

# 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 10 日 提出  
奈良(林) - 1 林地-1

別記様式第 8

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
奈良(林) - 1	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	1,480,000 円	10a当たりの価格	15,500 円/10a
-------	-------------	-----------	--------------

## 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	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

基準地	(1) ①所在及び地番	吉野郡上北山村大字河合 5 9 2 番				②地積 (㎡)	95,206		
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制 都計外地森計		
	雑木林地 (クヌギ)	標高 700 m、約 30 度の北東向傾斜の雑木の自然林地地域	公道隣接 0m	3.5m林道	大和上市 48km	河合 3.5km	⑩地域の特性 山村奥地林地		
近隣地域	(2) ①範囲	東 100 m、西 100 m、南 250 m、北 250 m							
	②標準的規模等	規模 95,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形、方位・傾斜度 (北東) 向 30°							
	③地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	道 路	3.5m林道	交通 施設	大和上市 南東 48km	法令 規制	対象基準地と同じ
	④地域要因の将来予測	当該地域はクヌギ等の雑木が存する地域であり、近年の林業従事者の減少や高齢化を反映し、今後も当分の傾向が続くものと予測される。							
(3) ①最有効使用の判定	山村奥地林地					(4) ①対象基準地の個別的要因	ない		
(5) ①鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,500 円/10a						
	控除法	控除後価格	/ 円/10a						
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a						
(6) ①市場の特性	同一需給圏は上北山村を中心とした奈良県南部の圏域。需要の中心は地元林業経営者に多いと思われる。近年の林業不振の影響で需要は弱い状況にあり、したがって、収益還元法は適用せず、比準価格を標準に、鑑定評価額を上記の通り決定した。需要の中心となる価格帯の把握は困難である。								
(7) ①試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	雑木 (クヌギ等) の自然林地地域であり、宅地転換の可能性は低く、林業経営が悪化を続けており、雑木林の多い地域であり、収益目的の取引は殆ど無い。したがって、収益還元法は適用せず、比準価格を標準に、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、本件では同一需給圏内の類似地域において類似の地価公示標準地がないため、公示価格を規準とした価格は求めない。								

(8)  秤量的検討が可能である  できない

公示価格を規準とした価格	① 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	地域要因
	公示価格	円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		交通 自然 宅地化 行政 その他	交通 自然 宅地化 行政 その他

(9) 標準価格からの前年対象基準地の検討	① 対象基準地の検討	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。
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 16,100 円/10a  ② 変動率 年間 -3.7 %		【地域要因】 直接的な地域要因の変化はないが、林業経営の低迷を反映して林地の需要は低迷している。  【個別的要因】 個別的要因の変動は認められない。

# 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 10 日 提出  
奈良(林) - 2 林地-1

別記様式第 8

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
奈良(林)	-2	奈良県	氏名	不動産鑑定士 河南 直 印

鑑定評価額	5,680,000 円	10a当たりの価格	2,040,000 円/10a
-------	-------------	-----------	-----------------

## 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 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	45.0 倍
(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

基準地	(1) ①所在及び地番	生駒郡平群町大字梨本 8 0 7 番 2				②地積 (㎡)	2,786		
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制 「調区」地森計(その他)砂防指定地宅造区域		
	雑木林地(松)	松、雑木が混在する自然林地域	町道 2.5m 公道隣接 0m	2.5m未舗装町道	元山 1.4km	上庄台 900m	⑩地域の特性 都市近郊林地		
近隣地域	(2) ①範囲	東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 100 m							
	②標準的規模等	規模 3,000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度(西)向 15°							
	③地域的特性	特記事項	大規模開発された菊美台住宅地の南方に位置する自然林	道 2.5m町道	交通 元山 1.4km	東方 1.4km	法令 規制	「調区」地森計砂防指定地宅造区域	
	④地域要因の将来予測	当該地域は平群町の北東方に位置する都市近郊林地である。周辺地域の住宅需要が弱く、開発動向も希薄であるため、当面現状維持が予測される。地価は下落傾向と考察する。							
(3) ③最有効使用の判定	松、雑木が混在する自然林				(4) ④対象基準地の個別的要因	ない			
(5) ⑤鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,040,000 円/10a						
	控除法	控除後価格	719,000 円/10a						
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a						
(6) ⑥市場の特性	同一需給圏は、奈良県北部の都市近郊林地を中心に広域的な範囲と把握した。主な需要者は地縁者や親族を中心とした資産保有目的の個人や公共用地買収等を行う公共団体等が考えられる。住宅団地等の開発が見られる地域の周辺においては、一部住宅地開発等を計画する不動産業者等も想定される。対象基準地が存する平群町及び周辺地域には既存の住宅団地が多いが、近年需要が減少し供給過剰な状況である。取引が極めて少なく、中心となる価格帯の把握は難しい。								
(7) ⑦試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と類似性のある取引事例を採用し試算したもので、実証的な価格が得られたものと考察する。控除後価格は、住宅地開発を想定し試算したものであるが、開発計画には流動的な要素が含まれ、市街化調整区域内であることから蓋然性の程度も低い。よって、現実の市場性を反映し、規範性を有する比準価格を標準とし、控除後価格を参考に、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価格	<input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> できない								
	① 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	地域要因
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			交通 自然 宅地化 行政 その他	交通 自然 宅地化 行政 その他
(9) 対象基準地からの前年	① 対象基準地の検討		③ 変動状況 価格形成要因の	【一般的要因】 平群町は人口減少・高齢化が継続し、その傾向は周辺市町と比べてやや強めである。不動産市場は概して低調で地価の下落が続いている。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 2,120,000 円/10a			【地域要因】 住宅団地周辺に位置する山林地域であるが、需要を喚起するような新規開発等は認められない。					
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に特に変動はない。					
	年間	-3.8 %							

# 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 10 日 提出  
奈良(林) - 3 林地-1

別記様式第 8

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田畑不動産鑑定士事務所		
奈良(林)	-3	奈良県	奈良第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士	田畑惣臣

鑑定評価額	3,360,000 円	10a 当たりの価格	110,000 円/10a
-------	-------------	------------	---------------

## 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 7 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 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	2.2 倍
(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)	①所在及び地番	宇陀市榛原内牧 9 0 9 番 1				②地積 (㎡)	30,579	
基準地	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制	
	用材林地(杉)	杉の人工林を中心に形成される林地地域	道路3m 公道隣接	北3m未舗装道路	榛原	内牧	「調区」地森計(その他) 土砂災害警戒区域	
			0m		9km	0.2km	⑩地域の特性 農村林地	
近隣地域	①範囲	東 500 m、西 500 m、南 500 m、北 350 m						
	②標準的規模等	規模 20,000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度(北東)向 17°						
	③地域的特性	特記 特に無し	道 対象基準地と同じ	交通 近鉄大阪線 南東 9km	榛原駅	法令 規制	「調区」地森計 土砂災害警戒区域	
	④地域要因の将来予測	市街化調整区域内の山林であり、周辺には集落等も認められる。比較的変動が小さい地域で、外部からの特段の影響を与える要因も認められない。当面は現状を維持しつつ推移し、地価は下落傾向で推移すると予測する。						
(3) 最も有効使用の判定	林地		(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	110,000 円/10a					
	控除法	控除後価格	/ 円/10a					
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a					
(6) 市場の特性	同一需給圏は奈良県の林地である。需要者の中心は、同一需給圏内に地積を有する者が中心である。木材価格の低迷を受け、林業経営は採算が困難な状態が継続しており、また、27年5月には奈良県林業基金が経営破綻した。過疎化の進行により、林地の需要も低迷している。取引は僅少であり、動機も多様であり、価格にも非常に大きなばらつきがあるため、中心となる価格帯を見出すのは困難な状況にある。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性を有する地域内の事例を選択採用し、試算した価格で、市場動向を反映した相対的に規範性の高い価格である。収益価格は林業収益の採算性に基づき試算する価格であるが、長期間にわたり、想定要素を含み、林業経営の悪化等により収益計算が困難であり収益還元法は断念した。また、宅地化の可能性が低いことから控除法の適用も行わない。したがって、比準価格を採用し、鑑定評価額を決定した。							
(8)	<input type="checkbox"/> 秤量の検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> できない							
公示価格を規準とした価格	① 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	地域要因
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		標準化補正 交通 自然 宅地化 行政 その他	交通 自然 宅地化 行政 その他
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	① 対象基準地の検討		③ 変動状況 価格形成要因の	【一般的要因】 木材価格は低迷しており、山林の地価は下落傾向が継続している。太陽光パネル設置を目的とした取引も認められる。				
	<input type="checkbox"/> 前年基準地 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 円/10a			【地域要因】 周辺に集落の存する農村林地である。一般的要因の影響を受け需給動向は未だ低迷している。このため地価は下落傾向で推移している。				
	② 変動率			【個別的要因】 特段の変動要因は認められないと判断した。				
	年間	%						

# 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 10 日 提出  
奈良(林) - 4 林地-1

別記様式第 8

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	千里不動産鑑定事務所
奈良(林) - 4	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上山英雄 印

鑑定評価額	1,100,000 円	10a当たりの価格	27,400 円/10a
-------	-------------	-----------	--------------

## 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	1.2 倍
(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	吉野郡東吉野村大字杉谷 2 1 8 番外				②地積 (㎡)	40,065			
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制 都計外地森計			
	用材林地(杉)	60年生前後の杉の人工林地域	林道隣接 0m	4m林道	榛原 22.5km	杉谷 300m	⑩地域の特性 林業本場林地			
(2) 近隣地域	①範囲		東 1,000 m、西 1,000 m、南 1,000 m、北 1,000 m							
	②標準的規模等		規模 50,000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度(東)向 25°							
	③地域的特性		特記事項	特にない	道	4 m林道	交通	榛原駅 南東 22.5km	法令	都計外地森計
					路		施設		規制	
④地域要因の将来予測		熟成した杉の人工林地域であることから、今後とも現況を維持していくものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		杉等の用材林地				(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		27,400 円/10a					
	控除法		控除後価格		/ 円/10a					
	収益還元法		収益価格		/ 円/10a					
(6) 市場の特性		同一需給圏は、奈良県南部を中心とする林業本場林地等であるが、用途性に着目すれば周辺の他府県にまで広がると思われる。主な需要者は木材業者等であり、木材価格の低下による林業生産活動の低迷等により、林業就業者の減少と高齢化が進行している。間伐未利用材の需要は一部に認められるものの、製材用等の木材需要は低迷しており、安価な外国の木材の輸入におされて材木価格の下落は今後も続くものと思われる。林地の需要も下落基調と判断される。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地の存する地域は、吉野林業地域内の林業本場林地地域である。収益還元法の適用は地域の状況及び林業の投資採算性等を考慮して断念した。比準価格は広域的に複数の取引事例を収集し適切に比準し得たものと判断されることから規範性は有するものと認められる。よって、相対的に信頼性のある比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。								
(8) 公示価格を規準とした価格		<input type="checkbox"/> 秤量の検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> できない								
と	① 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	地域要因	
	公示価格	円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100	交通 自然 宅地化 行政 その他	交通 自然 宅地化 行政 その他		
(9) 対象基準地からの前年	① 対象基準地の検討		③ 変動状況		【一般的要因】 林業及び木材関連産業の不況、林業の後継者不足、安価な外国木材の輸入、並びに国内の木材需要の減退等は継続している。 【地域要因】 宅地等への転換の可能性は殆ど無く、林業等も衰退しており、一般的要因の影響等から林地取引需要は弱い。 【個別的要因】 個別的要因の変動はない。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 28,500 円/10a		価格形成要因							
	② 変動率									
	年間	-3.9 %								

# 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 10 日 提出  
奈良(林) - 5 林地-1

別記様式第 8

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
奈良(林)	-5	奈良県	氏名	不動産鑑定士 中北 真 印

鑑定評価額	654,000 円	10a当たりの価格	189,000 円/10a
-------	-----------	-----------	---------------

## 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	6.2 倍
(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

基準地	(1) ①所在及び地番	奈良市月ヶ瀬月瀬 8 1 4 番				②地積 (㎡)	3,458	
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制 都計外地森計	
	用材林地(檜)	農地に接し、桧・杉・竹・雑木等が混生する林地	市道3.5m 公道隣接 0m	東3.5m市道	月ヶ瀬口 15km	月瀬 0.5km	⑩地域の特性 農村林地	
近隣地域	①範囲	東 200 m、西 100 m、南 300 m、北 200 m						
	②標準的規模等	規模 3,500 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度(西)向 40°						
	③地域的特性	特記事項	標高約 250 m	道 3.5 m 市道	交通 月ヶ瀬口駅 南 15km	法令 規制	都計外地森計	
	④地域要因の将来予測	近隣地域は都市計画区域外にある用材林と雑木が混生する林地地域であり、今後も現況を維持していくものと予想される。地価は下落傾向で推移していくものと思料される。						
(3) 最有効使用の判定	農村林地					(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	189,000 円/10a					
	控除法	控除後価格	/ 円/10a					
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a					
(6) 市場の特性	同一審給圏は概ね奈良市東部及び山添村の山間部である。需要者の中心は地元の農林業経営者並びにその関係者が大半である。近年の林業の不況及び林業従事者の減少を反映し、林地需要は弱い。取引については隣接所有者、周辺所有者によるものが多く、個性が強いことから、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する地域において、林業での収入獲得を目的とする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。一方、自己保有目的の取引が中心である市場の特性から、実際の取引事例により求めた比準価格は、市場の実態を反映し実証的である。よって比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(8)  秤量の検討が可能である  できない

公示価格を規準とした価格	① 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	地域要因
	公示価格	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100		交通 自然 宅地化 行政 その他	交通 自然 宅地化 行政 その他	

(9) 対象基準地からの前年標準価格からの前年	① 対象基準地の検討	③ 変動状況 価格形成要因の	【一般的要因】 林業従事者は減少傾向にあり、林地需要も低調である。地価は依然として弱含みである。
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 191,000 円/10a  ② 変動率 年間 -1.0 %		【地域要因】 農村林地地域として成熟しており、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。  【個別的要因】 個別的要因に変動はない。