

鑑定評価書（令和3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, 鑑定評価額. Values include 宇陀（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 藤井不動産鑑定, 8,560,000円, 1㎡当たりの価格, 23,400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, [令和3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 reasoning table with 10 sections (1-10). Includes details on location (宇陀市大字陀拾生897番4), area (366㎡), regulations (1住居60,200), and market characteristics. Section 10 discusses price fluctuation factors like population decline and COVID-19 impact.

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

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） - 2	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 梅本 剛 印

鑑定評価額	3,960,000 円	1㎡当たりの価格	24,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 3年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3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	宇陀市大宇陀下出口 2 2 5 2 番				②地積 (㎡)	161	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		(その他) (60, 192)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 30 m、南 80 m、北 80 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 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4.8 m市道	交通施設	榛原駅南西方 6.8 km	法令規制	1 住居 (60, 192) 伝建地区								
	⑤地域要因の将来予測	古い町並みが現存する住宅地域として熟成しており、地域要因に大きな変動はなく、当該地域については当面は現状程度で推移するものと予測される。															
(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	24,600 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。伝建地区内の旧来の住宅地域であり、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、店舗併用住宅は見られるものの、繁華性は低く、自用目的の取引が主である。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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	宇陀 - 1	② 時点修正	[ 99.8 ] 100	③ 標準化補正	100 [ 101.0 ]	④ 地域要因の比較	100 [ 112.0 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 101.0 ] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	24,600	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[ ] 100	③ 標準化補正	100 [ ]	④ 地域要因の比較	100 [ ]	⑤ 個別的要因の比較	[ ] 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
(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		24,900 円/㎡		[ ]		[地域要因] 旧来からの住宅地域として熟成しており、特段の地域要因の変動は認められない。需給は低調に推移。										
	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。										
② 変動率		年間	-1.2 %	半年間	%												

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

鑑定評価額	4,370,000 円	1㎡当たりの価格	14,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市菟田野松井175番1				②地積 (㎡)	293	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) 高度(15m) (60,180)											
(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 16.0m、奥行 約 18.0m、規模 290㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 4.5m 県道	交通	榛原駅南東方 8.6km	法令	1住居(60,180) 高度(15m)									
(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 +4.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,900 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は宇陀市及び周辺市町内の住宅地域の圏域である。住民の高齢化が進行しており、総じて需要よりも供給が多い状態が続いている。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～800万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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	①代表標準地	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	[ 104.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	14,900	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
	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ ] / 100	③標準化補正	100 / [ ]	④地域要因の比較	100 / [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ ] / 100	③標準化補正	100 / [ ]	④地域要因の比較	100 / [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	15,100円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は減少傾向が長期間継続。高齢化率は県平均を上回る。新型コロナウイルスによる不動産市況へ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	標準地番号	-	公示価格	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。											
②変動率	年間	-1.3%	半年間	%	[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。													

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） -4	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 梅本 剛 印

鑑定評価額	6,990,000 円	1㎡当たりの価格	40,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市榛原あかね台2丁目10番2				②地積 (㎡)	174	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 80)
	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) 地区計画等	
	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) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 0 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6.0 m市道	交通施設	榛原駅北西方 1.1km	法令規制	1 低専 (50, 80)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ、大規模開発の区画整然とした住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、当該地域については当面は現状程度で推移するものと予測される。							
(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	40,200 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	同一需給圏は概ね近鉄大阪線沿線、宇陀市榛原地区及び桜井市の戸建住宅地域の圏域。需要者の中心は、宇陀市内及び宇陀郡内に地縁性・血縁性がある者が多く、圏外からの転入者は少ない。榛原駅の北側で、一部供給は見られるものの、都心回帰の動きもあり、需要は総じて低い。中古住宅の取引が大半で、土地価格は6000~8000万円程度。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の高台にある戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、アパート等収益物件は見られず、一般的には自己使用目的の取引がほとんどで、賃貸市場が未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、戸建住宅の取引事例を基に、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。								

(8) 公示価格を規準とした	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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 宇陀 -9					40,200		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	交通 +5.0
	公示価格 44,800 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ 102.0 ]	100 [ 109.2 ]	[ 100 / 100 ]		画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	-							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	交通 +5.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		画地	行政	その他	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 <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]	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 40,600 円/㎡		[地域要因]	都心から離れた郊外の住宅地域である。最寄駅からやや距離がある丘陵地にあることから、価格は弱含みで推移。
	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	円/㎡			
② 変動率	年間 -1.0%	半年間 %		

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (宇陀 (県) -5), 提出先 (奈良県 奈良第2分科会), 所属分科会名 (氏名), 業者名 (みさと不動産鑑定), 鑑定評価額 (2,490,000 円), 1㎡当たりの価格 (5,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (2) 実地調査日 (令和3年6月28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3年7月1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (令和3年1月) [令和3年1月] 路線価又は倍率 (1.1倍), 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (宇陀市室生下田口1178番1), (2) 近隣地域 (東0m, 西0m, 南150m, 北30m), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は概ね宇陀市および周辺市町村の住宅地域である), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (中心市街地から距離のある旧来からの農家住宅を主とする地域であり), (8) 公示価格 (標準地番号 宇陀 -13, 公示価格 6,340 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 (前年標準価格 5,900 円/㎡, 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 印

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市榛原萩乃里46番				②地積 (㎡)	209	③法令上の規制等	1中専 (60,200)  (その他) 高度(15m)		
	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	住宅 W2	中規模一般住宅が多い交通至便な住宅地域	東6m市道	水道 下水	榛原 600m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 10m、南 50m、北 50m				②標準の使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 15.0m、規模 210㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 基準方位北、6m 市道	交通 榛原駅南方 600m	法令 1中専(60,200) 高度(15m)					
	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。住宅地としては熟成しているため今後とも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	基準価格	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	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格変動要因の形成要因	[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 45,000 円/㎡			[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更は認められない。地価はほぼ横ばい傾向にある。							
	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	宇陀 - 9									
	公示価格	44,800 円/㎡									
	②変動率	年間 -0.4%	半年間 0.0%								

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

鑑定評価額	4,830,000 円	1㎡当たりの価格	16,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25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	宇陀市室生大野2298番1				②地積 (㎡)	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 ㎡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		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は農家住宅を主と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。									
(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	16,000 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、また知人間や親族間による取引が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総額で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) 規準とした公示価格	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	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
	標準地番号	宇陀 -12	[ 99.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 64.3 ]	[ 100 ] 100	16,100				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]					
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 人口は減少傾向が長期継続。高齢化率は県平均を上回る。新型コロナウイルスによる不動産市況へ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	変動状況		[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。							
	②変動率	年間	-1.2%	半年間	[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。						

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) - 8	奈良県	奈良県第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 梅本 剛 印

鑑定評価額	4,450,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	21,800 円/m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 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	宇陀市大字陀岩室 7 3 8 番				②地積 (m <sup>2</sup> )	204	⑨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)				
(2) 近隣地域	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 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、旧来からの併用住宅や戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成しており、地域要因に大きな変動はなく、当面は現状程度で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	21,800 円/m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
(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。需要者は旧大字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。国道の背後に位置する旧来の住宅地域であり、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、店舗併用住宅は見られるものの、繁華性は低く、自用目的の取引が主である。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) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -3.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 宇陀 -2	[ 99.8 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 115.6 ]	[ 102.0 ] 100	21,800					
(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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	[ ] 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 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 22,000 円/m <sup>2</sup>			[地域要因] 旧来からの住宅地域として熟成しており、特段の地域要因の変動は認められない。需給は低調に推移。							
	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 円/m <sup>2</sup>		② 変動率 年間 -0.9% 半年間 %									

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (宇陀 (県) -9), 提出先 (奈良県 奈良第2分科会), 所属分科会名 (氏名), 業者名 (みさと不動産鑑定 井岡みや子) 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (1,020,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,150 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 5 rows: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (2) 実地調査日 (令和3年6月28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3年7月1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (令和3年1月) [令和3年1月] 路線価又は倍率 (1.2 倍) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with multiple sections: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (宇陀市菟田野見田149番4), (2) 近隣地域 (東150m, 西80m, 南0m, 北0m), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は概ね宇陀市および周辺市町村の住宅地域である...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (中心市街地から距離のある市街化調整区域に指定されている旧来からの農家住宅を主とする地域であり...), (8) 公示価格 (標準地番号: 宇陀 -13, 公示価格: 6,340 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格: 円/㎡), (10) 対象基準地等の前年標準価格等の検討 (前年標準価格: 6,230 円/㎡, 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	谷口不動産鑑定株式会社
宇陀（県） - 10	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 谷口清 印

鑑定評価額	2,810,000 円	1㎡当たりの価格	19,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宇陀市榛原山辺三1236番1				②地積 (㎡)	148	⑨法令上の規制等	「調区」(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) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 140m、西 40m、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 15.0m、奥行 約 10.0m、規模 150㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	都計法34条11号指定区域、一部土砂災害警戒区域	街路	10m国道	交通施設	榛原駅北東方 4.2km	法令規制	「調区」(60,200) 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	19,000 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	同一需給圏は概ね宇陀市を中心に隣接市町を含む市街化調整区域内の住宅地域の圏域である。需要者の中心は、当該地域に地縁性のある者が主であり、他地域からの流入はほとんど認められない。人口は減少の一途を辿っており、駅等接近性等の接近条件が劣ることから需要は低調であり、地価は長期下落傾向にある。規模にバラツキがあり、中心となる価格帯は判別しがたいが、概ね1坪あたり6万円強程度と考察される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域に指定された農家住宅地域で、賃貸アパート等の収益物件は認められないことから収益還元法は適用しなかった。比準価格は多数の現実取引から求められた価格で、一部位置的同一性に難があるが、同価格決定の要旨の通り市場性を有する妥当性の高い価格といえる。従って周辺地域の市場価格推移、総額による市場性、指定基準地からの検討を踏まえた上で、比準価格をもって適正妥当と判断し、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	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
	前年指定基準地の価格 32,400 円/㎡	[ 100 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 166.8 ]	[ 100 ] / 100	19,400					
(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 変動状況 価格形成要因の								
	前年標準価格	19,300 円/㎡	[一般的要因] 宇陀市人口は減少傾向、高齢化率は増加傾向にあり県平均を上回る。都心へのアクセスが劣ることから不動産需要は全般的に低調である。								
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地	標準地番号	-	[地域要因] 市街化調整区域内都計法34条11号区域に指定される。国道沿いの農家住宅を主とする地域であるが価格形成要因に特段の変化はない。							
②変動率	年間	-1.6%	半年間	%	[個別的要因] 個別要因に変化はない。						



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	印
鑑定評価額	2,080,000 円		1㎡当たりの価格	5,120 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月2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	宇陀郡曾爾村大字伊賀見2240番1外				②地積 (㎡)	406	③法令上の規制等	都計外 国定公 (普通)									
	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											
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	農家住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	街路	1.5 m 県道	交通施設	橋原駅東方 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	5,120 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。自己使用の建物で中心で、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地、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	[ 99.5 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 122.2 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 99.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	5,110	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 -4.0 交通 0.0 環境 +34.0 行政 -5.0 その他 0.0
	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[ ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ ]	④ 地域要因の比較	100 / [ ]	⑤ 個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (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	
(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	
	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	①-1 対象基準地の検討	継続	前年標準価格	5,200 円/㎡		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。											
	①-2 標準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地	標準地番号	-	公示価格		円/㎡	[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。										
② 変動率	年間	-1.5 %	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） - 2	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 西本 喜臣	印
鑑定評価額	3,280,000 円		1㎡当たりの価格	7,140 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月2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	宇陀郡曾爾村大字掛744番外				②地積 (㎡)	459	⑨法令上の規制等	都計外									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	榛原18km	(その他) 土砂災害警戒区域										
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 80m、南 80m、北 20m			②標準的使用	農家住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 20.0m、規模 500㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	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	7,140 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価格	①代表標準地	標準地番号	宇陀 - 13	②時点修正	[ 99.5 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 89.3 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	7,060	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	街路 -1.0 交通 0.0 環境 -5.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ ] / 100	③標準化補正	100 / [ ]	④地域要因の比較	100 / [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (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		
(9) 指定基準地からの検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	7,240 円/㎡	③変動状況 価格形成要因の	[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。												
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	代表標準地	標準地番号	-		公示価格	円/㎡	[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。										
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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	印
鑑定評価額	2,660,000 円		1㎡当たりの価格	8,250 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月2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	宇陀郡曾爾村大字今井483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	稜原20km	(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	街路	5m村道	交通施設	稜原駅東方20km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	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。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	8,250 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。自己使用の建物を中心で、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 -18.0 行政 -5.0 その他 0.0		
	宇陀 -13	[ 99.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 77.1 ]	[ 100 ] 100	8,180							
(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		
	-	[ ] 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		③ 変動状況形成要因の	[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			[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 8,370 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 円/㎡													
②変動率		年間	-1.4 %	半年間	%								

鑑定評価書（令和3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 鑑定評価額 1,580,000 円 and 1㎡当たりの価格 5,580 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和3年地価調査）

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
御杖（県） - 2	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 中本 欽也 印
鑑定評価額	2,190,000 円	1㎡当たりの価格	4,090 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月6日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	宇陀郡御杖村大字桃俣230番				②地積 (㎡)	535	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	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											
	台形 1:1.5	住宅 W2	一般住宅のほか店舗等も介在する普通住宅地域	北5m県道	水道	榛原 21km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 30 m、南 30 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 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡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	5 m 県道	交通施設	榛原駅南東方 21km	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階建て程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,090 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近隣市町村で、榛原駅などを最寄り駅とする近鉄大阪線沿線の圏域で、中規模一般住宅が建ち並ぶ山間部の集落地域である。当該地域は、地縁的選好性が認められる圏域であるため、需要者の中心は従来より圏内に地縁性を有する親族・知人等個人の縁故者が中心である。需給動向は弱含みであり、下げ止まりは認められない。近隣地域では土地、戸建て住宅の売買が殆ど見られず、市場の中心となる価格帯の把握は困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、宇陀郡及び宇陀市の都市計画区域外の事例から試算されており、市場の実態を反映した比準価格の規範性は高い。一方、当該地域は一般住宅のほか店舗等も介在する山間部の集落地域に存する。当該地域は都市計画区域外に属し、貸家需要が認められないため、収益還元法の適用を断念した。したがって居住の快適性が重視される住宅地であるため、実証的に市場性を反映した比準価格を採用し、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格を	① 代表標準地 標準地番号	宇陀 -13	② 時点修正	[ 99.1 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 153.3 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	4,100	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 0.0 環境 +58.0 行政 -1.0 その他 0.0
	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[ ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ ]	④ 地域要因の比較	100 / [ ]	⑤ 個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[ ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ ]	④ 地域要因の比較	100 / [ ]	⑤ 個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100											
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 4,200 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 御杖村の人口や世帯数は減少傾向にあり、宅地需要は弱含みである。コロナウィルスの影響により、先行き不透明である。									
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号 -		公示価格 円/㎡		[地域要因] 都市計画区域外の集落として成熟している。地価は、需要の減少を反映し、依然として下落傾向である。									
	② 変動率	年間	-2.6 %	半年間	%	[個別的要因] 特段の変動要因はない。											

鑑定評価書（令和3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: 御杖（県） - 3 奈良県 奈良第2分科会 氏名 不動産鑑定士 中本 欽也 印

鑑定評価額 2,460,000 円 1㎡当たりの価格 5,210 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3年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡. Includes values like 令和3年7月1日, 令和3年7月6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)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公示価格とした, (9)指定基準地からの検討, (10)対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details on location (宇陀郡御杖村大字神末843番1外), area (472㎡), and price analysis.

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	印

鑑定評価額	1,340,000 円	1㎡当たりの価格	12,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		吉野郡東吉野村大字小川 8 2 9 番 2				②地積 (㎡)	108	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)					
	台形 1.2:1	住宅 W2	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	東7m県道	水道	榛原 17km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 75 m、西 15 m、南 120 m、北 120 m			②標準の使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 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	7m県道	交通施設	榛原駅南 17km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は山間部の中心集落地域であり、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、当面は現状を維持すると思われる。地価水準については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		12,400 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。需要者の中心は地元の居住者によるものが大半を占め、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	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	13,000 円/㎡	[ 98.5 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 103.5 ]	[ 100 ] / 100	12,400					
(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 type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の							
	前年標準価格		円/㎡		[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。							
	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		[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。							
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	%	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） - 2	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士	高垣直記	印

鑑定評価額	2,190,000 円	1㎡当たりの価格	9,030 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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		吉野郡東吉野村大字木津161番1				②地積 (㎡)	242	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)				
	1:1	住宅 W2	農山村住宅等が建ち並ぶ国道沿いの集落地域	南東4.5m国道	水道	榛原 20km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 20 m、北 20 m			②標準の使用	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	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は農山村住宅が建ち並ぶ国道沿いの集落地域であり、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、当面は現状を維持すると思われる。地価水準については下落傾向が続くものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		9,030 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。需要者の中心は地元の居住者によるものが大半を占め、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
	標準地番号	-	[ ] / 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	[ 98.5 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 142.1 ]	[ 100 ] / 100	9,010					
(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		9,350 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	-3.4%	半年間	%	
	③ 価格形成要因の		<p>[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。</p> <p>[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。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>								

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	印

鑑定評価額	2,220,000 円	1㎡当たりの価格	5,230 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 3年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 28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		吉野郡東吉野村大字狹戸36番1				②地積 (㎡)	425	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)				
	1.2:1	住宅 W1	農山村住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域	北5m県道	水道	榛原 24km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 10 m、南 50 m、北 0 m			②標準の使用	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		5,230 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。需要者の中心は地元の居住者によるものが大半を占め、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 [ ]	[ ] / 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 0.0	地域要因	街路 -1.0
	黒滝（県） - 3							交通 0.0	交通 -4.0	環境 0.0	環境 -9.0
	前年指定基準地の価格 4,670 円/㎡	[ 96.8 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 86.5 ]	[ 100 ] / 100	5,230	画地 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 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		③ 価格形成要因の	[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 <input type="checkbox"/> 新規			[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 5,420 円/㎡			[個別的要因] 個別的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										
	<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 %								