

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社若草不動産鑑定	
宇陀（県） - 1	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士	梅本 剛

鑑定評価額	8,490,000 円	1㎡当たりの価格	23,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市大宇陀拾生897番4				②地積 (㎡)	366	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 120m、北 170m	②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 25.0m、規模	370㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記 特にない	街路 基準方位北、9m	交通 榛原駅南西方 7.7km	法令 1住居 (60,200)	規制					
(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	23,200 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、概ね宇陀市を中心とする住宅地域及び商住混在する地域である。需要者は旧大宇陀町内の居住者又は地縁関係のある者が中心であり、圏外からの転入者はほぼ皆無である。人口は減少傾向であり、過疎化が進んでいる。店舗等も見られる幹線道路沿道の地域であるが繁華性は低く、取引もほとんど見られない。このため、需要の中心となる価格帯は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	都心から離れた郊外の旧来の商住混在する地域である。アパート等はほぼ皆無であり、店舗は見られるものの、繁華性は低く、自用目的の取引がほとんどである。このため、貸家に対する需要は少なく、賃貸市場は未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、市場の実態を反映した比準価格を採用し、類似性のある標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格の標準とした	① 代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	標準地番号 宇陀 -2	[99.8]	100 [102.0]	100 [106.7]	100	23,200	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 +10.0	行政 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100 []	100 []	100		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 +10.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ■新規	③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口減少率は県全体よりも高く、高齢化率も高い。利便性の良い榛原の一部を除き、需給は低調である。新型コロナウイルスの影響は僅少。							
	前年標準価格 23,400円/㎡			[地域要因] 商住混在する地域である。都心から離れた郊外に位置しているため、需給ともに低調であり、地域に特段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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	代表標準地 ■標準地										
標準地番号	-										
公示価格	円/㎡										
②変動率	年間 -0.9%	半年間	%								

鑑定評価書（令和4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. Values include 宇陀（県）, 奈良県, 奈良県第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 梅本 剛.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 3,910,000 円, 24,300 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, [令和4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡. Values include 令和4年7月1日, 令和4年7月4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 10 sections (1) to (10). Includes details on location (宇陀市大宇陀下出口2252番), area (161㎡), and various valuation methods and market characteristics.

基準地番号 宇陀 (県) -3	提出先 奈良県	所属分科会名 奈良第2分科会	業者名 氏名 藤井不動産鑑定 不動産鑑定士 藤井 敬裕
--------------------	------------	-------------------	--------------------------------------

鑑定評価額 4,310,000 円	1㎡当たりの価格 14,700 円/㎡
----------------------	------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点 令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日 令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価 [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率 1.2 倍	円/㎡
(2) 実地調査日 令和 4 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類 正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価			

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 宇陀市菟田野松井175番1	②地積 (㎡) 293	⑨法令上の規制等 1 住居 (60, 200) (その他) 高度 (15m) (60, 180)					
	③形状 1:1.2	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 店舗併用住宅も見受けられる古くからの住宅地域	⑥接面道路の状況 南4.5m県道				
(2) 近隣地域	①範囲 東 60m、西 150m、南 0m、北 0m	②標準的使用 戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等 間口 約 16.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 290 ㎡程度、形状 長方形	④地域的特性 特記 特にない	街路 基準方位 北 4.5 m 県道	交通 榛原駅南東方 8.6km				
	⑤地域要因の将来予測 近隣地域は、県道沿いに立地する古くからの住宅地域である。地域要因に影響を及ぼす事象は観測されていないので、当面現状のまま推移するものと推定する。	事項	路	施設				
(3) 最有効使用の判定 2階建程度の戸建住宅地	(4) 対象基準地の方位 +4.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,700 円/㎡	個別的要因				
	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。不動産取引においては知人間や親族間売買も多く地域外からの転入は稀である。地価は長期間緩やかな下落基調で推移している。取引の中心となる価格帯は300㎡程度の標準的な土地で400万円～500万円程度、中古戸建物件では建物の状態により差はあるが概ね500万円～700万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集して試算しており、現下の市況を忠実に反映し、信頼性が高い。一方、基準地の存する地域が自用の戸建住宅を中心とする古くからの住宅地域であり、さらに駅への接近条件が劣ること等から賃貸ニーズが希薄なため本件では収益還元法の適用を見送っている。以上、本件においては比準価格を採用し、類似する標準地の価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 ■標準地 標準地番号 宇陀 -5	②時点修正 [99.3] 100	③標準化補正 100 [104.0]	④地域要因の比較 100 [157.8]	⑤個別的要因の比較 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 14,700	⑦内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 +61.0 行政 -2.0 その他 0.0
	(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 -	②時点修正 [] 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
(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	[一般的要因] 人口は減少傾向が長期間継続。高齢化率は県平均を上回る。不動産市場は地域により差はあるが全般的には弱含みで推移している。						
	前年標準価格 14,900円/㎡	[地域要因] 古くからの住宅地域である。地域要因に影響を及ぼす事象は観測されておらず当面は現状で推移するものと思われる。						
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡	[個別的要因] 南道路で日照・通風等居住の快適性に優るが選好性・競争力等に特段の変動はない。						
②変動率	年間 -1.3%	半年間 %						

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	
宇陀（県）	-4	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 井岡みや子

鑑定評価額	6,930,000 円	1㎡当たりの価格	39,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格	(6) 路線価	倍率種類別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 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 (㎡)	174	③法令上の規制等	1低専 (50,80) (その他) 地区計画等
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	住宅 W2	高台に開発された区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	榛原 1.1km				
(2) ①範囲	東 50m、西 30m、南 30m、北 0m	②標準的使用	戸建住宅地						
③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 13.0m、規模 170㎡程度、形状 ほぼ正方形								
④地域的特性	特記 特にない	街 基準方位北、6m 市道	交通 榛原駅北西方 1.1km	法令 1低専(50,80) 地区計画等					
⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域である。住宅地としては熟成しているため、今後ともほぼ現状を維持するものと予測する。地価は依然弱含みの状態にある。								
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,800 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	同一需給圏は近鉄大阪線沿線で、概ね宇陀市および周辺市町村の住宅地域である。需要者は市内居住者が大半を占める。東部山間からの転入は見られるが、宇陀市より西側地域からの転入はほとんど見られない。都心回帰現象もあり需要は低い。土地は基準地と同程度の規模で700万円程度までの物件が取引の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己居住用の戸建住宅が建ち並ぶ地域で、収益物件としては戸建住宅が転勤等の事情により賃貸される事例が散見される程度であり、収益資料の収集には限界があるため、収益価格は試算しなかった。居住の快適性を重視する住宅地であることから、自用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であると判断されるので、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とおりと決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	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 +5.0 環境 +2.0 画地 +2.0 行政 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 宇陀 -9	[100] 100	100 [102.0]	100 [111.4]	100 [100]	39,400			
(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 0.0 交通 +5.0 環境 +2.0 画地 +2.0 行政 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	-	[] 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	[一般的要因] 宇陀市は市街地から距離がある地区が多く人口減少率、高齢化率はいずれも県平均より高い。不動産需要は弱く、地価は下落傾向にある。							
	■継続 新規	前年標準価格	40,200 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	[地域要因] 最寄駅からは徒歩圏に存するものの、最寄駅からの連続性がやや劣る。当該地域への需要は減少しており、地価は下落傾向が続いている。							
	代表標準地 標準地								
	標準地番号	-							
	公示価格	円/㎡							
	②変動率	年間 -1.0%	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	日本アブレイザルネットワーク株式会社香芝支店
宇陀（県） - 5	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	2,450,000 円	1㎡当たりの価格	5,700 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月25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	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市室生下田口1178番1				②地積 (㎡)	429	③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	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 0m、南 150m、北 30m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 400 ㎡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 5m市道 交通 室生口大野駅南東方 8.8km 法令 都計外 土砂災害警戒区域 規制					
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅を主体とした農村集落地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移すると予測する。地価については依然として下落傾向が続くものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層の農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,700 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	同一需給圏は概ね宇陀市及び周辺市町村の住宅地域である。需要者は当該地域に地縁・血縁を有する市内居住者が大半である。宇陀市以外の他地域からの転入は稀であり、需要者は限定される。基準地の存する地域は山間の古くからの住宅地で最寄駅から遠く、生活利便性も劣ることから需要は弱い。土地取引件数は少なく需要の中心となる価格帯は見いだせない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	榛原の中心市街地から距離のある旧来からの農家住宅を主体とした農村集落地域であり、周辺には共同住宅等の収益物件は存しない。また、当該地域では、賃貸需要が認められないことから収益還元法は適用しない。自用目的の取引が大半であることから、比準価格を採用し、類似の標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	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 -1.0 交通 +3.0 環境 +8.0 行政 -1.0 その他 0.0
	標準地番号	宇陀 -13	[99.2] 100	100 [100]	100 [109.0]	[100] 100	5,720				
(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					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 宇陀市の人口減少率、高齢化率は県平均値より高い。新型コロナウイルスの影響が長期化しているが地価動向に大きな変化はない。						
	前年標準価格 5,800 円/㎡				[地域要因] 地域要因に大きな変化はない。基準地周辺地区は地域経済の動向、人口減の影響から需要は低調である。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 特段の変動要因はない。						
標準地番号		-									
公示価格		円/㎡									
②変動率		年間	-1.7 %	半年間	%						

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	
宇陀（県） - 6	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	井岡みや子

鑑定評価額	9,360,000 円	1㎡当たりの価格	44,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市榛原萩乃里4番					②地積 (㎡)	209	③法令上の規制等	1 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		(その他) 高度(15m)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 10 m、南 50 m、北 50 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 14.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 210 ㎡程度、形状 ほぼ正方形	④地域的特性	特記 特にない	街路 基準方位北、6 m 市道	交通 榛原駅南方 600m	法令 1 中専(60, 200) 高度(15m)	規制		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。住宅地としては成熟しているため今後ともほぼ現状維持で推移すると予測する。地価はほぼ横ばい傾向にあると予測する。								
(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 +2. 0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,800 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	同一需給圏は近鉄大阪線沿線で、概ね宇陀市および周辺市町村の住宅地域である。需要者は市内居住者が大半を占める。東部山間からの転入は見られるが、宇陀市より西側地域からの転入はほとんど見られない。基準地の存する萩乃里住宅地は最寄駅ならびに中心市街地からは徒歩圏であるため需給は比較的安定している。土地は基準地と同程度の規模で1, 000万円程度までの物件が取引の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己居住用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地で、収益物件は皆無である。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益価格はできなかった。居住の快適性を重視する住宅地であることから、自用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であると判断されるので、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	① 代表標準地 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 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	① 指定基準地番号	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (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からの検討	①-1対象基準地の検討		[一般的要因]		宇陀市は市街地から距離がある地区が多く人口減少率、高齢化率はいずれも県平均より高い。不動産需要は弱く、地価は下落傾向にある。					
	■継続 □新規		前年標準価格 44,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況					
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		[地域要因]		駅徒歩圏の住宅地として良好な住環境を維持してきており、地域要因について特段の変動は認められない。地価はほぼ横ばい傾向にある。					
	■代表標準地 □標準地		標準地		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。			
標準地番号		宇陀 - 9		公示価格		44,800 円/㎡				
②変動率		年間	0.0%	半年間	0.0%					

基準地番号 宇陀 (県) - 7	提出先 奈良県	所属分科会名 奈良第 2 分科会	業者名 氏名 藤井不動産鑑定 不動産鑑定士 藤井 敬裕
---------------------	------------	---------------------	--------------------------------------

鑑定評価額	4,770,000 円	1 m ² あたりの価格	15,800 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 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 4 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市室生大野 2 2 9 8 番 1				②地積 (m ²)	302	③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		(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 150m、南 50m、北 50m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 m ² 程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 4.3m 市道	交通施設	室生口大野駅北西方 500m	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	15,800 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	同一需給圏は宇陀市及び周辺市町内の農家住宅を主とする住宅地域の圏域である。需要者は宇陀市内の居住者にはほぼ限定される。また知人間や親族間による取引が主流であり、地域外からの転入は極めて稀である。地価は長期間、下落基調で推移している。取引の中心となる価格帯は 300 m ² 程度の標準的な土地で 400 万円～500 万円程度、中古戸建物件では建物の状態により差はあるが総額で 300 万円から 500 万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集して試算しており、現下の市況を忠実に反映し、信頼性が高い。一方、基準地の存する地域が農家住宅を中心とする古くからの住宅地域であり、賃貸ニーズが希薄なため本件では収益還元法の適用を見送っている。以上、本件においては比準価格を採用し、類似する標準地の価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 -4.0 環境 -31.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	公示価格	[99.5] 10,300 円/m ²	100 [100]	100 [64.3]	[100] 100	15,900						
(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/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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	[一般的要因] 人口は減少傾向が長期間継続。高齢化率は県平均を上回る。不動産市場は地域により差はあるが全般的には弱含みで推移している。										
	■継続 新規	[地域要因] 農家住宅を主とした住宅地域である。地域要因に特段の影響を与える事象は観測されていない。今後も過疎化が進むものと推定される。										
	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	[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。										
	代表標準地 標準地	③ 価格形成要因の変動状況										
標準地番号	-											
公示価格	円/m ²											
②変動率	年間	-1.3%	半年間	%								

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
宇陀（県） - 8	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 井岡みや子

鑑定評価額	4,410,000 円	1㎡当たりの価格	21,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	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) ①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市大宇陀岩室738番			②地積 (㎡)	204	⑨法令上の規制等	準工 (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				
1:4	住宅 W2	併用住宅、一般住宅などが混在する住宅地域	東4m市道	水道 下水	榛原 6km				
(2) ①範囲	東 40 m、西 0 m、南 70 m、北 130 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 7.0 m、奥行 約 30.0 m、規模	210 ㎡程度、形状 長方形							
④地域的特性	特記 特にない	街 基準方位北、4 m	交通 榛原駅南西方 6km	法令 準工 (60,200)	規制				
⑤地域要因の将来予測	当該地域は旧街道沿いの古くからの併用住宅、戸建住宅が建ち並ぶ地域である。今後ともほぼ現状維持で推移すると予測する。地価水準はやや下落傾向にあるものと予測する。								
(3) ①最も有効使用の判定	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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,600 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	同一需給圏は概ね宇陀市および周辺市町村の住宅地域である。需要者は当該地域に地縁・血縁を有する市内居住者が大半を占める。他地域からの転入はほとんど見られない。基準地の存する地域は旧来の既成市街地で最寄駅から遠く、生活利便性も劣ることから需要は弱い。土地取引件数は少なく需要の中心となる価格帯は見いだせない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗併用住宅等は見られるものの繁華性は低く、大半が自己所有地に建設されたもので、本来の収益物件とは異なる。賃貸需要の希薄な地域であるため、収益価格は試算しない。多数の信頼できる取引事例により求め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とおりと決定した。								
(8) 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 地域要因	街路 +1.0
標準地番号 宇陀 - 2							交通 0.0 交通	交通 -3.0	
公示価格 25,100 円/㎡	[99.8] 100	100 [102.0]	100 [116.6]	100	21,500	環境 0.0 環境	画地 +2.0 行政	環境 +19.0	
	100	[102.0]	[116.6]	100		行政 0.0 行政	その他 0.0	その他 0.0	
						その他 0.0			
(9) 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 地域要因	街路 +1.0
							交通 0.0 交通	交通 -3.0	
前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	100		環境 0.0 環境	画地 +2.0 行政	環境 +19.0	
円/㎡	100	[]	[]	100		行政 0.0 行政	その他 0.0	その他 0.0	
						その他 0.0			
(10) ①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格 21,800 円/㎡			③ 価格形成要因の	[一般的要因] 宇陀市は市街地から距離がある地域が多く人口減少率、高齢化率はいずれも県平均より高い。不動産需要は弱く、地価は下落傾向にある。				
①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	□代表標準地 □標準地			[地域要因]	旧来からの住宅地であり、新規の宅地開発もなく、当該地域に対する住宅地の需要は限定的である。地価は下落傾向にある。				
標準地番号	-			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
公示価格	円/㎡								
②変動率	年間	-0.9 %	半年間	%					

鑑定評価書（令和4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 address: 宇陀（県） - 9 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 2,680,000 円 1㎡当たりの価格 6,070 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, [令和4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡. Includes values like 令和4年7月1日, 令和4年7月5日, 正常価格, 1.2倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main body table with 9 columns: (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. Includes details about location (宇陀市菟田野見田263番外), area (442㎡), and valuation methods.

Table (8) 公示価格を標準とした: Columns include 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. Values include 宇陀 -13, 6,340 円/㎡, 6,080.

Table (9) 指定基準地からの検討: Columns include 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. Values include -, 100, 100.

Table (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討: Columns include ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動状況. Includes checkboxes for 継続 and 新規, and a section for 変動状況 with reasons like 宇陀市の人口減少率, 高齢化率は県平均値より高い.

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (宇陀(県) -10), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良県第2分科会), 業者名 (氏名), 有限会社若草不動産鑑定 (不動産鑑定士 梅本 剛)

鑑定評価額: 2,770,000 円, 1㎡当たりの価格: 18,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和4年7月1日), (2)実地調査日 (令和4年7月1日), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4)鑑定評価日 (令和4年7月4日), (5)価格の種類 (正常価格), (6)路線価 (令和4年1月) [路線価又は倍率] (1.1倍), (6)路線価 (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) 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) 対象基準地からの検討

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本アブレイザルネットワーク株式会社香芝支店
宇陀（県） 5-1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 中本 欽也

鑑定評価額	6,530,000 円	1㎡当たりの価格	99,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	79,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		宇陀市榛原萩原元萩原2843番25			②地積 (㎡)	66	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400)	(その他) 高度(31m)		
	1:1.2	店舗兼住宅 W2	小規模な店舗併用住宅、店舗等が建ち並び駅前商業地域	西12m県道	水道 下水	榛原 100m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 20m、西 25m、南 35m、北 40m			②標準的使用	中低層店舗併用住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 7.0m、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	特記すべき事項はない。		街路	12m県道	交通施設	榛原駅南方 100m	法令規制	商業(80,400) 高度(31m)	
	⑤地域要因の将来予測	小規模な店舗併用住宅、店舗等が建ち並び駅前の商業地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移すると予測する。地価については依然として緩やかな下落傾向が続くものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗併用住宅地					(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		103,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		66,600 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在する商業地域を中心とする圏域である。需要者の中心は、地元の個人事業者である。当該地域は、榛原駅に近い駅前商業地であることから希少性を有し、地方都市における投資意欲は減退傾向にあるものの一定の需要が見込める地域である。取引件数が少なく、規模や価格帯は様々であり、市場での中心となる価格帯は見いだせない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は駅前商業地域に存し、投資採算性の観点から収益価格を重視すべきであるが、自用物件も多く、賃貸市場の成熟の程度が低く、規範性はやや劣る。比準価格は広域的な観点から多数の取引事例から求めたもので、規範性、信頼性は高いと判断できる。従って周辺地域の市場価格の推移、総額による市場性、代表標準地からの検討を踏まえた上で、比準価格を重視し、収益価格を比較考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした価格	① 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 +1.0 交通 -4.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	大和郡山 5-4				99,900					
(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										
(10) 対象基準地の前年の検討	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		99,500 円/㎡		③ 変動状況				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-		[一般的要因] 宇陀市の人口減少率、高齢化率は県平均値より高い。新型コロナウイルスの影響が長期化しているが地価動向に大きな変化はない。				
	公示価格		円/㎡				[地域要因] 地域要因に大きな変化はない。基準地周辺地区は地域経済の活性化が見られず、また、人口減の影響から需要は低調である。				
②変動率		年間	-0.5%	半年間	%	[個別的要因] 特段の変動要因はない。					

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	
曾爾 (県)	-1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 西本 喜臣

鑑定評価額	2,050,000 円	1㎡当たりの価格	5,050 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6) 路線価 [令和 4年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 30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		宇陀郡曾爾村大字伊賀見2240番1外			②地積 (㎡)	406	③法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 国定公 (普通) (その他) 土砂災害警戒区域				
	不整形 1:1.5	住宅 W2	県道沿いに農家住宅を中心に農地も見られる住宅地域	北西11.5m県道	水道	榛原 25km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 40m、西 60m、南 50m、北 50m		②標準的使用		農家住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記 特にない。 街路 1.5m県道 交通施設 榛原駅東方 25km 法令規制 都計外 国定公 (普通) 土砂災害警戒区域				
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は、県道沿いに農家住宅を中心に農地も見られる住宅地域である。地域要因に特段の変化は無く、今後も現状のまま推移すると予測される。地価はやや下落傾向で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 -1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		5,050 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、宇陀郡及び周辺市町村における農家住宅が中心となる。主な需要者は当該圏内の居住者が大半を占めるが、関西を中心に都市部からの移住者も若干見られる。当該圏域は旧集落的要素の強い地域で周辺都心部への接近性も劣るなど、需要は低位にあり、地価はやや下落傾向で推移している。当該圏域は取引自体が少なく、取引の個別性も強いことから、需要の中心となる取引水準、取引規模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	近隣地域は、県道沿いに農家住宅を中心に農地も見られる住宅地域である。自己使用の建物が中心で、賃貸需要が弱く、賃貸市場は未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、自用目的での取引が主である同一需給圏内の類似地域等において、取引事例を収集選択して試算し得た。従って、実証性を有し市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準に、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) 公示価格を標準とした	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 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域	街路	-4.0
	標準地番号	宇陀 -13						交通	0.0	要因	交通	0.0
	公示価格	6,290 円/㎡	[99.6 / 100]	[100 / 100]	[100 / 123.1]	[99.0 / 100]	環境	0.0		環境	+35.0	
						5,040	画地	0.0		行政	-5.0	
							行政	0.0		その他	0.0	
							その他	0.0				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路		地域	街路	
								交通		要因	交通	
	前年指定基準地の価格						環境			環境		
	円/㎡	[/ 100]	[100 /]	[100 /]	[/ 100]		画地			行政		
							行政			その他		
							その他					
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 曾爾村の人口減少率及び高齢化率は県全体を大きく上回る状況にあり、不動産の需要は弱含みである。							
	■継続 □新規		価格形成要因の		[地域要因] 地域要因に変化は無く、地価はやや下落傾向にある。							
	前年標準価格 5,120 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	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											
	②変動率	年間	-1.4 %	半年間	%							

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	
曾爾（県） - 2	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 西本 喜臣	

鑑定評価額	3,230,000 円	1㎡当たりの価格	7,040 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀郡曾爾村大字掛744番外				②地積 (㎡)	459	③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									
	1.5:1	住宅W2	旧県道沿いに農家住宅が建ち並ぶ集落地域	南東5.9m村道	水道	榛原18km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 80 m、南 80 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 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない。	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								
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、旧県道沿いに農家住宅が建ち並ぶ集落地域である。地域要因に特段の変化は無く、今後も現状のまま推移すると予測される。地価はやや下落傾向で推移するものと予測される。															
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,040 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、宇陀郡及び周辺市町村における農家住宅が中心となる。主な需要者は当該圏内の居住者が大半を占めるが、関西を中心に都市部からの移住者も若干見られる。当該圏域は旧集落的要素の強い地域で周辺都心部への接近性も劣るなど、需要は低位にあり、地価はやや下落傾向で推移している。当該圏域は取引自体が少なく、取引の個別性も強いことから、需要の中心となる取引水準、取引規模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	近隣地域は、旧県道沿いに農家住宅が建ち並ぶ集落地域である。自己使用の建物が中心で、賃貸需要が弱く、賃貸市場は未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、自用目的での取引が主である同一需給圏内の類似地域等において、取引事例を収集選択して試算し得た。従って、実証性を有し市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準に、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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	宇陀 - 13	② 時点修正	[99.6] / 100	③ 標準化補正	[100] / [100]	④ 地域要因の比較	[100] / [89.3]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	7,020	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 -5.0 行政 -5.0 その他 0.0
	公示価格	6,290 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		③ 変動状況		【一般的要因】 曾爾村の人口減少率及び高齢化率は県全体を大きく上回る状況にあり、不動産の需要は弱含みである。										
	前年標準価格	7,140 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		【地域要因】 地域要因に変化は無く、地価はやや下落傾向にある。										
	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	②変動率		年間	-1.4%	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	大和不動産鑑定株式会社	
曾爾 (県)	-3	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 西本 喜臣

鑑定評価額	2,630,000 円	1㎡当たりの価格	8,130 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 4年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 30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	宇陀郡曾爾村大字今井4 8 3 番2外				②地積 (㎡)	323	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	(その他) 土砂災害警戒区域											
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 20 m、南 30 m、北 70 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 25.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	5 m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									
(3) 最有効使用の判定	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	8,130 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、宇陀郡及び周辺市町村における農家住宅が中心となる。主な需要者は当該圏内の居住者が大半を占めるが、関西を中心に都市部からの移住者も若干見られる。当該圏域は旧集落的要素の強い地域で周辺都心部への接近性も劣るなど、需要は低位にあり、地価はやや下落傾向で推移している。当該圏域は取引自体が少なく、取引の個別性も強いことから、需要の中心となる取引水準、取引規模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	近隣地域は、公共施設、店舗、住宅等が見られる中心的集落である。自己使用の建物が中心で、賃貸需要が弱く、賃貸市場は未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、自用目的での取引が主である同一需給圏内の類似地域等において、取引事例を収集選択して試算し得た。従って、実証性を有し市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準に、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 代表標準地	標準地番号	宇陀 -13	② 時点修正	[99.6] / 100	③ 標準化補正	[100] / [100]	④ 地域要因の比較	[100] / [77.1]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	8,130	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 -18.0 行政 -5.0 その他 0.0
	公示価格	6,290 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からの検討	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 8,250 円/㎡		③ 変動状況		①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡											
	② 変動率		年間	-1.5 %	半年間	%	【一般的要因】 曾爾村の人口減少率及び高齢化率は県全体を大きく上回る状況にあり、不動産の需要は弱含みである。 【地域要因】 地域要因に変化は無く、地価はやや下落傾向にある。 【個別的要因】 個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書（令和4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, 一般財団法人 日本不動産研究所 奈良支所. Values include 御杖（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 松山順一.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1,550,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,450 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月28日, 更地としての鑑定評価, 令和4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 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) 公示価格を規準とした, (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. Includes detailed descriptions of the site, market characteristics, and price determination process.

鑑定評価書（令和4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, 一般財団法人 日本不動産研究所 奈良支所. Values include 御杖（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 松山順一.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 2,140,000 円. 1㎡当たりの価格, 4,000 円/㎡.

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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月28日, 更地としての鑑定評価, 令和4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

Table with 3 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (3) 法令上の規制等. Values include 宇陀郡御杖村大字桃俣230番, 535, 都計外.

Table with 3 columns: (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. Values include 東 100m, 西 30m, 南 30m, 北 50m, 戸建住宅地, ない.

Table with 2 columns: (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性. Values include 取引事例比較法, 比準価格 4,000 円/㎡, 同一帯給圏は宇陀郡及びその周辺市町の農山村住宅等を中心とする山村集落地域と判定した.

Table with 10 columns: (8) 公示価格を規準とした. Columns include 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, ⑧ 標準化補正, ⑨ 地域要因, ⑩ 街路, ⑪ 交通, ⑫ 環境, ⑬ 画地, ⑭ 行政, ⑮ その他. Values include 宇陀 -13, 6,290 円/㎡, 4,000.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Columns include 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, ⑧ 標準化補正, ⑨ 地域要因, ⑩ 街路, ⑪ 交通, ⑫ 環境, ⑬ 画地, ⑭ 行政, ⑮ その他. Values include -, 100.

Table with 3 columns: (10) 対象基準地の前年の標準価格等からの検討. Values include 前年標準価格 4,090 円/㎡, 変動率 年間 -2.2%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 奈良支所
御杖（県） - 3	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 松山順一

鑑定評価額	2,400,000 円	1㎡当たりの価格	5,090 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	宇陀郡御杖村大字神末843番1外				②地積 (㎡)	472	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		(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 80m、南 30m、北 40m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 25.0m、規模 380㎡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	5m村道	交通施設	榛原駅東方 29km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,090 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その周辺市町の農山村住宅等を中心とする山村集落地域と判定した。需要者の中心は、地縁的選好性が強い為、圏内に地縁を有する個人が大半を占め、圏外からの転入者はほとんど見られない。農山村住宅に対する需要は極めて弱いため、取引件数が少なく、市場での中心となる価格帯は見いだせない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	山間部の農山村住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸用住宅の供給はなく賃貸市場の成熟の程度は低いため、収益価格は試算しなかった。当該地域は、自用目的の取引が中心であり、市場の特性を勘案のうえ求めた比準価格は説得性を十分に有すると判断し、標準地との検討を踏まえて比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	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 0.0 環境 +26.0 行政 -5.0 その他 0.0
	公示価格	宇陀 - 13	[99.6] 100	100 [100]	100 [119.7]	[97.0] 100	5,080					
(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	継続	前年標準価格 5,210 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 御杖村の主要産業である林業は、高齢化・過疎化等の進行に伴う衰退傾向に歯止めがかからず、不動産需要は低迷している。						
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地番号 -			[地域要因] 山間部の農山村住宅を中心とした集落地域であり、過疎化等の進行により地価は下落傾向で推移した。						
	標準地番号	公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率	年間	-2.3%	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社奈良支社
東吉野（県） - 1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 高垣直記

鑑定評価額	1,140,000 円	1㎡当たりの価格	12,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.0 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	吉野郡東吉野村大字小川829番2				②地積 (㎡)	94	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	榑原 17km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 75 m、西 15 m、南 120 m、北 120 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 11.0 m、奥行 約 9.0 m、規模 100 ㎡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	7 m 県道	交通施設	榑原 17km	法令規制	都計外		
(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	12,100 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	同一需給圏は概ね東吉野村を含む吉野郡全域及びその周辺の圏域における山村集落地域である。需要者の中心は当該圏域に地縁的選好性を有する地元の居住者であり、同一需給圏外からの転入は非常に少ない。主要産業である林業の衰退・縮小に伴う若年層を中心とした村外への人口流出に歯止めがかからず、人口減少や高齢化が進んでおり、地価は引き続き下落傾向である。なお、取引自体が極めて少ないことから、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	近隣地域及びその周辺は、県道沿いの店舗、住宅等が混在する山間部の中心集落地域である。自用目的での取引が支配的であり、賃貸市場が熟成されていないため、収益還元法の適用は断念した。以上より、居住の快適性が重視される住宅地であるため、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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
	天川（県） - 1	[98.4] / 100	100 [100]	100 [104.4]	[100] / 100	12,100					
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 東吉野村は、主要産業である林業の衰退の影響を受け、人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は長期間にわたって低迷している。						
	■継続 □新規		④ 地域要因		[地域要因] 県道沿いの店舗、住宅等が混在する山間部の中心集落地域であるが、地域要因について特段の変動は認められず、地価は下落傾向にある。						
	前年標準価格 12,400 円/㎡		⑤ 個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
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		② 変動率									
□代表標準地 □標準地		年間	-2.4 %	半年間	%						
標準地番号											
公示価格 円/㎡											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社奈良支社
東吉野（県） - 2	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 高垣直記

鑑定評価額	2,110,000 円	1㎡当たりの価格	8,720 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.0 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	吉野郡東吉野村大字木津161番1				②地積 (㎡)	242	⑨法令上の規制等	都計外 (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 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	4.5m国道	交通施設	榛原駅南東 20km	法令規制	都計外		
(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	8,720 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	同一需給圏は概ね東吉野村を含む吉野郡全域及びその周辺の圏域における山村集落地域である。需要者の中心は当該圏域に地縁的選好性を有する地元の居住者であり、同一需給圏外からの転入は非常に少ない。主要産業である林業の衰退・縮小に伴う若年層を中心とした村外への人口流出に歯止めがかからず、人口減少や高齢化が進んでおり、地価は引き続き下落傾向である。なお、取引自体が極めて少ないことから、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	近隣地域及びその周辺は、農山村住宅等が建ち並ぶ国道沿いの集落地域である。自用目的での取引が支配的であり、賃貸市場が成熟されていないため、収益還元法の適用は断念した。以上より、居住の快適性が重視される住宅地であるため、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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
	天川（県） - 1	[98.4] / 100	100 [100]	100 [145.0]	[100] / 100	8,690				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 変動状況	[一般的要因] 東吉野村は、主要産業である林業の衰退の影響を受け、人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は長期間にわたって低迷している。						
	前年標準価格	9,030 円/㎡			[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、地域要因について特段の変動は認められず、地価は下落傾向にある。					
	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	-		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-3.4 %	半年間	%						

鑑定評価書（令和4年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社奈良支社
東吉野（県） - 3	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 高垣直記

鑑定評価額	2,150,000 円	1㎡当たりの価格	5,050 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.0 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	吉野郡東吉野村大字狹戸36番1				②地積 (㎡)	425	⑨法令上の規制等	都計外 (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 40 m、西 10 m、南 50 m、北 0 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	特記すべき事項はない。	街路	5m県道	交通施設	榛原駅南 24km	法令規制	都計外		
(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	5,050 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	同一需給圏は概ね東吉野村を含む吉野郡全域及びその周辺の圏域における山村集落地域である。需要者の中心は当該圏域に地縁的選好性を有する地元の居住者であり、同一需給圏外からの転入は非常に少ない。主要産業である林業の衰退・縮小に伴う若年層を中心とした村外への人口流出に歯止めがかからず、人口減少や高齢化が進んでおり、地価は引き続き下落傾向である。なお、取引自体が極めて少ないことから、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	近隣地域及びその周辺は、農山村住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域である。自用目的での取引が支配的であり、賃貸等の収益物件は皆無であることから、収益還元法の適用は断念した。以上より、居住の快適性が重視される住宅地であるため、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	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
	黒滝（県） - 3	[96.7] / 100	100 [100]	100 [86.5]	[100] / 100	5,050					
(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		③ 変動状況		【一般的要因】 東吉野村は、主要産業である林業の衰退の影響を受け、人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は長期間にわたって低迷している。						
	■継続 □新規		④ 価格形成要因		【地域要因】 農山村住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域であり、地域要因について特段の変動は認められず、地価は下落傾向にある。						
	前年標準価格 5,230 円/㎡		⑤ 個別的要因		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。						
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		⑥ 変動率									
□代表標準地 □標準地		年間 -3.4 % 半年間 %									
標準地番号											
公示価格 円/㎡											