

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） - 1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 藤井 敬裕 印

鑑定評価額	8,710,000 円	1㎡当たりの価格	23,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市大宇陀拾生897番4				②地積 (㎡)	366	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.5	住宅 W1	店舗、営業所、一般住宅等が混在する地域	西9m国道	水道 下水	榛原 7.7km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 120 m、北 170 m				②標準の使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 370 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街路 基準方位北、9m 国道	交通 施設	榛原駅 南西方 7.7km	法令 規制	1 住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、国道沿いに店舗、営業所、一般住宅等が混在する地域である。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	2階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は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。このため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350㎡から400㎡程度の標準的な土地で800万円～900万円程度、中古戸建物件で、1000万円～1500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では取引事例比較法を適用して信頼性ある比準価格を試算した。一方、周囲に店舗、営業所等も介在するが自営によるものが主流の地域性のため、賃貸市場は未成熟であり、規範性ある賃貸事例を入手できなかった。よって収益還元法の適用は見送っている。以上より、本件では比準価格を採用し、類似する標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 0.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	宇陀 - 2				23,700					
	公示価格	25,400 円/㎡	[99.7] 100	100 [102.0]	100 [105.7]	[101.0] 100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-										
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
	円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 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。不動産市場は榛原駅徒歩圏内に底堅い需要が見られる他は弱含みである。							
	前年標準価格 24,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特段の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 type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 西道路で日照・通風等居住の快適性は、良好とは言えないが、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/㎡									
	②変動率	年間 -0.8 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (宇陀 (県) -2), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第2分科会), 業者名 (藤井不動産鑑定), 藤井不動産鑑定 (氏名 不動産鑑定士 藤井 敬裕 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,060,000 円), 1㎡当たりの価格 (25,200 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 5日), (6) 路線価 (路線価又は倍率 1.2 倍), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 28日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 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 (161 ㎡), ⑨法令上の規制等 (1 住居 (60,200)), ③形状 (台形 1:3), ④敷地の利用の現況 (住宅 W2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (一般住宅の中に店舗併用住宅も見られる住宅地域), ⑥接面道路の状況 (西4.8m市道), 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 6.8km), (その他) 伝建地区 (60,192)

Table with 9 columns: (2) ①範囲 (東 0 m、西 30 m、南 80 m、北 80 m), ②標準の使用 (戸建住宅地), ③標準的画地の形状等 (間口 約 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形), ④地域的特性 (特記 行政条件の関係もあり古い町並みが維持されている。事項 街路), ⑤地域要因の将来予測 (近隣地域は、古い町並みが現存する住宅地域として熟成している。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。)

Table with 5 columns: (3) 最有効使用の判定 (2階建程度の戸建住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法 比準価格 25,200 円/㎡, 収益還元法 収益価格 / 円/㎡, 原価法 積算価格 / 円/㎡, 開発法 開発法による価格 / 円/㎡)

(6) 市場の特性 (同一需給圏は宇陀市及び周辺市町内の住宅地域の圏域。歴史的価値を有する古くからの町並みが現存する住宅地域であり、需要者は宇陀市内の居住者が中心である。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。このため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160㎡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、500～800万円程度である。)

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は一般住宅を主とする既存住宅地域であり、取引事例比較法を適用して信頼性ある比準価格を試算した。一方、周囲に小規模店舗もあるが自営によるものが主流の地域性のため、賃貸市場は未成熟であり、規範性ある賃貸事例を入手できなかった。よって収益還元法の適用は見送っている。以上より、本件では比準価格を採用し、類似する標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。)

Table with 10 columns: (8) 規準とした価格 (①代表標準地 標準地 宇陀 -1, ②時点修正 [99.8]/100, ③標準化補正 [101.0], ④地域要因の比較 [109.8], ⑤個別的要因の比較 [101.0]/100, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 25,300, ⑦内訳 (標準化補正 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +1.0, 行政 0.0, その他 0.0; 地域要因 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 +12.0, 行政 -2.0, その他 0.0)

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討 (①指定基準地番号 -, ②時点修正 []/100, ③標準化補正 []/100, ④地域要因の比較 []/100, ⑤個別的要因の比較 []/100, ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡), ⑦内訳 (標準化補正 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他; 地域要因 街路, 交通, 環境, 行政, その他))

Table with 5 columns: (10) ①-1対象基準地の検討 (継続 前年標準価格 25,500 円/㎡), ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 (代表標準地 標準地 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡), ②変動率 (年間 -1.2%, 半年間 %), ③変動状況 (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。不動産市場は榛原駅徒歩圏内に底堅い需要が見られる他は弱含みである。; 地域要因 行政条件の関係もあり古い町並みが現存する。地域要因に特段の影響を及ぼす事象は観測されていない。地価は弱含みで推移している。; 個別的要因 西道路で日照・通風等居住の快適性は、良好とは言えないが、選好性・競争力等に特段の変動はない。)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, みさと不動産鑑定. Row 1: 宇陀（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, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,480,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.2倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (宇陀 (県) -4), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良県第2分科会), 業者名 (有限会社若草不動産鑑定), 氏名 (梅本 剛), 印

鑑定評価額: 7,130,000 円, 1㎡当たりの価格: 41,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 5日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 7月 1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (路線価又は倍率: 33,000 円/㎡, 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

Table with 9 columns: (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 (m²): 174, ③形状: 1:1, ④敷地の利用の現況: 住宅W2, ⑤周辺の土地の利用の状況: 高台に開発された区画整然とした住宅地域, ⑥接面道路の状況: 北6m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: 榛原 1.1km, ⑨法令上の規制等: 1低専(50,80)), (2) 近隣地域 (①範囲: 東 50m, 西 30m, 南 30m, 北 0m, ②標準の使用: 戸建住宅地, ③標準的画地の形状等: 間口 約 13.0m, 奥行 約 14.0m, 規模 180㎡程度, 形状 ほぼ正方形, ④地域的特性: 特記事項: 特にない, 街路: 基準方位北、6.0m市道, 交通施設: 榛原駅 北西方 1.1km, 法令規制: 1低専(50,80), ⑤地域要因の将来予測: 戸建住宅が建ち並ぶ、大規模開発の区画整然とした住宅地域であり、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。)

Table with 4 columns: (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: 41,000 円/㎡, 収益還元法: / 円/㎡, 原価法: / 円/㎡, 開発法: / 円/㎡)

(6) 市場の特性: 同一需給圏は概ね近鉄大阪線沿線、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、一部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) 試算価格の調整・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 (①代表標準地 標準地番号: 宇陀 -9, ②時点修正: [100/100], ③標準化補正: [100/102.0], ④地域要因の比較: [100/107.1], ⑤個別的要因の比較: [100/100], ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡): 41,200, ⑦内訳: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +2.0, 行政 0.0, その他 0.0)

(9) 指定基準地 (①指定基準地番号: -, ②時点修正: [/ 100], ③標準化補正: [/], ④地域要因の比較: [/], ⑤個別的要因の比較: [/ 100], ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡): -, ⑦内訳: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +2.0, 行政 0.0, その他 0.0)

(10) 対前年標準価格等の前 (①-1対象基準地の検討: 前年標準価格 41,400 円/㎡, ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討: 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率: 年間 -1.0%, 半年間 %), (3) 価格形成要因 (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。地域要因: 都心から離れた郊外の住宅地域である。最寄駅からやや距離がある丘陵地にあることから、価格は弱含みで推移。個別的要因: 個別的要因に変動はない。)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (宇陀 (県) -5), 提出先 (奈良県 奈良第2分科会), 所属分科会名 (氏名), 業者名 (みさと不動産鑑定 不動産鑑定士 井岡みや子), 印

鑑定評価額: 2,570,000 円, 1㎡当たりの価格: 6,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 5日), (6) 路線価 (平成 31年 1月] 路線価又は倍率), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 28日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社若草不動産鑑定. Row 1: 宇陀（県）, -6, 奈良県, 奈良県第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 梅本 剛, 印.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1 m²当たりの価格. Row 1: 9,410,000 円, 45,000 円/m².

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成31年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Row 1: 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 1日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 5日, 正常価格, 6) 路線価, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 35,000 円/m², 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Includes detailed data on location, area, usage, and price determination.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 谷口不動産鑑定株式会社. Includes address: 宇陀（県） -7 奈良県 奈良県第2分科会 氏名 不動産鑑定士 谷口清 印

鑑定評価額: 4,950,000 円, 1㎡当たりの価格: 16,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)倍率. Includes date: 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 3日, 令和 元年 7月 5日, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details on land use, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社若草不動産鑑定. Includes address: 宇陀（県） -8 奈良県 奈良県第2分科会 氏名 不動産鑑定士 梅本 剛 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (4,530,000 円), 1m当たりの価格 (22,200 円/m²)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成31年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Includes date: 令和 元年 7月 1日, price type: 正常価格, multiplier: 1.2 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes details on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, みさと不動産鑑定. Row 1: 宇陀（県）, -9, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井岡みや子, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,050,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,330 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.2倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows and columns detailing land characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes sections for (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

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） - 10	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	藤井 敬裕	印

鑑定評価額	2,900,000 円	1㎡当たりの価格	19,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28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 (㎡)	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」(60,200) (その他)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 140 m、西 40 m、南 30 m、北 0 m				②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	都計法34条11号指定区域	街路	10m国道	交通施設	榛原駅北東方 4.2km	法令規制	「調区」(60,200)				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は旧集落内に立地する農家住宅地域である。地域要因の変動は観測されず現状で推移するものと思われる。新興住宅地域や一般住宅地域に比し、市場での競争力が低く地価は下落傾向が継続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	19,600 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は宇陀市を中心に周辺市町を含む市街化調整区域内の住宅地域の圏域である。地縁による結びつきが強い地域であり、需要者は近隣地域若しくはその周辺地域の居住者を中心とする。宅地開発は殆どなく、人口は減少の一途を辿っている。このため需要は弱含みであり、地価は長期間、下落傾向で推移している。具体的には標準的な区画の土地値で300万円程度。中古住宅の取引水準は建物の状況及び画地規模により区々であり相場は把握し難い。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅を中心とする既存住宅地域で不動産取引は自用目的が主である。地域の特性を念頭に入れ極力性格の類似する取引事例を収集し比準価格を試算した。一方、収益還元法については行政条件との関連もあり、近隣地域及び周辺において収益目的の物件は皆無に等しいこと、賃貸市場が形成されていないこと等から適用を見送った。本件では比準価格をそのまま採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他							
	公示価格 円/㎡	[/ 100]	[100 /]	[100 /]	[/ 100]													
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他							
	大和郡山（県） - 8	[99.1 / 100]	[100 /]	[100 / 166.7]	[100 / 100]	19,600			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-4.0	+4.0	+67.0	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 19,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は減少傾向が長期間継続し、高齢化率は県平均を上回る。不動産市場は榛原駅徒歩圏内に底堅い需要が見られる他は弱含みである。												
	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		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 農家住宅が中心の旧集落を形成している。こうした状況に影響を及ぼすような事象は観測されておらず、地域要因に特段の変動はない。												
	②変動率		年間	-1.0 %		半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷口不動産鑑定株式会社
宇陀（県） 5-1	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 谷口清 印
鑑定評価額	6,600,000 円	1㎡当たりの価格	100,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	79,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種類
(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(㎡)	66	⑨法令上の規制等	商業(80,400) 高度(31)								
	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) 高度(31)										
	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商業地域	西12m県道	水道 下水	榛原 100m	(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 25m、南 35m、北 40m			②標準的使用	中層店舗住宅併用地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 10.0m、規模 70㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	12m県道	交通施設	榛原駅 南西方 100m	法令規制	商業(80,400) 高度(31)								
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地				(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	104,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	70,200 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は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、地元の小規模事業者である。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は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駅前商業地としての希少性を反映し、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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	大和郡山 5-4	② 時点修正	[100 / 100]	③ 標準化補正	100 [100]	④ 地域要因の比較	100 [124.1]	⑤ 個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥ 対象基準地の標準価格(円/㎡)	99,900	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -4.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0
	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[/ 100]	③ 標準化補正	100 [/]	④ 地域要因の比較	100 [/]	⑤ 個別的要因の比較	[/ 100]	⑥ 対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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	-	② 時点修正	[/ 100]	③ 標準化補正	100 [/]	④ 地域要因の比較	100 [/]	⑤ 個別的要因の比較	[/ 100]	⑥ 対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]											
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	100,000 円/㎡		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因]	日本経済は輸出企業を中心に業績は好調に推移。地方都市への投資等は低調ではあるが、駅前商業地の需要は底堅く推移している。									
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号	-	公示価格		円/㎡	[地域要因]	店舗や店舗併用住宅が建ち並ぶ駅前商業地であるが、地域経済自体の活性化が見られず、地価は横這い程度で推移している。								
	② 変動率	年間 0.0%	半年間 %			[個別的要因]	個別要因に変化はない。										

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 奈良総合鑑定株式会社. Includes details for 曾爾（県） and 奈良第2分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,170,000 円), 1㎡当たりの価格 (5,340 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種類.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積, (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, (9)法令上の規制等.

Table with 5 columns: (1)範囲, (2)標準的使用, (3)標準的画地の形状等, (4)地域的特性, (5)地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用.

Table with 2 columns: (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 2 columns: (8)公示価格とした価格, (9)指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8)公示価格とした価格, (9)指定基準地からの検討, (10)対象基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8)公示価格とした価格, (9)指定基準地からの検討, (10)対象基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8)公示価格とした価格, (9)指定基準地からの検討, (10)対象基準地からの検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	奈良総合鑑定株式会社	
曾爾（県） -2	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	西岡譲二 印

鑑定評価額	3,410,000 円	1㎡当たりの価格	7,430 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1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	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 (㎡)	459	⑨法令上の規制等	都計外								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	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 500㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はなし。	街路	5.9m村道	交通施設	榛原駅 東方 18km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域								
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,430 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は宇陀郡および宇陀市の圏域。需要者の中心は同一需給圏のうち地元居住者が大半を占める。旧来からの住宅地である。人口減少と高齢化率の上昇もあり、取引される件数が少ないため需要の中心となる価格帯は見いだせない。景気は着実に持ち直して、需給動向は持ち直しつつあり、一部地域で回復傾向が見られるが、宇陀郡内は弱含み状態にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、基準地が都市計画区域外に存し、かつ駅からかなり遠い地域に存する住宅地の為、賃貸需要はなく、試算できなかった。よって、対象不動産の所在、実情（農家住宅が建ち並ぶ集落地域）等も考量の上、比準価格を採用して、類似する公示標準地（宇陀-13）を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格を規準とした価格	①代表標準地 標準地番号	宇陀 -13	②時点修正	[99.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [86.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	7,470	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 -2.0 交通 +4.0 環境 -11.0 行政 -5.0 その他 0.0
	公示価格	6,470 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		7,580 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 曾爾村の人口は微減、高齢化率は微増である。						
	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		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[地域要因] 地価変動率（下落率）は前年と同程度である。				
②変動率		年間	-2.0%	半年間	%	[個別的要因] 特になし。価格に及ぼす変動要因は認められない。											

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	奈良総合鑑定株式会社	
曾爾（県） - 3	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	西岡譲二 印

鑑定評価額	2,770,000 円	1㎡当たりの価格	8,590 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和元年7月5日	(6) 路線価 [平成31年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和元年7月1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	宇陀郡曾爾村大字今井483番2外				②地積 (㎡)	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 (その他) 土砂災害警戒区域	
	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		

(2) 近隣地域	①範囲	東 120m、西 20m、南 30m、北 70m		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 25.0m、規模 400㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はなし。	街路	5m村道	交通施設	榛原駅 東方 20km	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	現況が持続するものと予測する。							

(3) 最有効使用の判定	2階建程度の農家住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,590 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡			
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡			

(6) 市場の特性	同一需給圏は宇陀郡および宇陀市の圏域。需要者の中心は同一需給圏のうち地元居住者が大半を占める。旧来からの住宅地である人口減少と高齢化率の上昇もあり、取引される件数が少ないため需要の中心となる価格帯は見いだせない。景気は着実に持ち直して、需給動向は持ち直しつつあり、一部地域で回復傾向が見られるが、宇陀郡内は弱含み状態にある。					
-----------	--	--	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、基準地が都市計画区域外に存し、かつ駅からかなり遠い地域に存する住宅地の為、賃貸需要はなく、試算できなかった。よって、対象不動産の所在、実情（公共施設、店舗、住宅等が見られる中心的集落）等も考慮の上、比準価格を採用して、類似する公示標準地（宇陀-13）を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。					
-----------------------------	--	--	--	--	--	--

(8) 公示価格を規準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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 -2.0 交通 +6.0 環境 -24.0 行政 -5.0 その他 0.0
	標準地番号 宇陀 -13	公示価格 6,470 円/㎡	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [75.0]	[100] / 100		

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	-							
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			

(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	曾爾村の人口は微減、高齢化率は微増である。	
	前年標準価格 8,770 円/㎡			[地域要因]	地価変動率（下落率）は前年と同程度である。	
	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/㎡			[個別的要因]	価格に及ぼす変動要因は認められない。	
② 変動率		年間 -2.1%	半年間 %			

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店. Includes 御杖（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 中本 欽也.

鑑定評価額: 1,670,000 円, 1㎡当たりの価格: 5,880 円/㎡

1 基本的事項. (1) 価格時点: 令和 元年 7月 1日. (4) 鑑定評価日: 令和 元年 7月 8日. (6) 路線価: [平成 31年 1月] 路線価又は倍率: 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等: 宇陀郡御杖村大字菅野2069番. ②地積 (㎡): 284. ⑨法令上の規制等: 都計外 (その他) 土砂災害警戒区域.

(2) ①範囲: 東 100m, 西 100m, 南 50m, 北 50m. ②標準的使用: 戸建住宅地. ③標準的画地の形状等: 間口 約 15.0m, 奥行 約 20.0m, 規模 300㎡程度, 形状 長方形.

(3) 最有効使用の判定: 2階建て程度の戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 5,880 円/㎡.

(6) 市場の特性: 同一需給圏は宇陀郡及び近隣市町村で、榛原駅などを最寄り駅とする近鉄大阪線沿線の圏域で、中規模一般住宅が建ち並ぶ山間部の集落地域である。

(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、宇陀郡及び宇陀市の都市計画区域外の事例から試算されており、市場の実態を反映した比準価格の規範性は高い。

(8) 公示価格とした. ①代表標準地 標準地: 宇陀 -13. ②時点修正: [98.9/100]. ③標準化補正: [100/100]. ④地域要因の比較: [100/108.9]. ⑤個別的要因の比較: [100/100]. ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡): 5,880.

(9) 指定基準地からの検討. ①指定基準地番号: -. ②時点修正: []/100. ③標準化補正: []/100. ④地域要因の比較: []/100. ⑤個別的要因の比較: []/100. ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡): [].

(10) 対象基準地の前年標準価格等の前. ①-1対象基準地の検討: 継続. 前年標準価格: 6,000 円/㎡. ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討: 代表標準地. 標準地番号: -. 公示価格: 円/㎡. ②変動率: 年間 -2.0%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Includes 鑑定評価額: 2,310,000 円, 1㎡当たりの価格: 4,310 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1) to (10) detailing land characteristics, comparison methods, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店. Includes 御杖（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 中本 欽也.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,250,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,490 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m²), (9)法令上の規制等, (3)形状, (4)敷地の利用の現況, (5)周辺の土地の利用の状況, (6)接面道路の状況, (7)供給処理施設状況, (8)主要な交通施設との接近の状況, 都計外, (その他)土砂災害警戒区域.

Table with 5 columns: (2)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 15.0m, 奥行 約 25.0m, 規模 380㎡程度, 形状 ほぼ整形, (4)地域的特性, 特記 特記すべき事項はない, 街路 5m村道, 交通 榛原駅 南東 29km, 法令 都計外 土砂災害警戒区域, (5)地域要因の将来予測, 中規模一般住宅のほか農地、店舗等も見られる山間部の集落地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、やや衰退傾向で推移すると予測する。地価については依然として下落傾向が続くものと予測する。

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, 2階建て程度の戸建住宅地, (4)対象基準地の形状, 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 5,490 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 / 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡.

(6)市場の特性: 同一需給圏は宇陀郡及び近隣市町村で、榛原駅などを最寄り駅とする近鉄大阪線沿線の圏域で、中規模一般住宅のほか農地、店舗等も見られる山間部の集落地域である。当該地域は、地縁的選好性が認められる圏域であるため、需要者の中心は従来より圏内に地縁性を有する親族・知人等縁故者が中心である。需給動向は弱含みであり、下げ止まりは認められない。近隣地域では土地、戸建て住宅の売買が殆ど見られず、市場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: 比準価格は、宇陀郡及び宇陀市の都計外の事例から試算されており、市場の実態を反映した比準価格の規範性は高い。一方、当該地域は中規模一般住宅のほか農地、店舗等も見られる山間部の集落地域に存する。当該地域は都計外に属し、貸家需要が認められないため、収益還元法の適用を断念した。したがって、居住の快適性が重視される住宅地であるため、実証的で市場性を反映した比準価格を採用し、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。

Table with 10 columns: (8)規準とした価格, ①代表標準地, 標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格(円/㎡), ⑦内訳, 標準化補正, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 -1.0, 交通 0.0, 環境 +15.0, 行政 -1.0, その他 0.0.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討, ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡), ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の検討, ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, ③価格変動要因, [一般的要因] 御杖村の人口や世帯数は減少傾向にあり、宅地需要は弱含みである。 [地域要因] 都市計画域外の集落として成熟している。地価は、需要の減少を反映し、依然として下落傾向である。 [個別的要因] 特段の変動要因はない。 ②変動率, 年間 -2.0%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 倉田総合鑑定. Includes address: 東吉野 (県) -1, 奈良県, 奈良第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 倉田智史.

鑑定評価額: 3,790,000 円. 1㎡当たりの価格: 13,200 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別, (9)円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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

鑑定評価額	2,340,000 円	1㎡当たりの価格	9,670 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	吉野郡東吉野村大字木津161番1					②地積 (㎡)	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 (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4.5 m国道	交通施設	榛原駅 南東 20km	法令規制	対象基準地と同じ		
(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要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,670 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は東吉野村を中心にその周辺市町村の農山村住宅の存する圏域である。需要者の中心は地縁的選好性を有する旧来からの地元住民であり、他地域からの転入等はほとんどない。核となる産業がなく、若年層の流出等で高齢化率も高く過疎化が進み、人口の減少傾向に伴い需要は低調に推移している。画地規模や価格帯はばらつきがあり、標準的規模は約250㎡程度と思われるが、取引自体が少なく詳細の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農山村住宅等が建ち並ぶ国道沿いの集落地域であり、自用目的での取引が中心で、周辺に収益物件等は見られず、賃貸需要は認められない。したがって、収益還元法は適用せず、比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連も考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	天川（県） - 1	[99.2] 100	100 [100]	100 [136.3]	[100] 100	9,680				0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -4.0 +42.0 0.0 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格		9,970 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況 [一般的要因] 当村は旧来からの地元住民が中心で生活利便性も劣ることから人口は減少、高齢化率も高まっており、地価水準も下落が継続している。 [地域要因] 農山村住宅が建ち並ぶ国道沿いの集落地域であり、需要者は地縁的選好性を有する地元住民で、需要は低調である。 [個別的要因] 規模、形状等は標準的であり、個別的要因の変動は認められない。				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号		-						
公示価格		円/㎡									
② 変動率		年間	-3.0 %	半年間	%						

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

鑑定評価額	2,380,000 円	1㎡当たりの価格	5,610 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	吉野郡東吉野村大字狹戸36番1				②地積 (㎡)	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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	近隣地域は、土砂災害警戒区域に指定されている。	街路	5.0 m 県道	交通施設	榛原駅 南 24km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
(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	5,610 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は東吉野村を中心にその周辺市町村の農山村住宅の存する圏域である。需要者の中心は地縁的選好性を有する旧来からの地元住民であり、他地域からの転入等はほとんどない。核となる産業がなく、若年層の流出等で高齢化率も高く過疎化が進み、人口の減少傾向に伴い需要は低調に推移している。画地規模や価格帯はばらつきがあり、標準的規模は約400～450㎡程度と思われるが、取引自体が少なく詳細の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農山村住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域であり、自用目的での取引が中心で、周辺に収益物件等は見られず、賃貸需要は認められない。したがって、収益還元法は適用せず、比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連も考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	黒滝（県） - 3	[] 100	100 []	100 []	[] 100	5,610				0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 -4.0 -9.5 0.0 0.0 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当村は旧来からの地元住民が中心で生活利便性も劣ることから人口は減少、高齢化率も高まっており、地価水準も下落が継続している。							
	前年標準価格 5,790 円/㎡			[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、需要者は地縁的選好性を有する地元住民で、需要は低調である。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地			[個別的要因] 規模、形状等は標準的であり、個別的要因の変動は認められない。							
標準地番号		② 変動率									
公示価格 円/㎡		年間	-3.1 %	半年間	%						