

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
五條（県） -1	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 木村 浩次郎 印

鑑定評価額	5,450,000 円	1㎡当たりの価格	27,800 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]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	五條市住川町9 1番 1 5 7				②地積 (㎡)	196	⑨法令上の規制等	2 中専 (60, 200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	北字智 1.2km	(その他) 宅造工事規制区域	
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 45 m、北 30 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 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6.3 m市道	交通施設	北字智駅 北東 1.2km	法令規制	2 中専 (60, 200) 宅造工事規制区域
(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	27,800 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	同一需給圏は概ね五條市及びその周辺市町の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。需要者は五條市及びその周辺市町の居住者が大半を占め、圏外からの転入者は少ない。近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存するが、当該地域は都心への接近性に劣る住宅団地であり、また、五條市は高齢化及び人口減少が続いているため、当該地域に対する需要は依然として低調である。土地の価格帯は、対象基準地と同規模程度で5 5 0万円前後が中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自己使用目的の取引が中心で賃貸市場は成熟しておらず、賃貸住宅等の収益物件の想定は困難であることから、収益価格の試算は断念した。当該地域の主たる市場参加者は、居住の快適性、生活上の利便性等を重視して、取引価格を指標に意思決定すると推定されるため、代替性のある取引事例から求められた比準価格をもって鑑定評価額と決定した。								
(8) 公示価格とした	①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
	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
	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		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 五條市の人口は減少傾向にある。地価動向は地域によって異なるが、全体的には依然として下落傾向にある。					
	前年標準価格 28,600 円/㎡			[地域要因] 中規模一般住宅が多い住宅地域に存し、地域要因について特段の変動は認められないため、当面は現状のまま推移するものと思料される。					
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。					
標準地番号	五條 - 1	公示価格	28,100 円/㎡						
②変動率	年間 -2.8 %	半年間 -1.1 %							

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, 大和不動産鑑定株式会社奈良支社. Includes details for 五條（県）, 奈良県, 奈良第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 高垣直記.

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, 26,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (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	栗山不動産鑑定士事務所
五條（県） -3	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 栗山 恒 印

鑑定評価額	5,130,000 円	1㎡当たりの価格	29,000 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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	五條市今井3丁目437番17 「今井3-3-18」				②地積 (㎡)	177	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					
(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 180㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 標準方位北、6m 市道		
	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。地価水準は下落傾向が続くものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(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	29,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、五條市及びその周辺におけるJR和歌山線、近鉄吉野線等沿線の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域が展開する圏域。需要者は市内居住者、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。圏域における経済動向、人口の減少、地域的特性等により需要は全般的に弱含みである。圏内において新築分譲は少なく、取引は中古物件が主体となる。需要の中心となる価格帯は標準地と同規模の標準的な画地で500万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	近隣地域は主に低層の戸建住宅の用途のために小規模に開発された住宅地域であり、基準地と同程度の規模の共同住宅等の収益物件は見受けられない。自己使用目的の取引が中心であって居住の快適性が重視される地域であるため収益性を反映した賃貸市場が形成されていない。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、代表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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 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 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[98.9] 100	100 [100]	100 [97.0]	[101.0] 100	28,900					
(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						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 五條市では人口の減少及び高齢化の進行が続いている。新規の宅地供給はほとんど見られず、需要は全般的に低調に推移している。						
	前年標準価格 29,800 円/㎡				[地域要因] 戸建住宅を主体とする住宅地域としての標準的な住環境が維持されており格別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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号											
公示価格											
②変動率		年間 -2.7%	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, 大和不動産鑑定株式会社奈良支社. Includes details for 五條（県）, 奈良県, 奈良第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 高垣直記.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1,580,000 円), 1㎡当たりの価格, 9,020 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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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) 規準とした公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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, 大阪エンジニアリング株式会社奈良支店. Includes details for 五條（県）, 奈良県, 奈良第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 奥田 幸助.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,810,000 円), 1㎡当たりの価格 (12,700 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 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 table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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 and Verification), (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 Standard Prices).

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, 大和不動産鑑定株式会社奈良支社. Row 1: 五條（県）, -6, 奈良県, 奈良第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 高垣直記, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,450,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,300 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/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地, (2)地積, (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, (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, (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

Table with 10 columns: (8)規格外価格とした, (1)代表標準地, (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, (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 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, (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 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等, (1)対象基準地の検討, (2)変動率, (3)変動状況, [一般的要因], [地域要因], [個別的要因]

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (五條 (県) -7), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第3), 業者名 (栗山不動産鑑定士事務所), 栗山 恒 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,160,000 円), 1㎡当たりの価格 (9,950 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 6月 24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 table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (所在地, 形状, 敷地の利用, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地, etc.), (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 (角地), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, etc.), (6) 市場の特性 (同一需給圏は五條市及びその周辺...), (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主体とした市街化調整区域内の既成の集落...), (8) 公示価格 (標準地, 修正, etc.), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 修正, etc.), (10) 対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格 (前年標準価格 10,300 円/㎡, etc.)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 9日 提出
五條（県） 3-1 宅地見込地-1

別記様式第7

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	栗山不動産鑑定士事務所		
五條（県）	3-1	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 栗山 恒	印

鑑定評価額	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	9,550 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 24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(3) 鑑定評価の条件	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	五條市下之町227番				②地積（㎡）	1,655	⑨法令上の規制等			
	③形状	④土地の利用の現況	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) (その他)				
近隣地域	(2) ①範囲	東 180 m、西 20 m、南 40 m、北 50 m				②標準的使用	田				
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,600 ㎡程度、形状 ほぼ整形				④地域的特性	特記事項	特にない。	道 1.2 m道路	交通 大和二見北東 1.3km	法令 対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	農地を中心とした地域として安定的に推移しており、現状では地域要因に変動はないものの、将来的には宅地開発が行われる蓋然性が認められる。									
(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	9,630 円/㎡								
	控除法	控除後価格	8,690 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は中南和地区の近鉄及びJRの各沿線において宅地見込地が存する広域的な圏域。需要者として主に県内資本の宅地開発分譲業者等が想定される。エンドユーザーとしては市内居住者、出身者等を中心とする。圏域における経済動向、人口の減少、地域的特性等により需要は全般的に弱含みである。需要の中心となる価格帯は、交通利便性等の立地及び住環境や開発造成の難易等の個別性により大きく異なることから把握が困難である。										
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似性を有する取引事例との比較により試算されており、市場の実態を直接的に反映して実証的である。控除後価格は、需要者の投資採算性の観点から試算する理論的な価格であるが、開発計画において想定要素が多く介入し価格が変動しやすい。以上を踏まえて、比準価格を重視し、控除後価格を比較考量し、類似する地価公示標準地の公示価格も検討のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 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	画地	0.0	地域要因	交通 +3.0
	葛城 3-1						行政	0.0	環境	+42.0	
	公示価格	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [204.8]	[100] / 100	9,520	宅造	+40.0	行政	0.0	
	19,600 円/㎡						その他	0.0	その他	0.0	
(9) 対象基準地からの前年標準価格からの検討	① 対象基準地の検討		③ 価格変動要因の形成要因	【一般的要因】 五條市では人口の減少及び高齢化の進行が続いている。新規の宅地供給はほとんど見られず、需要は全般的に低調に推移している。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 9,900 円/㎡			【地域要因】 地域要因に格別の変動は見受けられず、概ね現状を維持しながら推移している。							
	② 変動率		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。								
	年間 -3.5 %										

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, 栗山不動産鑑定士事務所. Includes details for 五條（県） 5-1 奈良県 奈良第3 氏名 不動産鑑定士 栗山 恒 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 54,400 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) [平成31年1月] 路線価又は倍率, (8) 44,000 円/㎡, (9) 倍率種別

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) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and valuation methods.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 大阪エンジニアリング株式会社奈良支店, 五條（県）, 5-2, 奈良県, 奈良第3分科会, 不動産鑑定士, 奥田 幸助, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,900 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, 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 28日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 5日, 正常価格, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在及び地番並びに「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, (10) 範囲, (11) 標準的画地の形状等, (12) 地域的特性, (13) 地域要因の将来予測, (14) 最有効使用の判定, (15) 鑑定評価の手法の適用, (16) 市場の特性, (17) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (18) 公示価格, (19) 指定基準地からの検討, (20) 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	近鉄不動産株式会社
五條（県） 9-1	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 木村 浩次郎 印
鑑定評価額	354,000,000 円	1㎡当たりの価格	15,400 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 24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	五條市住川町1373番外				②地積 (㎡)	23,000	⑨法令上の規制等	工業 (60,200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	北宇智 1.2km	(その他) 宅造工事規制区域 (70,200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 400 m、西 300 m、南 60 m、北 200 m			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 190.0 m、奥行 約 120.0 m、規模 23,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	12 m市道	交通施設	北宇智駅 東 1.2km	法令規制	工業 (60,200) 宅造工事規制区域			
(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要因	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	15,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね五條市及びその周辺市町の比較的規模の大きな工場等が建ち並ぶ内陸型の工業地域である。需要者は奈良県や大阪府に拠点を置く事業者、物流業者等である。近隣地域は五條北ICに近い大規模工業団地であり、京奈和自動車道の御所南IC～五條北IC間が開通したことにより利便性が向上し、今後需要の増加が期待できる地域である。需要の中心となる価格帯については、画地規模等の個別的要因にばらつきがあるため把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は大規模工場が建ち並ぶ工業団地であり、自用目的の取引が中心で、収益を目的とした賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は断念した。本件では、五條市に規範性を有する工業地に係る取引事例が少なかったため、広域的に取引事例を収集し、適切に補修正、要因比較等を行って比準価格を試算した。以上より、取引実態を反映した実証的な価格である比準価格を標準とし、類似する標準地との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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 対象基準地の標準価格 (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 +12.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号	五條 9-1	[99.4] 100	[100] 100	[100] 100	[104.0] 100	15,400					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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	[] 100	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		15,200 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 五條市の人口は減少傾向にある。地価動向は地域によって異なるが、全体的には依然として下落傾向にある。				
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-			[地域要因]	大規模工場が建ち並ぶ工業団地であり、地域要因について特段の変動は認められないため、当面は現状のまま推移するものと思料される。			
	標準地番号		公示価格		円/㎡			[個別的要因]	個別的要因について特段の変動は認められない。			
②変動率	年間	+1.3 %	半年間	%								

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	森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所		
野迫川（県） - 1	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士	森本直也	印

鑑定評価額	1,140,000 円	1㎡当たりの価格	3,940 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 24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	吉野郡野迫川村大字柞原175番				②地積 (㎡)	290	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 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 17.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ整形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	7m県道	交通施設	五条駅 南方 36km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
(3) 最有効使用の判定	低層の農林家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,940 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は吉野郡の町村と判定した。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、地縁の選好性を有する者であり、圏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、伏適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	0.0	街路 -1.0
	前年指定基準地の価格 4,970 円/㎡	[97.0] / 100	100 [100]	100 [123.4]	[100] / 100	3,910			0.0	交通 +3.0
(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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 県平均と比較して、野迫川村の人口は大きく減少傾向を示しており、老年人口率も高い率を示している。						
	前年標準価格 4,060円/㎡			[地域要因] 農林家住宅が点在する県道沿いの山村集落地域で、地価は下落傾向にある。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地			[個別的要因] 価格に影響を及ぼす変動要因は認められない。						
②変動率		年間 -3.0%	半年間 %							

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	森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所
野迫川（県） - 2	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士 森本直也 印
鑑定評価額	2,300,000 円		1㎡当たりの価格	2,830 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 24日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	吉野郡野迫川村大字弓手原95番外				②地積 (㎡)	812	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 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					
	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 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4m村道	交通施設	五条駅 南西方 61km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
(3) 最有効使用の判定	低層の農林家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,830 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は吉野郡の町村と判定した。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、地縁の選好性を有する者であり、圏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、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (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 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 +3.0 環境 +64.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 4,970 円/㎡	[97.0] / 100	100 / [100]	100 / [170.6]	[100] / 100	2,830					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 県平均と比較して、野迫川村の人口は大きく減少傾向を示しており、老年人口率も高い率を示している。						
	前年標準価格 2,920円/㎡				[地域要因] 農林家住宅が点在する山村集落地域で、地価は下落傾向にある。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 価格に影響を及ぼす変動要因は認められない。						
②変動率	年間	-3.1%	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, 森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所. Includes details for 野迫川（県） and 奈良県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1,810,000 円), 1㎡当たりの価格 (4,130 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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, 印. Includes 鑑定評価額: 1,670,000 円, 1㎡当たりの価格: 10,800 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (十津川 (県) -2), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第3分科会), 業者名 (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: 1,150,000 円, 1㎡当たりの価格: 6,940 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 (1.1 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

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 (Most Effective Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (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 and Verification 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) 対象基準地からの検討 (Review from Target Standard Land)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 印. Values include 十津川（県）, 奈良県, 奈良第3分科会, 阪本産業株式会社, 阪本 伸太郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,890,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,600 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. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 28日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 5日, 正常価格, 1.0 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1) to (10). (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 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. Includes detailed data on land area, price per square meter, and comparative analysis.