象基準地の個別的原因 | 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 | 25,700 円/m³ | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/m³ | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/m³ | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/m³ | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏はJR和歌山線、近鉄吉野線沿線で、概ね五條市及びその周辺都市の既成住宅地域を中心とする圏域である。需要者の中心は五條市及びその周辺都市居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入は少ない。最寄駅徒歩圏内の既成住宅地域であるが、五條市は都心への接近性がやや弱く、人口減少といった社会的な要因等とも相まって、不動産需要は依然弱含み傾向である。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で500万円程度となっている。 | | | | | | | | | |
| (7) 計算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は最寄駅徒歩圏ではあるが、中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、基準地と同規模程度の共同住宅等の収益物件は見受けられず、賃貸市場は未成熟と判断されるため収益価格は試算しない。よって本件においては、代表標準地との検討を踏まえ、自己使用目的の取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められること等を考慮し、信頼し得る取引事例を基に適正に試算され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) 公示価格としめた | ① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 五條 - 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/m³) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 街路 0.0 交通 -2.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 25,000 円/m³ | [98.4] 100 | [100] [100] | [100] [96.0] | [101.0] 100 | 25,900 | | | | |
| (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/m³) | 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/m³ | [] 100 | [100] [] | [100] [] | [] 100 | | | | | |
| (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討 | ①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 26,400 円/m³ | ③価格変動形成要因の状況 | [一般的要因] | 五條市は総人口、生産年齢人口とも減少、特に後者の減少が大きい。都心への接近性が弱く、不動産需要も全般的に依然低調である。 | | | | | | |
| | ①-2 基準地が共通地點（代表標準地等と同一地點）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/m³ | [地域要因] | 直接的な地域要因の変化は認められないが、昨今の社会経済情勢の影響等もあり、当該地域の地価は下落傾向が継続している。 | | | | | | | |
| | [個別的原因] | 個別的原因に変動はない。 | | | | | | | | |
| | ②変動率 年間 -2.7% 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
五條（県） - 4 宅地-1

| | | | | | | | | | | |
|--|---|--|--------------------------------------|-------------------------|--|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|
| 基準地番号 | | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | きたまち不動産鑑定 | | | | | |
| 五條（県） - 4 | | 奈良県 | 奈良県第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 谷正直 | | | | | |
| 鑑定評価額 | | 1,370,000 円 | | 1 m ² 当たりの価格 | | 7,850 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1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1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 | 五條市大塔町阪本542番8 | | | | | ②地積 (m ²) | 175 | ⑨法令上の規制等 | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給 処理施 設状況 | ⑧主要な交通施設との 接近の状況 | 都計外 | | | |
| | 1.5:1 | 住宅 W2 | 林家住宅のほか店舗等も見られる沿道集落地域 | 南6m国道 | | 五條 27km | (その他) 土砂災害警戒区域 | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50m、西 30m、南 15m、北 0m | | ②標準的使用 | 林地住宅地 | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 17.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 180 m ² 程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記 事項 | 国道168号線と県道53号線の合流地。土砂災害警戒区域。特に変化はない。 | 街 路 | 6 m 国道 | 交通 施設 | 五條駅南 27km | 法令 規制 | 対象基準地と同じ | |
| | ⑤地域要因の 将来予測 | 既存住宅のほか郵便局等も見られる山間の沿道集落地域である。今後と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であろう。地価水準については下落傾向が続くものと予測する。 | | | | | | | | |
| (3) 最有效使用的判定 | | 低層の既存住宅地 | | | (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 7,850 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 | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | | 同一需給圏は概ね五條市及び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殆んどない。圏域全体的に経済状況の回復が鈍いことや人口減少や高齢化等の影響もあり、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) 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、既存住宅のほか郵便局等も見られる沿道集落地域であり、自用目的での取引が支配的である。従って、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 その他 | 街路 交通 環境 画地 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 五條（県） - 7 | 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 画地 行政 その他 | |
| | 前年指定基準地の価格 8,700 円/m ² | [100] | [100] | [100] | [100] | 7,850 | | | | |
| (10) 対年 標準 価格 の前 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 8,100 円/m ² | (3) 価格変動 形成要因の 状況 | [一般的の要因] | | 人口減少や高齢化が継続。地価は下落傾向で推移している。特に南部の林業を主体とした山村地域は衰退が大きい。 | | | | | |
| | ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 | | [地域要因] | | 既存住宅を中心とした沿道集落地域であり、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] | | 簡易水道事業地域であるが、給水人口が100人未満であるため、水道法の事業に該当しなかった。 | | | | | |
| | ② 変動率 年間 -3.1% 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
五條（県） - 5 宅地-1

| | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|---|-------------------------------|-------------------------|--|---------------------------------|-------------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------|-----|--|
| 基準地番号 | | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | きたまち不動産鑑定 | | | | | | | | |
| 五條（県） | -5 | 奈良県 | 奈良県第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 谷正直 | | | | | | | |
| 鑑定評価額 | | 2,450,000 円 | | 1 m ² 当たりの価格 | | | 11,100 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1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 | 五條市西吉野町和田182番1 | | | | | ②地積(m ²) | 221 | 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 | 店舗 W2 | 低層の店舗と一般住宅等が見られる国道沿いの既成住宅地域 | 南西11.1m国道、南東側道 | 水道 | 五條 8.6km | | | (その他) | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 10m、西 35m、南 10m、北 30m | | ②標準的使用 | 低層店舗兼住宅地 | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 15.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 | 225 m ² 程度、形状 ほぼ整形 | | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記 事項 | 特になし | 街路 | 11.1m 国道 | 交通 | 五條駅南 8.6km | 法令 | 対象基準地と同じ | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 近隣地域は店舗・一般住宅等が見られる既成住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。地価は、過疎化・人口減等の影響を受けて、継続的な下落基調で推移するものと予測される。 | | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用的判定 | | 2階建程度の店舗兼住宅地 | | | | (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 11,100 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、五條市及び周辺市町村の都市計画区域外の住宅地域の圏域。需要者は地元居住者が多くを占め、圏外からの転入者はほぼ見受けられない。旧来からの既成住宅地域であり、最寄り駅や生活利便施設等への接近性が劣る。加えて、当圏域では過疎化による人口減少や高齢化の進行等が顕著であり、不動産の需給は非常に弱い。圏域内での取引件数は少なく、価格も疎らであり、市場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 | | 近隣地域は都市計画区域外に存する旧来からの既成住宅地域であり、国道沿いには若干の店舗も存在するが、取引の中心は居住の快適性を重視する自用目的での取引が支配的である。当該圏域においては投資利潤を目的とする賃貸等の投資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 checked="" 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 | 地域要因 | 街路交通環境 | | |
| | 公示価格 円/m ² | [100] | [100] | [100] | [100] | | | | | 画地行政 | その他 | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号 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 | 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 12,500 円/m ² | [100] | [100] | [100] | [100] | 11,100 | | | | 0.0 | 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 11,500 円/m ² | (3) 価格変動状況 ③ 価格形成要因の | [一般的の要因] | | 人口減少や高齢化が継続。地価は下落傾向で推移している。特に南部の林業を主体とした山村地域は衰退が大きい。 | | | | | | | | |
| | ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 | | [地域要因] | | 一般住宅が存する国道沿いの既成住宅地で、価格形成要因に特段の変化はなく、不動産需要は停滞している。 | | | | | | | | |
| | 公示価格 円/m ² | | [個別の要因] | | 中間画地であり、特段の大きな変化はない。 | | | | | | | | |
| ② 変動率 年間 -3.5 % 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
五條（県） - 6 宅地-1

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|--|-----------------------------|---|-------------------------|--|------------------------|------------------|----------------------------|------|----------------------|
| 基準地番号 | | | | | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | きたまち不動産鑑定 | | | |
| 五條（県） | | -6 | 奈良県 | 奈良県第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 谷正直 | | | | |
| 鑑定評価額 | | 1,250,000 円 | | | 1 m ² 当たりの価格 | | 9,800 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1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1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 | 五條市西吉野町城戸44番1 | | | | | ②地積(m ²) | 128 () | ⑨法令上の規制等 | | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | 都計外 | | | | |
| | 1:1.2 | 住宅W2 | 市役所支所を中心とした店舗と一般住宅の多い既成住宅地域 | 南西11m国道 | 水道 | 五條13km | (その他) 土砂災害警戒区域 | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 60m、西 90m、南 70m、北 100m | | | | | ②標準的使用 | 低層店舗兼住宅地 | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 10.0m、奥行 約 12.0m、規模 120 m ² 程度、形状 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。 | 街路 | 11m国道 | 交通 | 五條駅南東13km | 法令 | 対象基準地と同じ規制 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 近隣地域は、市役所支所と旅館、床屋等が存する一般的な既成住宅地域である。今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移するものと予測される。地価水準については下落傾向が続くものと予測する。 | | | | | | | | | |
| (3) 最有效使用的判定 | 2階建程度の店舗兼住宅地 | | | | | (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 9,800 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 | 同一需給圏は概ね五條市及び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。圏域全体的に経済状況の回復が鈍いことや人口減少や高齢化等の影響もあり、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、市役所支所を中心とした店舗と一般住宅の既成住宅地域である。不動産取引は、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) 公示価格としめた | ① <input checked="" 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 |
| | 公示価格 円/m ² | [] 100 | [] 100 | [] 100 | [] 100 | | | その他 | その他 | その他 | |
| (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 | 地域要因 | 街路 交通 環境 行政 |
| | 前年指定基準地の価格 12,500 円/m ² | [99.2] 100 | [] 100 | [] 100 | [] 100 | 9,700 | | その他 | その他 | その他 | |
| (10) 対年の検討 | ①-1 対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 10,100 円/m ² | ③ 価格変動状況 | | [一般的の要因] | | 人口減少や高齢化が継続。地価は下落傾向で推移している。特に南部の林業を主体とした山村地域は衰退が大きい。 | | | | | |
| | ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 | [地域要因] | | 国道沿いの既成住宅地域であり、価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動は認められず地価は下落傾向にある。 | | | | | | | |
| | 公示価格 円/m ² | | | [個別の要因] | | | | | 個別の要因についての特段の変動は認められない。 | | |
| | ② 変動率 年間 -3.0% | 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
五條（県） - 7 宅地-1

| | | | | | | | | | | |
|--|---|---|---|-------------------------------|---|------------------------------------|--|-----------------------------------|---|------------------------------|
| 基準地番号 五條（県） | | 提出先 奈良県 | 所属分科会名 奈良第3分科会 | 業者名 氏名 不動産鑑定士 阪本 伸太郎 | 阪本産業株式会社 | | | | | |
| 鑑定評価額 5,390,000円 | | 1m ² 当たりの価格 8,700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3日 | (6) 路線価 〔令和5年1月〕 路線価又は倍率 1.1倍 | 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 | 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 五條市瀧町359番1 | | | | | | ②地積 (m ²) 619 | () | | | ⑨法令上の規制等 「調区」 (60,200) |
| | ③形状 I: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 農家住宅が見られる 農地の多い県道沿い の農家集落地域 | ⑥接面道路の状況 北東8m県道、南側道 | ⑦供給 処理施 設状況 水道 | ⑧主要な交通施設との 接近の状況 五条 6.4km | | | | (その他) 県立公(3種) 土砂災害警戒区域 |
| (2) 近隣地域 ①範囲 東 0m、西 0m、南 50m、北 120m ③標準的画地の形状等 間口 約 23.0 m、奥行 約 26.0 m、規模 600 m ² 程度、形状 ほぼ長方形 ④地域的特性 特記 特記ない 事項 街 路 8 m県道 交通 五条駅東 6.4km 施設 | ②標準的使用 農家住宅地 | | | | | | | | ⑨法令上の規制等 「調区」(60,200) 県立公(3種) 土砂災害警戒区域 | |
| | ⑤地域要因の 将来予測 農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地である。格別の変動要因も見当たらないことから、当分の間は現状のまま推移する ものと予測する。地価水準は引き続き下落傾向である。 | | | | | | | | | |
| (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 個別的原因 角地 | 0.0 | | | |
| (5) 鑑定評価の手法 の適用 取引事例比較法 収益還元法 原価法 開発法 | 比準価格 8,700円/m ² | | | | | | | | | |
| | 収益価格 /円/m ² | | | | | | | | | |
| | 積算価格 /円/m ² | | | | | | | | | |
| | 開発法による価格 /円/m ² | | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 同一需給圏は五條市及び近隣市町村内の住宅地である。主な需要者は当該地域について地盤的選好性を有する者であると認められる。外部地域からの転入はあまり見られず、取引もあまり見られない。景気回復の波及効果もほとんどなく、地価は引き続き下落傾向である。画地の規模がまちまちであり取引もほとんど見られないことから、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 市街化調整区域の農家住宅地であり、近隣地域及びその周辺には賃貸物件もほとんど無く、賃貸市場が成立していないことから収益還元法は適用しなかった。比準価格について市街化調整区域内の農家住宅事例は少ないものの市場の実勢を反映しており一定の説得力が認められる。よって、比準価格を採用し、指定基準地との検討をふまえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格 標準価格とした ① 代表標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ² 100 | ②時点修正 [] 100 | ③標準化補正 [] 100 | ④地域要因の比較 [] 100 | ⑤個別的原因の比較 [] 100 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²) 8,900 | 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 | 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他 | |
| | 御所(県) - 4 | | | | | | | | | |
| (9) 指定基準地 からの検討 ① 指定基準地番号 前年指定基準地の価格 19,600円/m ² | ②時点修正 [] 100 | ③標準化補正 [] 100 | ④地域要因の比較 [] 100 | ⑤個別的原因の比較 [] 100 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²) 8,900 | 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 | 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他 | |
| | 御所(県) - 4 | | | | | | | | | |
| (10) 対象地の前年の 標準価格の検討 ①-1 対象基準地の検討 ■継続 ■新規 前年標準価格 8,980円/m ² | [一般的の要因] 五條市は京奈和自動車道の整備が進むものの人口減少率、高齢化率とも奈良県を上回っている。 | | | | | | | | | |
| | 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 価格形成要因の 変動状況 | [地域要因] 国道沿いの農家住宅地域であるが駅から遠く調整区域であり外部からの需要に乏しい。 | | | | | | | |
| ②変動率 年間 -3.1% | 半年前 | % | [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）

別記様式第7

令和5年7月6日 提出

五條（県） 3-1 宅地見込地-1

| | | | | | | | | |
|---|---|--|--|----------------------|---|--------------------------------------|------------|-------------------------------|
| 基準地番号 五條（県） 3-1 | 提出先 奈良県 | 所属分科会名 奈良第3分科会 | 業者名 阪本産業株式会社 氏名 不動産鑑定士 阪本 伸太郎 | | | | | |
| 鑑定評価額 13,700,000 円 | | 1 m ² 当たりの価格 8,280 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3日 | (6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 円/m ² 1.1倍 | | | | | |
| (2) 実地調査日 令和5年6月23日 | (5) 價格の種類 正常価格 | | | | | | | |
| (3) 鑑定評価の条件 当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価 | | | | | | | | |
| 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨 | | | | | | | | |
| (1) 基準地 ①所在及び地番 五條市下之町227番 | ②地積 (m ²) 1,655 | | | ⑨法令上の規制等 | | | | |
| | ③形状 台形 1.2:1 | ④土地の利用の現況 田 | ⑤周辺の土地の利用の状況 周辺に農家住宅も見られる田、畑を主体とした宅地見込地地域 | ⑥接面道路の状況 北西1.2m道路 | ⑦供給処理施設状況 大和二見 1.3km | 1住居 (60,200) (その他) (60,160) | | |
| (2) 近隣地域 ①範囲 東 180m、西 20m、南 40m、北 50m | ②標準的使用 田 | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 間口 約 40.0m、奥行 約 40.0m、規模 1,600 m ² 程度、形状 ほぼ整形 | | | | | | | |
| (4) 対象基準地の個別的原因 ない | ④地域的特性 特記 特にない 事項 | 道 1.2m道路 路 | 交通 大和二見駅北東 1.3km 施設 | 法令 1住居(60,160) 規制 | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 農地や農家住宅が見られ、将来的には宅地開発が見込まれる。地価は引き続き下落傾向である。 | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 転換後、造成後の2階建程度の戸建住宅地 | (4) 対象基準地の個別的原因 ない | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 取引事例比較法 | 比準価格 8,280 円/m ² | | | | | | | |
| | 控除法 | 控除後価格 7,400 円/m ² | | | | | | |
| (6) 市場の特性 同一需給圏は五條市及び近隣市町村内の宅地見込地である。主な需要者は中小規模で同一需給圏内において営業活動を行う開発業者等と認められる。エンドユーザーとしては地縁的選択性を有する近隣居住者が考えられる。景気回復の波及効果もほとんどなく、地価は引き続き弱含みである。開発素地は規模がまちまちであり素地の状態により開発費も異なることから需要の中心となる価格帯の把握は困難である。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由 比準価格については市場の実勢を反映しており一定の説得力が認められる。控除後価格は需要者の投資採算性から計算されているが開発計画については想定が多く規範性にばらつきがある。よって、比準価格を重視し、控除後価格を比較考量し、類似する標準地との検討をふまえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を規準とした価格 ① 標準地番号 葛城 3-1 | ②時点 修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的原因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²) 8,690 | ⑦内訳 | 画地 0.0 | 地域要因 交通環境 +3.0 +50.0 |
| | 公示価格 18,900 円/m ² | [99.5] 100 | [100] [100] | [100] [216.3] | 100 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 |
| (9) 対象基準地からの検討 ①対象基準地の検討 ■ 前年基準地 新規 前年標準価格 8,580 円/m ² | ③ 価格変動形成状況 要因の 原因 | 〔一般的要因〕 五條市は京奈和自動車道の整備が進むものの人口減少率、高齢化率とも奈良県を上回っている。 | | | | | | |
| | | 〔地域要因〕 地価要因に格別の変動要因は見当たらないことから、当面は現状を維持するものと思料する。 | | | | | | |
| | | 〔個別的原因〕 個別的原因に変動はない。 | | | | | | |
| 年間 -3.5 % | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日 提出
五條（県）5-1 宅地-1

| | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---|-----------------------|-------------------------|----------------------------------|---|---|-------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 基準地番号 | | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 阪本産業株式会社 | | | | | | | |
| 五條（県） | 5-1 | 奈良県 | 奈良第3分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 阪本 伸太郎 | | | | | | |
| 鑑定評価額 | | 9,660,000 円 | | 1m ² 当たりの価格 | | 48,800 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 | | | | | | |
| (2) 実地調査日 | 令和5年6月23日 | | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | [令和5年1月]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 | 五條市五條3丁目388番5 「五條3-1-4」 | | | ②地積 (m ²) | 198 | 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) | | | | | |
| | 1:2 | 事務所 S 4 | 店舗、事務所等が多い国道沿いの路線商業地域 | 北15m国道 | 水道 ガス 下水 | 五條 310m | (その他) | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100m、西 100m、南 0m、北 50m | ②標準的使用 | 店舗兼事務所地 | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、 | 規模 | 200 m ² 程度、 | 形状 | ほぼ長方形 | 法令 (80,400) | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記 特にない | 街 | 五條駅南 310m | 交通 | 施設 | 規制 | | | | | |
| | ⑤地域要因の 将来予測 | 五條市内の主要国道沿いの路線商業地域であり特段の変動要因は見当たらない。地価水準については引き続き下落傾向にあるものと予測される。 | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中層店舗兼事務所地 | | | | (4) 対象基準地の 個別的原因 | ない | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法 の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | | 50,300 円/m ² | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | | 33,500 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 | 同一需給圏は奈良県北中部における路線商業地域。主たる需要者としては地元中小企業・個人事業者・個人投資家等が考えられる。市内商業地の中心部に存するが、近年京奈和自動車道開通等により他地域への顧客流出、商圏人口の減少等から商業収益性が低下し需要は弱含みである。需要の中心となる価格帯は、立地や個別性により価格水準が大きく異なり把握が困難である。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 評価額の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 | 収益価格は、物件の個別性により賃貸条件が異なり、標準的な賃料水準を把握することが困難であるため、相対的に信頼性が劣る。一方、比準価格は同一需給圏において代替競争関係にある取引事例をもとに試算されており、規範性は高いものと考えられる。したがって、市場の実態をより適切に反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格 とした 規格 | 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 | | | | | |
| (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 | 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/m ² | [] 100 | [] [] | [] 100 | [] [] | [] 100 | | | | | |
| (10) 対象地の前 らの検討 | ①-1 対象基準地の検討 ■継続 新規 | 前年標準価格 | | 50,200 円/m ² | ③ 価格形 成要 因の 変動 状況 | [一般的要因] | 五條市は京奈和自動車道の整備が進むものの人口減少率、高齢化率とも奈良県を上回っている。 | | | | | |
| | ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 標準地 | 標準地番号 | 五條 | 5-2 | [地域要因] | 五條市を代表する幹線道路沿い路線商業地域であり地域要因に影響を与える大きな変動要因は見当たらない。 | | | | | | |
| | 公示価格 | | | 49,500 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 | -2.8% | 半年間 | -1.4% | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日 提出
五條（県）5-2 宅地-1

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|---|---|------------------------|-------------------------|-----------------|---|-------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| 基準地番号 | | | | | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | きたまち不動産鑑定 | | | |
| 五條（県） | | 5-2 | 奈良県 | 奈良県第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 谷正直 | | | | |
| 鑑定評価額 | | 15,300,000 円 | | | 1 m ² 当たりの価格 | | | 42,600 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1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1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 | | 五條市今井5丁目1429番1外 「今井5-1-1」 | | | | | ②地積(m ²) | 359 | 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) | | (その他) | |
| | 台形 3:1 | 店舗兼事務所 S2 | | 国道沿いに店舗、事務所、工場等が建ち並ぶ地域 | 南東16m国道 | 水道 | 五條 1.5km | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 200m、西 200m、南 45m、北 15m | | | | | ②標準的使用 | 店舗兼事務所地 | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 25.0 m、奥行 約 14.0 m、 | | 規模 | 350 m ² 程度、 | | 形状 | ほぼ整形 | | | |
| | ④地域的特性 | 特記 | 特になし | | 街 | 16m 国道 | 交通 | 五條駅北東 1.5km | 法令 | 対象基準地と同じ | |
| | 事項 | | | 路 | | 施設 | 規制 | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 近隣地域は店舗・事務所等が見られる国道沿いの商業地域の圏域であり、地域要因に特段の変化は見られない。地価は、商業繁華性の低下を受けており、継続的な下落基調で推移するものと予測される。 | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用的判定 | 2階建て程度の店舗兼事務所ビル | | | | | (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 43,000 円/m ² | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 25,600 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、五條市及び周辺市の幹線道路沿いの商業圏の圏域。需要者は地元事業者の他、広域的な沿道型の事業展開者。近隣地域は比較的の交通量の多い国道沿いにあるが、最寄駅からの距離は遠く、商業収益性は劣る傾向にある。五條市の地域経済の低迷状況は継続的で、事業者の出店意欲は少ない。不動産の需要状況もまだ低迷状態から脱していない。当該圏域内での取引件数は少なく、市場価格帯は見いただせないが、概り4~5万円程度である。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 国道沿いに店舗、事務所等の存する商業地域であるが、賃貸市場としての熟成の程度は低く、収益価格は低水準となった。想定賃料はやや高く設定したもの、低い収益性が認められた。一方、比準価格は圏域内の商業地の取引事例を採用しており、実現可能性の高い価格である。従って、市場性を重視した比準価格を中心価格として採用し、収益価格を若干比較し、代表標準地の価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格としめた | ① ■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 | 五條 5-2 | 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 | 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 | 街路 交通 環境 行政 その他 |
| | 公示価格 | 49,500 円/m ² | [98.6] 100 | [100] [100] | [100] [112.0] | [100] 100 | 43,600 | | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | +12.0 | |
| (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個別の要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格(円/m ²) | (7) 内訳 | 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 | 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] 100 | | | | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | | |
| (10) 対象地の標準価格の検討 | ①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 43,900 円/m ² | | | | (3) 価格形成要因の変動状況 | [一般的の要因] | 総人口・生産年齢人口ともに減少傾向が続く。商業基盤も周辺の大規模店舗に押されている。商業不動産の需要も低迷状況にある。 | | | | |
| | 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 標準地番号 | [地域要因] | 国道沿いの商業地域であり、価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動は認められず地価は下落傾向にある。 | | | | | | | | |
| | 公示価格 円/m ² | [個別の要因] | 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。 | | | | | | | | |
| | 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
五條（県）9-1 宅地-1

| | | | | | | |
|-------|-----|-----|--------|-----|----------------------|------|
| 基準地番号 | | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所 | |
| 五條（県） | 9-1 | 奈良県 | 奈良県第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 森本直也 |

鑑定評価額 368,000,000 円 1 m²当たりの価格 16,000 円/m²

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6月25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 | | | | 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 | 五條市住川町1373番外 | | | | | ②地積(m ²) | 23,000 | ⑨法令上の規制等 | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | 工业(60,200) | | |
| | 1.5:1 | 工場 | 大規模工場が建ち並ぶ内陸型の工業団地 | 北西12m市道、三方路 | 水道下水 | 北宇智1.2km | | (その他)(70,200) | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東400m、西300m、南60m、北200m | ②標準的使用 | 大規模工場地 | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口約190.0m、奥行約120.0m、規模 | | 23,000 m ² 程度、形状ほぼ整形 | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記特にない。 事項 | 街路12m市道 | 交通北宇智駅東1.2km | 施設 | 法令 | 工业(60,200) | 規制 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 大規模工場団地としての機能を維持しながら格別の変動することなく推移するものと予測する。地価水準は緩やかな上昇傾向が持続するものと予測する。 | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 大規模工場地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的原因 | 三方路 | | | +4.0 |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 16,000 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、奈良県中南部のほか県全域において高速道路ICへのアクセスに支障のない大規模工場団地が立地する広域的な圏域であり、近隣県外へも及ぶ。需要者として県内外の製造業、物流業等を営む企業が考えられる。京奈和自動車の整備が進捗することにより利便性が向上したことなど影響し、需給は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、立地や個別性により価格水準が大きく異なるため把握が困難である。 | | | | | | | | | |
| (7) 評価額の決定の理由 | 近隣地域は大規模工場が建ち並ぶ内陸型の工業団地であるため、自社による保有を目的とする取引が通常であって、工場用地に係る賃貸市場は形成されていない。したがって、市場性を直接的に反映して実証的な比準価格を採用し、収益価格は試算せず、類似する標準地との検討を踏まえて上記のとおり鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ①□代表標準地 標準地番号五條9-1 | 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 | 街路0.0 | 地域要因-8.0 | |
| | 公示価格 15,900 円/m ² | [98.4] 100 | [100] [100] | [100] [102.1] | [104.0] 100 | 15,900 | | 交通0.0 | 交通0.0 | |
| | | | | | | | 環境0.0 | 環境0.0 | +11.0 | |
| | | | | | | | 画地0.0 | 行政0.0 | | |
| | | | | | | | 行政0.0 | その他0.0 | | |
| | | | | | | | その他0.0 | | | |
| (9) 指定からの検討 | 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 | |
| | 前年指定基準地の価格 円/m ² | [] 100 | [100] [] | [100] [] | [100] 100 | | 交通 | 交通 | | |
| | | | | | | | 環境 | 環境 | | |
| | | | | | | | 画地 | 行政 | | |
| | | | | | | | 行政 | その他 | | |
| (10) 年の検討 | ①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 15,800円/m ² | (3)価格変動状況 | 一般的要因 [地域要因] [個別的原因] | 五條市では人口減少及び高齢化が進行している。新規の住宅供給はほとんど見受けられない。需要は全般的に低調に推移している。 | | | | | | |
| | 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 - | | | 地域要因に格別の変更は認められない。需要は概ね堅調に推移している。 | | | | | | |
| | ②変動率 年間 +1.3% 半年間 % | | | 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
野迫川（県） -1 宅地-1

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|-------------------------------------|--|--|----------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------|---------------|---------------|-------------|-------------|
| 基準地番号 | | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 阪本産業株式会社 | | | | | | | |
| 野迫川（県） | -1 | 奈良県 | 奈良第3分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 阪本 伸太郎 | | | | | | |
| 鑑定評価額 | | 1,000,000 円 | | 1 m ² 当たりの価格 | | 3,460 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23日 | | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 1.0倍 | | | | | | |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | | | | | | | |
| 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨 | | | | | | | | | | | | |
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに 「住居表示」等 吉野郡野迫川村大字柞原175番 | | | | | ②地積 (m ²) 290 () | ⑨法令上の規制等 | | | | | |
| | ③形状 1:1 | ④敷地の利用の現況 住宅 W1 | ⑤周辺の土地の利用の状況 農林家住宅が点在する県道沿いの山村集落地域 | ⑥接面道路の状況 北7m県道 | ⑦供給処理施設状況 水道 五条 36km | 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 | 都計外 | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 東 200m、西 100m、南 10m、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 17.0m、奥行 約 7m | ④地域的特性 特記 特にない | ⑤地域要因の将来予測 農林家住宅が見られる山間部の集落地域である。特段地域要因に変動要因は見られないことから今後も現状を維持するものと思料する。地価は依然として下落傾向である。 | ⑥規模 17.0m、街路 7m県道 | ⑦交通 五条駅南 36km | ⑧施設 | ⑨法令の規制 都計外 土砂災害警戒区域 | | | | | |
| (3) 最有效地の判定 | 低層の農林家住宅地 | | | | | (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 | 3,460 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 | 同一需給圏は吉野郡及び近隣市町村内の住宅地である。主な需要者は当該地域について地縁的選好性を有する者であると認められる。外部地域からの転入はほとんど見られず、取引もあまり見られない。景気回復の波及効果もほとんどなく、地価は引き続き下落傾向である。取引もほとんど見られることから、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 都市計画区域外の農林家住宅地であり、近隣地域及びその周辺には賃貸物件もほとんど無く、賃貸市場が成立していないことから収益還元法は適用しなかった。比準価格について都市計画区域外の農林家住宅地事例は少ないものの市場の実勢を反映しており一定の説得力が認められる。よって、比準価格を採用し、指定基準地との検討をふまえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格としめた | 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 | 地域原因 | 街路交通環境行政その他 |
| | 公示価格 | [] 100 | [] 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 | 地域原因 | 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] [123.3] | [100] 100 | [100] 100 | 3,420 | | | | | | |
| (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 | [一般的要因] | | 林業の衰退、自然災害の危険性の顕在化とともに人口減少、高齢化が進行している。 | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 3,570 円/m ² | ③価格変動状況 | [地域要因] | | | | | | | | | |
| | ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 | 鐵道からは距離があり主要な産業もなく都市部と隔絶したような地域である。 | | | | | | | | | | |
| | 代表標準地 標準地番号 | 標準地番号 | 公示価格 | 円/m ² | ④地域要因の変動状況 | [個別的原因] 個別的原因に変動はない。 | | | | | | |
| | ②変動率 年間 -3.1% | 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

野迫川（県）-2 宅地-1

| | | | | | | | | | | | |
|---|--|---|--|--|------------------------------|---|-----------|--|---|-----------------------------|--------------------------|
| 基準地番号 野迫川（県）-2 | | 提出先 奈良県 | 所属分科会名 奈良第3分科会 | 業者名 阪本産業株式会社 氏名 不動産鑑定士 阪本 伸太郎 | | | | | | | |
| 鑑定評価額 2,010,000 円 | | 2,010,000 円 | | 1m ² 当たりの価格 | 2,480 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 倍率種別 | 円/m ² 1.0倍 | | | | | | |
| (2)実地調査日 令和5年6月23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 | | | | | | | | | | | |
| 基準地 | ①所在及び地番並びに 「住居表示」等 吉野郡野迫川村大字弓手原95番外 | | | | | ②地積 (m ²) 812 | ⑨法令上の規制等 | | | | |
| | ③形状 2.5:1 | ④敷地の利用の現況 住宅 W1 | ⑤周辺の土地の利用の 状況 農林家住宅が点在す る山村集落地域 | ⑥接面道路の状況 北西4m村道 | ⑦供給 処理施 設状況 水道 | ⑧主要な交通施設との 接近の状況 五条 61km | | | | | 都計外 (その他) 土砂災害警戒区域 |
| 近隣地 域 | ①範囲 東 30m、西 50m、南 30m、北 100m | ②標準的使用 農林家住宅地 | | | | ⑨法令上の規制等 | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 間口 約 40.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 800 m ² 程度、 特記 特にない | ④地域的特性 特記 事項 | 4 m村道 街 路 | 交通 五条駅南東 61km | 施設 | | | | | 都計外 (その他) 土砂災害警戒区域 | |
| (5)地域要因の 将来予測 農林家住宅が見られる山間部の集落地域である。特段地域要因に変動要因は見られないことから今後も現状を維持するも のと想定する。地価は依然として下落傾向である。 | | | | | | | | | | | |
| (3)最効使用の判定 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 | 2,480 円/m ² | | | | 個別的原因 | | | | | |
| | 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 同一需給圏は吉野郡及び近隣市町村内の住宅地である。主な需要者は当該地域について地縁的選好性を有する者であると 認められる。外部地域からの転入はほとんど見られず、取引もあまり見られない。景気回復の波及効果もほとんどなく、 地価は引き続き下落傾向である。取引もほとんど見られないことから、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。 | | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 都市計画区域外の農家住宅地であり、近隣地域及びその周辺には賃貸物件もほとんど無く、賃貸市場が成立していないこと から収益還元法は適用しなかった。比準価格について都市計画区域外の農家住宅地事例は少ないものの市場の実勢を 反映しており一定の説得力が認められる。よって、比準価格を採用し、指定基準地との検討をふまえ、鑑定評価額を上記 の通り決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (8)公 示 価 格 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 100 | ④地域要 因の比 較 100 | ⑤個別的 要因の 比較 [100] | ⑥対象基準地 の規準価格 (円/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 | 街路 交通 環境 行政 その他 | |
| | 公示価格 円/m ² 100 | [100] | [100] | [100] | [100] | 2,470 | | | | | |
| (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 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/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 | 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] | 2,470 | | | | | |
| (10)対 象 基 準 地 の 前 ら の 検 討 | ①-1対象基準地の検討 ■継続 ■新規 前年標準価格 2,560 円/m ² | ③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況 - | [一般的の要因] 林業の衰退、自然災害の危険性の顕在化とともに人口減少、高 齢化が進行している。 | | | | | | | | |
| | ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地 点）である場合の検討 ■代表標準地 ■標準地 標準地番号 公示価格 円/m ² | [地域要因] | | | | 鉄道からは距離があり主要な産業もなく都市部と隔絶したよう な地域である。 | | | | | |
| | ②変動率 年間 -3.1% 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

野迫川（県）-3 宅地-1

| | | | | | | | | |
|--|---|-------------------------------------|---|--|---|---|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 基準地番号 野迫川（県） -3 | | 提出先 奈良県 | 所属分科会名 奈良第3分科会 | 業者名 阪本産業株式会社 氏名 不動産鑑定士 阪本 伸太郎 | | | | |
| 鑑定評価額 1,600,000 円 | | 1 m ² 当たりの価格 | | 3,640 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 1.0倍 | | | | | |
| (2)実地調査日 令和5年6月23日 | (5)価格の種類 正常価格 | (7)供給処理施設状況 水道 五条 44km | 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 吉野郡野迫川村大字北股42番 | | | | ②地積(m ²) 439 | ⑨法令上の規制等 都計外 国定公(3種) | | | |
| | ③形状 2.5:1 | ④敷地の利用の現況 住宅 W2 | ⑤周辺の土地の利用の状況 農林家住宅等が役場の周辺に点在する沿道山村集落地域 | ⑥接面道路の状況 北東4.7m村道 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 五条 44km | (その他) 土砂災害警戒区域 | | |
| (2) 近隣地域 ①範囲 東 0m、西 15m、南 30m、北 50m ③標準的画地の形状等 間口 約 30.0m、奥行 約 15.0m、規模 450 m ² 程度、形状 ほぼ整形 ④地域的特性 特記 特記 事項 街 4.7m村道 路 交通 五条駅南西 44km 施設 | | | | ②標準的使用 農林家住宅地 | ⑩法令規制 都計外 国定公(3種) 土砂災害警戒区域 | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 農林家住宅が見られる山間部の集落地域である。特段地域要因に変動要因は見られないことから今後も現状を維持するものと思料する。地価は依然として下落傾向である。 | | | | | | | |
| (3) 最有効使用的判定 低層の農林家住宅地 | | | | (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 収益還元法 原価法 開発法 | 比準価格 3,640 円/m ² | | | | | | | |
| | 収益価格 / 円/m ² | | | | | | | |
| | 積算価格 / 円/m ² | | | | | | | |
| | 開発法による価格 / 円/m ² | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 同一需給圏は吉野郡及び近隣市町村内の住宅地である。主な需要者は当該地域について地縁的選好性を有する者であると認められる。外部地域からの転入はほとんど見られず、取引もあまり見られない。景気回復の波及効果もほとんどなく、地価は引き続き下落傾向である。取引もほとんど見られないことから、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 都市計画区域外の農家住宅地であり、近隣地域及びその周辺には賃貸物件もほとんど無く、賃貸市場が成立していないことから収益還元法は適用しなかった。比準価格について都市計画区域外の農家住宅地事例は少ないものの市場の実勢を反映しており一定の説得力が認められる。よって、比準価格を採用し、指定基準地との検討をふまえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公示価格としめた 規格 ①代表標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ² | ②時点修正 [100] 100 | ③標準化補正 [100] | ④地域要因の比較 100 [100] | ⑤個別的原因の比較 100 [100] | ⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²) 3,640 | 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 | 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他 |
| (9) 指定基準地からの検討 ①指定基準地番号 黒滝（県） -3 前年指定基準地の価格 4,370 円/m ² | ②時点修正 [96.6] 100 | ③標準化補正 [100] | ④地域要因の比較 100 [100] | ⑤個別的原因の比較 100 [100] | ⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²) 3,600 | 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 | 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他 |
| | [117.4] | | | | | | | |
| (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 3,760 円/m ² | [一般的の要因] | | | 林業の衰退、自然災害の危険性の顕在化とともに人口減少、高齢化が進行している。 | | | | |
| 対象標準地の検討 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/m ² | ③価格形成要因の状況 [地域要因] | 鉄道からは距離があり主要な産業もなく都市部と隔絶したような地域である。 | | | | | | |
| | [個別の要因] | 個別の要因に変動はない。 | | | | | | |
| ②変動率 年間 -3.2 % 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
十津川（県） -1 宅地-1

| | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|---|---|---|---|------------------------|--------------------------------|----------------------|------------------|---------------|------|-------------|
| 基準地番号 | | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所 | | | | | | |
| 十津川（県） -1 | | 奈良県 | 奈良県第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 森本直也 | | | | | | |
| 鑑定評価額 | | 1,490,000 円 | | 1 m ² 当たりの価格 | 9,630 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6月25日 | | (5)価格の種類 | 正常価格 | | | 1.0倍 | | | | |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | | | | | | |
| 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨 | | | | | | | | | | | |
| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに 「住居表示」等 吉野郡十津川村大字折立274番2 | | | | | | ②地積(m ²) | 155 | 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) | | | | |
| | 台形 1.2:1 | 住宅 W2 | 林家住宅のほか店舗等も見られる沿道山村集落地域 | 南7.5m国道 | 水道 | 五条 71km | | | | | |
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東 150m、西 200m、南 100m、北 100m | ②標準的使用 | 農林家住宅地 | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 15.0m、奥行 約 10.0m、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。 事項 | 街 路 | 7.5m国道 | 交通 施設 | 五条駅南 71km | 法令 規制 | 都計外 | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は、農林住宅のほか店舗等も見られる国道に面した沿道山村集落地域であり、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。地価は下落傾向にある。 | | | | | | | | | |
| (3)最有效地の判定 | 低層農林家住宅地 | | | | (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 9,630 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 | 同一需給圏は吉野郡の町村と判定した。主たる需要者層は、同一需給圏のうち、当該地域について血縁、地縁的選好性を有する者であり、集落外からの転入者はほとんど見受けられない。取引される件数が少ない為、中心となる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 | 当該地域は、都市計画区域外に存し、駅から遠く離れており、賃貸市場に馴染みにくい地域等のため、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情等も考慮の上、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を探用し、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 | 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 | 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 12,600 円/m ² | [99.2] 100 | 100 [100] | 100 [130.3] | 100 [100] | 9,590 | | | | | |
| (10)対年の標準地の検討等の前か | ①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 9,910円/m ² | ③価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] | 県平均と比較して、人口は大きく減少傾向を示しており、高齢化率も高い水準である。 | | | | | | | |
| | 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 標準地番号 - 公示価格 円/m ² | [地域要因] | 集落外からの転入はほとんど見受けられない。人口減少、高齢化の進行等から地価は弱含みである。 | | | | | | | | |
| | ②変動率 年間 -2.8% 半年間 % | [個別の要因] | 価格に影響を及ぼす変動要因は認められない。 | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日 提出
十津川（県） -2 宅地-1

| | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|--|--|------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|--|------------------|-------|---------------|---------------|-------------|
| 基準地番号 | | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所 | | | | | | | |
| 十津川（県） -2 | | 奈良県 | 奈良県第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 森本直也 | | | | | | |
| 鑑定評価額 | | 1,020,000 円 | | 1 m ² 当たりの価格 | 6,160 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6月25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 吉野郡十津川村大字湯之原646番6 | | | | | ②地積(m ²) | 165 | ⑨法令上の規制等 | | | | |
| (2)近隣地域 | 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 | 都計外 | | | | | |
| | 2.5:1 | 住宅W1 | 山間の村道沿いに農山村住宅が散在する住宅地域 | 北4.8m村道 | 水道 | 五条64km | (その他)土砂災害警戒区域 | | | | | |
| (3)最有效地使用の判定 | 東50m、西80m、南0m、北50m | | | | | ②標準的使用 | 農林家住宅地 | | | | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | ③標準的画地の形状等 | 間口 約21.0m、奥行 約8.0m、規模160 m ² 程度、形状長方形 | | | | | | | | | | |
| (6)市場の特性 | ④地域的特性 | 特記特にない。 | 街4.8m村道 | 交通 | 五条駅南64km | 法令 | 都計外土砂災害警戒区域 | | | | | |
| | 事項 | 路 | 施設 | | | 規制 | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は、農山村住宅が散在する住宅地域であり、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。地価は下落傾向にある。 | | | | | | | | | | | |
| (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 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |
| (9)指定からの基準地 | 公示価格 円/m ² | | [] | 100 | [] | [] | [] | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 4,370 円/m ² | | [96.6] | 100 | [100] | [68.7] | [100] | 6,140 | (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 |
| (10)対象基準地の前年の標準価格等の検討 | ①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 6,340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 | | | | ③価格形成要因の変動状況 | [一般的の要因] | 県平均と比較して、人口は大きく減少傾向を示しており、高齢化率も高い水準である。 | | | | | |
| | 公示価格 円/m ² | | | | | [地域要因] | 村役場には比較的近いものの集落外からの転入はほとんど見受けられない。人口減少、高齢化の進行等から地価は弱含みである。 | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 -2.8% | 半年間 % | | [個別の要因] | 価格に影響を及ぼす変動要因は認められない。 | | | | | | |

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日 提出
十津川（県）-3 宅地-1

| | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|---|--|----------------------------|------------|------------------------|---|---|-----------------|---------------|------------------|-----|
| 基準地番号 | | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所 | | | | | | |
| 十津川（県）-3 | | 奈良県 | 奈良県第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 森本直也 | | | | | |
| 鑑定評価額 | | 1,680,000 円 | | | 1m ² 当たりの価格 | 9,450 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6月25日 | | (5)価格の種類 | 正常価格 | | | 1.0倍 | | | |
| (3)鑑定評価の条件 | | 更地としての鑑定評価 | | | | | | | | | |
| 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨 | | | | | | | | | | | |
| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 吉野郡十津川村大字上野地267番5外 | | | | | ②地積(m ²) | 178 | 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 | 住宅W2 | 店舗、住宅等が建ち並ぶ吊橋で有名な観光集落地域 | 西4.5m村道 | 水道 | 五条43km | | | | | |
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東50m、西50m、南100m、北100m | ②標準的使用 | 農林家住宅地 | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口約10.0m、奥行約18.0m、規模 | 180m ² 程度、形状長方形 | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記特にない。 | 街4.5m村道 | 交通五条駅南43km | 法令 | 都計外 | | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は、観光集落地域であり、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。地価は下落傾向にある。 | | | | | | | | | |
| (3)最有效地の判定 | 低層農林家住宅地 | | | | | (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 | 9,450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 | 同一需給圏は吉野郡の町村と判定した。主たる需要者層は、同一需給圏のうち、当該地域について血縁、地縁的選好性を有する者であり、集落外からの転入者はほとんど見受けられない。取引される件数が少ない為、中心となる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 | 当該地域は、都市計画区域外に存し、駅から遠く離れており、賃貸市場に馴染みにくい地域等のため、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情等も考慮の上、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を探用し、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)公示価格としました | 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個別的原因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格(円/m ²) | (7)内訳 | 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)指定からの基準地検討 | 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 | 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 | 12,600円/m ² | [99.2] / 100 | 100 | [100] / [100] | 100 | [100] / 100 | | 9,450 | 0.0 | 0.0 |
| (10)対象標準価格の検討 | ①-1対象基準地の検討 | ■継続 □新規 | [一般的の要因] | | | 県平均と比較して、人口は大きく減少傾向を示しており、高齢化率も高い水準である。 | | | | | |
| | 前年標準価格 | 9,720円/m ² | (3)価格変動形成要因の状況 | [地域要因] | | | 近くに観光施設を有しているものの集落外からの転入はほとんど見受けられない。人口減少、高齢化の進行等から地価は弱含みである。 | | | | |
| | ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 | □代表標準地 □標準地 | | [個別の要因] | | | 価格に影響を及ぼす変動要因は認められない。 | | | | |
| | 標準地番号 | - | | 公示価格 | 円/m ² | ②変動率 | 年間 -2.8% | 半年間 % | | | |