

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (吉野(県) -1), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第三分科会), 業者名 (藤田不動産鑑定所), 氏名 (藤田秀紀)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (4,420,000 円), 1㎡当たりの価格 (14,200 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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1日), (6) 路線価 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和4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 details table with 10 sections: (1) 所在及び地番並びに「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, (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	藤田不動産鑑定所
吉野（県）	-2	奈良県	奈良第三分科会	氏名 不動産鑑定士 藤田秀紀

鑑定評価額	3,850,000 円	1㎡当たりの価格	22,400 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1日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						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 吉野郡吉野町大字立野261番5				②地積 (㎡)	172	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60, 200) (その他) 土砂災害警戒区域 宅造工事規制区域				
(2) 近隣地域	①範囲		東 40m、西 100m、南 0m、北 30m		②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.0m、奥行 約 20.0m、規模		180㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記 特になし。	事項	街路 基準方位北 10m国道	交通 大和上市駅東 2km	法令 1 住居 (60, 200) 土砂災害警戒区域 宅造工事規制区域	規制				
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地域				(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	22,400 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	同一需給圏は近鉄吉野線、JR和歌山線沿線で吉野郡3町及び高市郡内の住宅地である。需要者の中心は、吉野郡内の居住者が大半を占める。当該近隣地域は、国道沿いに店舗併用住宅が混在する住宅地域であり、最寄り駅からはやや遠く、都心部への接近性が劣るため、ベッドタウンとしての機能が希薄で、若年層の流入が少なく、需要は低迷している。土地は170㎡程度で390万円～400万円程度が必要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は国道沿いに店舗併用住宅が点在する住宅地域であるが、人口の減少、高齢化の進行の影響により廃業店舗が増加し、周辺に収益物件が見受けられないこと等から、収益価格は試算しなかった。比準価格は、比較適格性が認められる広陵町内の既成住宅地の取引事例から試算した価格であり、実証的な試算価格である。以上より、本件では、比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 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		標準化補正				
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -6.0 交通 +4.0 環境 -8.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 20,200 円/㎡	[96.5] / 100	100 [103.0]	100 [88.1]	[104.0] / 100	22,300					
(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 23,200 円/㎡		③ 価格形成要因の			[一般的要因] 人口は継続的に減少し、主要な産業の林業も不振であることから、地価は依然下落基調にある。なお、コロナの影響は不透明である。			
	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]			国道沿いの商住混在地域であるが、廃業店舗及び空き家が増加しており、地域内の土地の需要は乏しく、地価は依然下落基調にある。			
	②変動率		年間 -3.4%	半年間 %	[個別的要因]			南側道路であり日照面等で優位性があるが、競争力等で特段の変動要因は認められない。			

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
吉野（県） - 3	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上山英雄

鑑定評価額	14,600,000 円	1㎡当たりの価格	19,200 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	吉野郡吉野町大字丹治157番1外				②地積 (㎡)	759	③法令上の規制等	準工 (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)				
	1:1	住宅W2	工場と一般住宅等が混在する地域	東5m町道、北側道	水道 下水	吉野神宮 300m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 30m、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 28.0m、奥行 約 27.0m、規模 760㎡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	基準方位北 5m町道	交通施設	吉野神宮駅東方 300m	法令規制	準工 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	工場と一般住宅等が混在する既成住宅地域であり、当該地域要因に大きな変化を及ぼす要因等は特段見受けられず、当面は現状を維持していくものと思料される。地価はやや弱含みで推移すると予測される。									
(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	方位角地	+2.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,200 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	同一需給圏は概ね吉野町を中心に周辺市町村の圏域で、近鉄吉野線、御所線及びJR和歌山線等の各沿線の住宅地域である。需要者の中心は地縁のある居住者で同一需給圏外からの転入者はほとんどない。近隣地域及びその周辺は工場等が混在する住宅地域であるが、主要産業である林業及び木材関連産業が衰退しており、若年層の流出等で人口が減少し、過疎化が進み需要は低迷している。画地規模がさまざまであり中心となる価格帯が見出しにくい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、工場と一般住宅等が混在する既成住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は同一需給圏内における信頼性の高い取引事例を採用して求めたものであり、補修正等も適切で規範性は高い。したがって、実証的に市場性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決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 -8.0 環境 +15.0 行政 -2.0 その他 0.0
	標準地番号	下市 -1				19,200					
	公示価格	[98.0] 100	[103.0]	[100.6]	[102.0] 100						
	19,900 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	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						
(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 変動状況		[一般的要因] 吉野町は都心への接近性が劣り、主たる産業である林業不振の影響を受け、人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は下落傾向である。						
	前年標準価格	19,800 円/㎡		[地域要因] 工場が混在する既成住宅地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。需要は低調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] 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	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-3.0%	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 (吉野(県) -4), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良県第3分科会), 業者名 (氏名), 千里不動産鑑定事務所 (不動産鑑定士 上山英雄)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,720,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 9,150 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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), (2)実地調査日 (令和4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 multiple rows and columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等 (吉野郡吉野町大字山口606番), (2)地積 (407 ㎡), (3)形状 (台形 1.5:1), (4)敷地の利用の現況 (住宅 W1), (5)周辺の土地の利用の状況 (農家住宅が建ち並ぶ農村集落地域), (6)接面道路の状況 (南東3.8m町道), (7)供給処理施設状況 (水道), (8)主要な交通施設との接近の状況 (大和上市 5.2km), (9)法令上の規制等 (調区(70,400), (その他)土砂災害警戒区域(70,240)), (2)①範囲 (東 100m, 西 100m, 南 80m, 北 80m), (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 16.0m, 規模 400㎡程度, 形状 ほぼ整形), (4)地域的特性 (特記事項はない, 街路 3.8m町道, 交通 大和上市駅北東方 5.2km, 法令 土砂災害警戒区域), (5)地域要因の将来予測 (市街化調整区域内の農家住宅を中心とした農村集落地域であり、当該地域要因に大きな変化を及ぼす要因等は特段見受けられず、当面は現状を維持していくものと思料される。地価はやや弱含みで推移すると予測される。), (3)最有効使用の判定 (低層農家住宅地), (4)対象基準地の形状 (0.0), (5)鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法 比準価格 9,150 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 (同一需給圏は概ね吉野町を中心に周辺市町村の圏域で、近鉄吉野線、御所線及びJR和歌山線等の各沿線の住宅地域である。需要者の中心は地元の居住者で外部からの転入者はほとんどない。近隣地域及びその周辺は、市街化調整区域に存する農家住宅を中心とする既成住宅地域で、若年層の流出で高齢化率が高く過疎化が進んでおり、需要は低調である。画地規模がさまざまであるため、取引の中心となる価格帯を把握することは困難である。), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域及びその周辺は市街化調整区域内の農村集落地域であり、自己使用目的の農家住宅等の取引が支配的であり、アパート等の収益目的の共同住宅は皆無に等しく賃貸市場が未成熟なため収益価格の適用は断念した。一方、比準価格は同一需給圏内における信頼性の高い取引事例を採用して求めたものであり、補修正等も適切で規範性は高い。したがって、市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。), (8)規準とした価格 (代表標準地 標準地, 公示価格 円/㎡), (9)指定基準地からの検討 (指定基準地番号, 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 前年標準価格 9,460 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 -3.3% 半年間 %), (3)価格形成要因の状況 (一般的要因 吉野町は都心への接近性が劣り、主たる産業である林業不振の影響を受け、人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は下落傾向である。; 地域要因 農家住宅等が建ち並ぶ農村集落地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。需要は低調で地価は下落傾向にある。; 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。)

鑑定評価書（令和4年地価調査）

基準地番号 大淀（県） -1	提出先 奈良県	所属分科会名 奈良第3分科会	業者名 氏名 阪本産業株式会社 不動産鑑定士 阪本 伸太郎
----------------------	------------	-------------------	-------------------------------------------

鑑定評価額 7,180,000 円	1㎡当たりの価格 38,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.2倍
(2) 実地調査日 令和4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

(1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 吉野郡大淀町大字福神1番44	②地積 (m) 189	③法令上の規制等 1低専 (50,80)
③形状 1:1 住宅 W2	④敷地の利用の現況 中規模一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域	⑤周辺の土地の利用の状況 南6m町道
⑥接面道路の状況 水道ガス下水	⑦供給処理施設状況 福神500m	⑧主要な交通施設との接近の状況 福神500m
(2) ①範囲 東 100m、西 50m、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 14.0m、奥行 約 14.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ正方形
④地域的特性 特記 特になし	⑤地域要因の将来予測 大手不動産業者による良好な環境の住宅地域である。大きな変動要因も見当たらないことから、今後も現状を維持するものと考えられる。地価は概ね横ばい傾向である。	⑥対象基準地の方位 北6
(3) ①最有効使用の判定 2階建程度の戸建住宅地	②鑑定評価の手法の適用 取引事例比較法 比準価格 38,000 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/㎡	③市場の特性 同一需給圏は大淀町及び近隣市町村内における近鉄線及びJR線沿線の住宅地である。主な需要者は当該沿線地域在住のエンドユーザーであると認められる。大規模開発された新興住宅地として人気があり、外部からの転入も見られ、需給が安定している。地価は概ね横ばいである。需要の中心となる価格帯は、200㎡程度の画地が700万円程度で取引されている。
(4) ①代表標準地 標準地番号 奈良大淀 -4 公示価格 24,400 円/㎡	②時点修正 [98.4] 100	③標準化補正 100 [101.0]
(5) ①指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/㎡	②時点修正 [] 100	③標準化補正 100 []
(6) ①-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 38,000 円/㎡	②-1対象基準地の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	③-1対象基準地の検討 [一般的要因] 大淀町は大規模住宅団地を擁し他の吉野郡内の町よりは人口減少が緩やかであるものの過疎化が進行している。 [地域要因] 花吉野ガーデンヒルズは成熟しており比較的需給が安定している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
(7) ①-2基準地が共通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 0.0% 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, 大和不動産鑑定株式会社奈良支社. Includes details for 大淀（県） and 奈良県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,750,000 円), 1㎡当たりの価格 (1m²あたりの価格), 24,000 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) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

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) 法令上の規制等, (4) 形状, (5) 敷地の利用の現況, (6) 周辺の土地の利用の状況, (7) 接面道路の状況, (8) 供給処理施設状況, (9) 主要な交通施設との接近の状況, (10) 地域的要因の将来予測.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性.

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Includes text about market characteristics and valuation adjustments.

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした. Includes columns for 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 地域要因.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Includes columns for 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 地域要因.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes columns for ①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率, ③ 変動状況.

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
大淀（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	3,470,000 円	1㎡当たりの価格	13,200 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	1.1 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	吉野郡大淀町大字越部187番2外				②地積 (㎡)	263	⑨法令上の規制等	「調区」(70,400) (その他) 宅造工事規制区域 (70,282)		
	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 20 m、西 0 m、南 20 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 16.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 250 ㎡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	4.7 m 町道	交通施設	越部駅北 950m	法令規制	「調区」(70,282) 宅造工事規制区域		
(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	角地 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,200 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	同一需給圏は大淀町及び高市郡を含む周辺市町村内における農家住宅を中心とした既成住宅地域と把握した。需要者の中心は、当該地域に地縁的選好性を有する地元居住者であり、圏外からの転入者は極めて少ない。圏域全体的に経済状況の回復が鈍いことや高齢化、人口流出等の影響もあり取引件数は低位で推移している。取引される規模や価格帯にもばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、市街化調整区域内に存する農家住宅を中心とした住宅地域で、自目的での取引が支配的である。近隣地域及びその周辺において貸家等の収益物件はほとんど認められず、その需要は極めて少ないため、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	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 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
	吉野（県） - 4	[96.7] / 100	100 / [100]	100 / [69.3]	[100] / 100	13,200					
(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		前年標準価格 13,600 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 □代表標準地 □標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡		[一般的要因] 当町は産業基盤である林業が衰退し、人口の減少等の問題が継続しており、取引需要も低調であるため、地価は下落傾向で推移している。 [地域要因] 農家住宅を中心とした既成住宅地域である。価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動はなく、地価は下落傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率		年間 -2.9%	半年間 %							

鑑定評価書（令和4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, 不動産鑑定士. Values include 大淀（県） 5-1, 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 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 13,000,000 円, 41,300 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6月24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 reasoning table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 吉野郡大淀町大字下淵121番2. (2) 標準的画地の形状等: 間口約15.0m, 奥行約20.0m. (3) 最有効使用の判定: 中層店舗兼事務所地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は概ね大淀町及び近隣市町村内における幹線道路沿い路線商業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 同一需給圏のロードサイド店舗においては投資収益市場として未発達であり. (8) 公示価格: 50,900 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地からの検討: 前年標準価格 42,600 円/㎡. 変動要因: 地域要因, 個別的要因.

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, 杉本不動産鑑定士事務所. Values include 下市（県）, 奈良県, 奈良第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 杉本忠樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,260,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,000 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/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積, (3)法令上の規制等, (4)範囲, (5)標準的画地の形状等, (6)地域的特性, (7)地域要因の将来予測, (8)最有効使用の判定, (9)鑑定評価の手法の適用, (10)市場の特性, (11)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (12)公示価格, (13)指定基準地からの検討, (14)対象基準地の前年標準価格等の検討.

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	杉本不動産鑑定士事務所
下市（県） - 2	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹

鑑定評価額	3,630,000 円	1㎡当たりの価格	19,500 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	吉野郡下市町大字下市783番				②地積 (㎡)	186	③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	(その他) 宅造工事規制区域 (60, 160)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、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 12.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 190 ㎡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、3.5m町道	交通施設	下市口駅南 1km	法令規制	1住居 (60, 160) 宅造工事規制区域	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅の中に空地等が見られる既成住宅地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向等から下落傾向にあるものと予測される。												
(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 +3.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,500 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	同一需給圏は近鉄吉野線、近鉄御所線、JR和歌山線沿線の概ね下市町とその周辺市町の圏域。需要者の中心は下市町及びその周辺市町の居住者で同一需給圏外からの転入者は少ない。基準地は一般住宅を主とする既成住宅地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係は弱みとなっている。基準地の存する地域周辺では、画地規模にばらつきが見られ取引も少ないこと等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、実証的で市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格としての	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	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) 対象基準地の前年の標準価格等	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] 下市町は人口減少及び高齢化率増加傾向が続いており、需給も昨今の経済情勢等より低調で推移。										
	前年標準価格 20,200円/㎡			[地域要因] 当該地域は既成住宅地域として熟成してきたが、一般的要因及び地域動向等を反映して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] 個別的要因に変動はない。										
標準地番号 下市 - 1		公示価格 19,900円/㎡												
②変動率 年間 -3.5% 半年間 -2.0%														

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉本不動産鑑定士事務所
下市（県） - 3	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹

鑑定評価額	3,100,000 円	1㎡当たりの価格	8,030 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	吉野郡下市町大字小路90番1外				②地積 (㎡)	386	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		「調区」(70,400) (その他) 土砂災害警戒区域 宅造工事規制区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 60m、南 10m、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 15.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ台形				④地域的特性	特記事項	特になし	街路 7.5m町道	交通 下市口駅南東 3.2km	法令 規制 「調区」(70,400) 土砂災害警戒区域 宅造工事規制区域
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は山林、農地に囲まれた集落地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向等から下落傾向にあるものと予測される。									
(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	形状	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,030 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	同一需給圏は近鉄吉野線、近鉄御所線、JR和歌山線沿線の概ね下市町とその周辺市町の圏域。需要者の中心は下市町及びその周辺市町の居住者で同一需給圏外からの転入者は少ない。基準地は山林、農地に囲まれた集落地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係は弱みとなっている。基準地の存する地域周辺では、画地規模にばらつきが見られ取引も少ないこと等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される農家住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、指定基準地との検討を踏まえ、実証的で市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を	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	地域要因	街路
	標準地番号	-	[]	100	[]	[]		環境	交通	環境	-4.0
(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	地域要因	街路
	吉野（県） - 4	[]	100	100	[]	8,040		環境	交通	環境	-2.0
(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	② 変動率	年間	-3.3%	半年間	%	③ 価格形成要因の	画地	行政	行政	0.0
	前年標準価格	8,300 円/㎡						その他	その他	その他	0.0
	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/㎡
<p>【一般的要因】 下市町は人口減少及び高齢化率増加傾向が続いており、需給も昨今の経済情勢等より低調で推移。</p> <p>【地域要因】 当該地域は山林、農地に囲まれた集落地域として熟成してきたが、一般的要因及び地域動向等を反映して地価は下落傾向にある。</p> <p>【個別的要因】 個別的要因に変動はない。</p>											

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, 藤田不動産鑑定所. Values include 黒滝（県）, 奈良県, 奈良第三分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤田秀紀.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1,500,000 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, (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/㎡, 1.0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, (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4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (黒滝(県) -2), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第三分科会), 業者名 (藤田不動産鑑定所), 氏名 (藤田秀紀)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (1,570,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,380 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6月24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1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (令和4年1月) 1.0倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details 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 (吉野郡黒滝村大字寺戸67番2), (2) 近隣地域 (東100m, 西100m, 南90m, 北60m), (3) 最有効使用の判定 (平家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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は概ね五條市及び吉野郡内で...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は村内の中心的集落であるものの...), (8) 公示価格とした (標準地番号, 公示価格), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格, 標準地番号, 公示価格, 変動率)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤田不動産鑑定所
黒滝（県） - 3	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士 藤田秀紀

鑑定評価額	503,000 円	1㎡当たりの価格	4,370 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1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24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	吉野郡黒滝村大字赤滝464番3				②地積 (㎡)	115	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	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 10m、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 15.0m、奥行 約 8.0m、規模 120㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	4.5m県道	交通施設	下市口19km	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	4,370 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吉野郡内で、都市計画区域外の住宅地である。需要者の中心は、黒滝村及び周辺町村内の居住者及び地縁者が大半を占める。当該近隣地域は、県道沿いの山村集落地域であり、過疎化、高齢化が進行し、地価の回復が予測できない状況にある。当該地域は、著しく都心部への接近性が劣るため、若年層の流入が少なく、需要は低迷している。需要の中心となる価格帯の指摘は、土地の取引が乏しいため、指摘が困難な状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は都市計画区域外の山村集落地域であり、周辺に賃貸物件が見受けられないこと等から収益価格は試算しなかった。比準価格は、比較適格性が認められる吉野郡内で都市計画区域外の住宅地の取引事例から試算した価格であり、実証的な試算価格である。以上より、本件では、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) 公示価格を規準とした	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 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 価格変動要因		[一般的要因] 村内の過疎化及び高齢化も深刻であることから、人口の流入が少なく、地価は依然下落基調にある。なお、コロナの影響は不透明である。						
	前年標準価格 4,520 円/㎡		[地域要因]		県道沿いの地域であるが、都市計画区域外の山村集落地域であり、外部からの人口流入は乏しく、土地の需要が弱い。						
	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		[個別的要因]		近隣地域内では概ね標準的な画地であり、競争・代替関係等、個別的要因の変動は特段認められない。						
標準地番号		②変動率		年間 -3.3%		半年間 %					
公示価格 円/㎡											

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, 千里不動産鑑定事務所. Values: 天川（県）, -1, 奈良県, 奈良県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 上山英雄

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,960,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,600 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, [令和4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡. Values: 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 10 sections: (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (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 details on location (吉野郡天川村), area (394㎡), and price determination methods.

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, 千里不動産鑑定事務所. Values include 天川（県）, 奈良県, 奈良県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 上山英雄.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1,140,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,730 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 reasoning table with multiple 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed text and numerical data for each section.

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
天川（県） - 3	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上山英雄

鑑定評価額	1,040,000 円	1㎡当たりの価格	6,090 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 倍率種別	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		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	吉野郡天川村大字坪内17番1				②地積 (㎡)	170	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 20m、西 10m、南 50m、北 10m			②標準的使用	農林家住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 12.0m、規模 180㎡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	4m村道	交通	下市口駅南方 27km	法令	都計外
	④地域的特性	特記事項	山林に囲まれた民宿や住宅が並ぶ門前町地域		東4m村道	水道	下市口 27km	法令	都計外					
(3) 最有効使用の判定	低層農林家住宅地				(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	6,090 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
	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	同一需給圏は天川村を中心に吉野郡に存する集落地域が圏域と考えられる。地縁的選好性は強いが、用途性に注目すればその同一需給圏は奈良県南部に広がると思われる。需要者の中心は地元の居住者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。近隣地域周辺は天河神社の門前町で民宿等が散在しているが、高齢化、過疎化が進んでおり需要は低調に推移している。なお、取引も少なく画地規模にばらつきが見られること等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、最寄駅から遠隔に位置する山林に囲まれた民宿や住宅が並ぶ門前町地域であり、賃貸物件はほぼ皆無で、収益性になじまず賃貸市場が存しないため、収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は同一需給圏内における競争代替性の認められる取引事例を採用して求めたものであり、補修正も適切で規範性は高い。したがって、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 <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	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
	標準地番号	-	[] 100	100	[] 100	[] 100	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	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	
	黒滝（県） - 3	[96.7] 100	100	100	[100] 100	6,100	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
(10) 対象基準地の前年の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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 天川村は最寄駅から遠隔に位置し生活利便性が劣り、林業不振の影響を受け人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は低迷している。										
	前年標準価格 6,290 円/㎡			[地域要因] 山間部に住宅、民宿が並ぶ古くからの門前町地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。地価は下落傾向である。										
	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] 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		-												
公示価格		円/㎡												
②変動率		年間	-3.2%	半年間	%									

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

鑑定評価額	1,170,000 円	1㎡当たりの価格	5,310 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	1.1 倍
(2) 実地調査日	令和4年6月24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	吉野郡下北山村大字上池原571番				②地積 (㎡)	221	⑨法令上の規制等	都計外 国立公（普通） （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	熊野市 29km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 90 m、南 90 m、北 140 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 20.0 m、				規模	220 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記	特にない。		街	4.1 m村道	交通	熊野市駅北西 29km	法令	都計外 国立公（普通）		
(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	角地 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,310 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、吉野郡における山間集落が展開する圏域。需要は、地域的選好性から地元居住者・出身者を中心とする親族・知人等縁故によるものや世帯分離によるものが多く、同一需給圏外からの転入は稀である。高齢化や人口の流出も進んでおり、不動産の取引も不活発で需給は低い水準で推移している。取引件数が少ないこと、取引は縁故取引等の事情含みのものが多く等により需要の中心となる価格帯の把握が困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の一般住宅を主体として構成されており、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、指定基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) 公示価格を	① 代表標準地 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	黒滝（県） - 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	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	4,520 円/㎡	[96.7]	100	[83.2]	100	5,250					
(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		[一般的な要因] 下北山村の人口及び世帯数は減少が続いており、高齢化の進行も顕著である。需要は低水準で推移している。								
	前年標準価格	5,480 円/㎡		[地域要因] 地域としての発展性は特に見受けられず、概ね現状を維持しながら推移している。								
	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		[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	円/㎡											
②変動率	年間	-3.1%	半年間	%								

基準地番号 下北山（県） - 2	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	氏名 栗山 恒
---------------------	------------	----------------	--------------------	------------

鑑定評価額	898,000 円	1㎡当たりの価格	3,300 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 吉野郡下北山村大字浦向109番1	②地積 (㎡)	272	⑨法令上の規制等	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域						
(2) 近隣地域	③形状 1.5:1	④敷地の利用の現況 住宅W1	⑤周辺の土地の利用の状況 住宅の間に畑が介在する山間部の農家集落地域	⑥接面道路の状況 南東9.5m国道、北東側道	⑦供給処理施設状況 水道	⑧主要な交通施設との接近の状況 熊野市26km					
	①範囲	東 10m、西 30m、南 20m、北 10m	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 21.0m、奥行 約 13.0m、規模 270㎡程度、形状 長方形					
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性	特記 特にない。	街 9.5m国道	交通 熊野市駅北西26km	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	山間部における集落地域として安定的に推移しており、今後も概ね現状を維持しながら推移するものと予測する。地価水準は下落傾向で推移するものと予測する。									
(4) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,300 円/㎡	(4) 対象基準地の個別的要因	角地	0.0					
(5) 市場の特性	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/㎡								
	同一需給圏は、吉野郡における山間集落が展開する圏域。需要は、地域的選好性から地元居住者・出身者を中心とする親族・知人等縁故によるものや世帯分離によるものが多く、同一需給圏外からの転入は稀である。高齢化や人口の流出も進んでおり、不動産の取引も不活発で需給は低い水準で推移している。取引件数が少ないこと、取引は縁故取引等の事情含みのものが多いこと等により需要の中心となる価格帯の把握が困難である。										
(6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の農林家住宅を主体として構成されており、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、指定基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。										
(7) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 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	
(8) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 黒滝（県） - 3	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 +7.0 +28.0 0.0 0.0
(9) 対象基準地の前年標準価格等の検討	前年指定基準地の価格	[96.7]	100	100	[100]	3,290					
	4,520 円/㎡	100	[100]	[132.9]	100						
(10) 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	3,410 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 下北山村の人口及び世帯数は減少が続いており、高齢化の進行も顕著である。需要は低水準で推移している。					
	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 □代表標準地 □標準地	標準地番号	-	[地域要因]		地域としての発展性は特に見受けられず、概ね現状を維持しながら推移している。					
	公示価格	円/㎡		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
(11) 変動率	年間	-3.2%	半年間	%							

基準地番号 下北山（県） - 3	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	氏名 栗山 恒
---------------------	------------	----------------	--------------------	------------

鑑定評価額 896,000 円	1㎡当たりの価格 3,270 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 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日 令和4年6月24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) ①所在及び地番並びに「住居表示」等 吉野郡下北山村大字上桑原26番2	②地積 (㎡) 274	⑨法令上の規制等 都計外 (その他) 土砂災害警戒区域							
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 県道沿いに住宅が建ち並ぶ山間部の集落地域							
⑥接面道路の状況 南4.2m県道、西側道	⑦供給処理施設状況 水道	⑧主要な交通施設との接近の状況 熊野市23km							
(2) ①範囲 東 80m、西 30m、南 30m、北 40m	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 16.0m、奥行 約 16.0m、規模 260㎡程度、形状 正方形									
④地域的特性 特記 特にない。	街 4.2m県道	交通 熊野市駅北西23km 法令 都計外 土砂災害警戒区域							
⑤地域要因の将来予測 山間部における集落地域として安定的に推移しており、今後も概ね現状を維持しながら推移するものと予測する。地価水準は下落傾向で推移するものと予測する。									
(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 角地	0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 比準価格 3,270 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、吉野郡における山間集落が展開する圏域。需要は、地域的選好性から地元居住者・出身者を中心とする親族・知人等縁故によるものや世帯分離によるものが多く、同一需給圏外からの転入は稀である。高齢化や人口の流出も進んでおり、不動産の取引も不活発で需給は低い水準で推移している。取引件数が少ないこと、取引は縁故取引等の事情含みのものが多いこと等により需要の中心となる価格帯の把握が困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の農林家住宅を主体として構成されており、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、指定基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) 公示価格を 標準とした 価格	① 代表標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	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	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 黒滝（県） - 3	②時点修正 [96.7] 100	③標準化補正 100 [100]	④地域要因の比較 100 [134.6]	⑤個別的要因の比較 [100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) 3,250	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 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他 0.0 +6.0 +27.0 0.0 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 3,370 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的な要因] 下北山村の人口及び世帯数は減少が続いており、高齢化の進行も顕著である。需要は低水準で推移している。	[地域要因] 地域としての発展性は特に見受けられず、概ね現状を維持しながら推移している。	[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 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	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店
上北山（県） - 1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 幸助

鑑定評価額	1,040,000 円	1㎡当たりの価格	4,230 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6日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月29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	吉野郡上北山村大字西原485番3				②地積 (㎡)	247	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 0m、西 10m、南 70m、北 70m			②標準的使用	農山村住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 12.5 m、規模 250 ㎡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	6m村道	交通施設	大和上市駅南東 42km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
(3) 最有効使用の判定	低層農山村住宅地				(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	4,230 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都市計画区域外を中心とした山村集落地域の圏域で、広域的な範囲。需要者は同一需給圏内の居住者等が大半を占め、圏域外からの転入者は少ない。当圏域では、主要産業である林業の衰退等に起因する若年者層の流出により、人口減少、高齢化が進行。観光振興策、過疎対策事業等、各種施策等も実施されているが、不動産需要には繋がりにくく市場は低調に推移。取引件数が少なく価格帯もまちまちで、需要の中心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	近隣地域は山間部に住宅が建ち並ぶ古くからの集落地域に位置しており、周辺地域を含め収益物件は見られない。近隣地域は賃貸市場が成熟しておらず賃貸需要は存しないものと考えられるため、収益還元法の適用を断念した。居住の快適性を重視する自己使用目的での住宅等の取引が大半であることから、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、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	
	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 4,520 円/㎡	[96.7] / 100	[100] / [100]	[100] / [100]	[97.0] / 100	4,240			
(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 4,380 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/㎡		[一般的要因] 主産業の林業が長期に亘り低迷。過疎対策、観光産業等にも注力するが、周辺地域と同様、人口減少、高齢化が顕著で需要は低調に推移。 [地域要因] 山間部に住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域で、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動はない。需要は弱く地価は下落傾向が継続。 [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 -3.4%	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, 大阪エンジニアリング株式会社奈良支店. Includes 鑑定評価額 1,190,000 円 and 1㎡当たりの価格 7,060 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. Includes 令和4年7月1日, 令和4年7月6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) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (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. Includes details on land area, location, and price determination.

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
上北山（県） - 3	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 幸助

鑑定評価額	1,380,000 円	1㎡当たりの価格	4,990 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6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29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	吉野郡上北山村大字小椽182番5				②地積 (㎡)	277	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 20 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	農山村住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 22.0 m、規模 270 ㎡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	6m県道	交通施設	大和上市駅南東 50km	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	近隣地域は県道沿いに農山村住宅が散在する山間部の集落地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。人口減少による過疎化に歯止めがかからない状況であり、地価は継続的な下落基調で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	低層農山村住宅地				(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	4,990 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都市計画区域外を中心とした山村集落地域の圏域で、広域的な範囲。需要者は同一需給圏内の居住者等が大半を占め、圏域外からの転入者は少ない。当圏域では、主要産業である林業の衰退等に起因する若年者層の流出により、人口減少、高齢化が進行。観光振興策、過疎対策事業等、各種施策等も実施されているが、不動産需要には繋がり難く市場は低調に推移。取引件数が少なく価格帯もまちまちで、需要の中心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	近隣地域及びその周辺は、山間の県道沿いに農山村住宅が散在する住宅地域であり、周辺地域を含め収益物件は見られない。近隣地域は賃貸市場が成熟しておらず賃貸需要は存しないものと考えられるため、収益還元法の適用を断念した。居住の快適性を重視する自己使用目的での住宅等の取引が大半であることから、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因
	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 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
	前年指定基準地の価格 4,520 円/㎡	[96.7] / 100	100 [100]	100 [88.1]	[100] / 100	4,960		街路 -1.0 交通 0.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 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 5,160 円/㎡		③ 価格形成要因の				
	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/㎡		[一般的要因]	主産業の林業が長期に亘り低迷。過疎対策、観光産業等にも注力するが、周辺地域と同様、人口減少、高齢化が顕著で需要は低調に推移。			
	②変動率 年間 -3.3% 半年間 %		[地域要因]	山間の県道沿いに農山村住宅が存する住宅地域で価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動はない。需要は弱く地価は下落傾向が継続。			[個別的要因]	進行していた前面道路拡幅工事が完了、周辺を含め沿道環境がやや改善されたが、価格に特段の影響を及ぼす変動ではないと認められる。	

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	近鉄不動産株式会社
川上（県） - 1	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 木村 浩次郎

鑑定評価額	2,960,000 円	1㎡当たりの価格	12,800 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6月27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	吉野郡川上村大字迫1334番3				②地積 (㎡)	231	③法令上の規制等	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	大和上市15km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 100m、南 20m、北 0m				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 14.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 220 ㎡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 1.2m国道			
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの山村集落地域であり、今後も大きな地域要因の変動は考えられず、現状のまま推移するものと予測される。人口減、高齢化等の影響から、地価は下落傾向で推移するものと思料される。										
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の農林家住宅地					(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	12,800 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	同一需給圏は概ね川上村及びその周辺市町村に存する山村集落地域である。需要者は川上村及びその周辺市町村の居住者及び地縁関係者が大半を占める。近隣地域は公共建物、店舗、住宅等が見られる国道沿いの山村集落地域であり、過疎化、高齢化が深刻なため、需要の回復は見えない状況にある。対象基準地の存する地域は、取引が極めて少ないため、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	対象基準地は都市計画区域外の国道沿いの山村集落地域内に存しており、賃貸住宅等の収益物件は見受けられない。従って、自己使用目的の取引が中心であり、収益を目的とする賃貸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。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、他の類似する指定基準地からの検討も踏まえ、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	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	天川（県） - 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	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	12,800 円/㎡	[98.4] / 100	100 [100]	100 [98.9]	[100] / 100	12,700					
(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 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 川上村は過疎化、高齢化が深刻であり、取引需要も昨今の経済情勢等より低調であるため、地価は下落傾向で推移している。						
	前年標準価格		13,200円/㎡			[地域要因] 国道沿いの山村集落地域であり、地域要因について特段の変動は認められず、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		-		公示価格		円/㎡						
②変動率		年間	-3.0%	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 (川上(県) -2), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第3), 業者名 (近鉄不動産株式会社), 氏名 (木村 浩次郎)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (2,410,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,480 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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), (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

Main evaluation table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (吉野郡川上村大字大滝137番), (2) 近隣地域 (東30m, 西20m, 南50m, 北30m), (3) 最有効使用の判定 (平家建の農林家住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (角地形状), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は概ね川上村及びその周辺市町村に存する山村集落地域である), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は都市計画区域外の山間部における集落地域であり), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格), (9) 指定基準地からの検討 (天川(県) -1), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 8,770円/㎡)

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
川上（県） - 3	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 木村 浩次郎

鑑定評価額	1,070,000 円	1㎡当たりの価格	4,620 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27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	吉野郡川上村大字高原747番				②地積 (㎡)	231	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	大和上市 17km	(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 50m、北 70m			②標準の使用	農林家住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路 4m村道	交通 大和上市駅南東 17km	法令 都計外 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	農林家住宅が散在する山村集落地域であり、今後も大きな地域要因の変動は考えられず、現状のまま推移するものと予測される。人口減、高齢化等の影響から、地価は下落傾向で推移するものと思料される。								
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の農林家住宅地				(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	4,620 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	同一需給圏は概ね川上村及びその周辺市町村に存する山村集落地域である。需要者は川上村及びその周辺市町村の居住者及び地縁関係者が大半を占める。近隣地域は農林家住宅が散在する山村集落地域であり、過疎化、高齢化が深刻なため、需要の回復は見えない状況にある。対象基準地の存する地域は、取引が極めて少ないため、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	都市計画区域外の山村集落地域であり、自己使用目的の取引が支配的である。賃貸市場は未成熟で収益目的の取引は皆無に等しいので、収益価格は試算しなかった。このため、市場性を反映した取引事例から求めた信頼性の高い価格である比準価格を標準とし、他の類似する指定基準地からの検討も踏まえ、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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	
	標準地番号	-	[] / 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 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	
	黒滝（県） - 3	[96.7] / 100	100 [100]	100 [94.9]	[100] / 100	4,610				
(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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 川上村は過疎化、高齢化が深刻であり、取引需要も昨今の経済情勢等より低調であるため、地価は下落傾向で推移している。						
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規			[地域要因] 農林家住宅が散在する山村集落地域であり、地域要因について特段の変動は認められず、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			[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。						
前年標準価格		4,790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		<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	-3.5%	半年間	%					