

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田畑不動産鑑定士事務所		
梶原（県）	-1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	田畑惣臣

鑑定評価額	19,600,000 円	1㎡当たりの価格	92,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 1 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					

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	梶原市新口町73番25			②地積 (㎡)	212	⑨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) 1 5 m 斜線高度 (60, 180)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 130 m、南 0 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 15.0 m、規模			210 ㎡程度、形状 正方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、4.5 m 市道	交通施設	新ノ口駅 南西 500m	法令規制	1 中専 (60, 180) 1 5 m 斜線高度			
(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	92,500 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、主に梶原市を中心とする地域で、概ね近鉄大阪線及び梶原線沿線の戸建住宅地域の圏域が中心。需要者の中心は当市内の居住者が中心であるが他の地域からの流入もある。既成の市街地にあり、大規模開発等の需給に影響を与えるような大きな変動はない。新ノ口駅から徒歩圏にあり、比較的人気のある住宅地域であったが、近年は人気に陰りも認められる。土地は2000万円前後。新築戸建物件は3500万円前後が中心。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心に形成される地域であり、自己使用の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。一方、比準価格を求めるに当たっては、規範性の高い資料を複数採用でき、比準価格は実証性を確保した価格である。したがって、本件においては比準価格を採用し、前年価格等との検討を慎重に踏まえ、鑑定評価額を上記のように決定した。											
(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	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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は微減傾向で推移している。高齢化率は上昇傾向にあるが県内では比較的緩やかである。二極化が顕著になりつつある。							
	前年標準価格 93,500 円/㎡				[地域要因] 最寄り駅から徒歩圏内にあり、良好な住環境を維持しているが、人気の陰りも認められ、需要の減退に繋がる要因が認められる。							
	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] 北接面である。代替競争関係にある不動産との競争力、価格動向に係る個別的要因の変動等は特に認められない。							
② 変動率	年間	-1.1%	半年間	-0.5%								

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
梶原（県） -2	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 梅本 剛 印

鑑定評価額	6,530,000 円	1㎡当たりの価格	66,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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	梶原市東坊城町 2 2 番 1 0				②地積 (㎡)	99	⑨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	1 中専 (60, 200) (その他) 1 5 m 斜線高度 (60, 160)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 60 m、南 160 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 9.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記 特にない	事項	街 基準方位 北 4 m 市道			
	⑤地域要因の将来予測	既存の戸建住宅地域であり、地域要因を変化させるような大きな要因は見られず、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	+1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,000 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、隣接市町を含む梶原市を中心とする地域で、近鉄南大阪線及びJR桜井線沿線の住宅地域の圏域。需要者は市内の居住者が中心であるが、他地域からの流入もある。既成の熟成した市街地であり、需給に影響を与えるような大きな変動はない。最寄駅からは徒歩圏内であるが、需要は弱含みで、地価はやや下落している。中心となる価格帯は、土地は600万円強。新築戸建物件は2000万円台前半程度。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域では一部アパート等の収益物件が見られるものの、基準地の規模では共同住宅の想定は非現実的であり、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域であることから、一般的には自己使用目的の取引がほとんどであり、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 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 +38.0 行政 -2.0 その他 0.0
	梶原 -7		[98.0] 100	100 [100]	100 [137.9]	[101.0] 100	66,000					
(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	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		[一般的要因]		人口は減少傾向。取引件数は概ね横ばいで推移。当市の住宅地の価格は利便性等により二極化。						
	前年標準価格	66,500 円/㎡		[地域要因]		既存の住宅地域内である。特段の地域変動要因はない。需給はやや低調。						
	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	-0.8%	半年間	%								

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
榎原（県） -3	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 梅本 剛 印

鑑定評価額	31,000,000 円	1㎡当たりの価格	48,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	39,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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	榎原市中曾司町720番外				②地積 (㎡)	645	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	水道 真菅 980m ガス 下水	(その他) 1.5m斜線高度 (60,160)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 80m、南 80m、北 100m				②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0m、奥行 約 25.0m、規模 450㎡程度、形状 ほぼ整形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 2.6m市道	交通 真菅駅 北西方 980m	法令 規制	1住居 (60,160) 1.5m斜線高度											
	⑤地域要因の将来予測	旧来の農家集落地域であり、地域要因を変化させるような大きな要因は見られず、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	角地	+2.0	セットバック	-2.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	48,000 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、隣接市町を含む榎原市を中心とした地域で、近鉄大阪線沿線の旧集落地域の圏域。需要者は当地域に地縁性・血縁性のある者が主であり、他地域からの流入はほぼ皆無である。当該地域内の需給に影響を与えるような大きな変動はない。最寄駅徒歩圏であるが、需給ともに低調である。地価は長期的下落傾向で推移している。取引は少なく、画地規模にもバラつきがあり、中心となる価格帯は判別し難いが、概ね1坪あたり15万円前後と考察される。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧来の集落地域であり、アパート等の収益物件は見当たらず、自用目的の取引がほとんどであり、賃貸市場は形成されていない。したがって、収益価格は試算せず、市場の取引価格の水準を指標として価格決定することが一般的と認められるので、比準価格を採用し、規範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価格	①代表標準地	標準地番号	桜井 -1	②時点修正	[99.8] 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] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	48,200	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 +4.0 交通 -5.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	⑧指定基準地番号	-	⑨時点修正	[] 100	⑩標準化補正	100	⑪地域要因の比較	100	⑫個別的要因の比較	[] 100	⑬対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑭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	前年標準価格	48,500 円/㎡	[一般的な要因] 人口は減少傾向。取引件数は概ね横ばいで推移。当市の住宅地の価格は利便性等により二極化。													
	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] 駅への接近性は比較的良好だが、既存の集落地域内であり、需要は低調である。													
	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	一般財団法人日本不動産研究所奈良支所
梶原（県）	-4	奈良県	奈良第2分科会	氏名 不動産鑑定士 内田佳宏 印

鑑定評価額	23,200,000 円	1㎡当たりの価格	90,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 9日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2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 梶原市白樺町4丁目1308番2 「白樺町4-6-17」	②地積 (㎡)	257	⑨法令上の規制等				
	③形状 1.2:1 住宅LS2	④敷地の利用の現況 住宅LS2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	⑥接面道路の状況 北6.8m市道				
		⑦供給処理施設状況 水道ガス下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 梶原神宮前 1.3km	1低専(40,60) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲 東 50m、西 40m、南 20m、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 18.0m、奥行 約 14.5m、規模 260㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性 特記事項	特になし。	街路 基準方位 北6.8m市道 交通 梶原神宮前駅 南西方 1.3km	法令 1低専(40,60) 規制				
	⑤地域要因の将来予測 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅団地として熟成しており、今後とも現状維持と予測する。駅からバス圏にあり、選好性が低下していることから需要は減少しており、地価水準は下落傾向で推移すると予測する。							
(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	90,200 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	同一需給圏は概ね梶原市の中規模一般住宅地域を中心とする圏域である。需要者の中心は、梶原市の居住者であるが、近隣市町からの転入も一部見られる。当該地域は、区画整然とした住宅団地であるが、バス圏にあることから、駅徒歩圏の住宅地へ需要がシフトしており空き家も増加している。土地需要は全般的に弱含みである。市場での中心となる価格帯は、土地250㎡程度で2千万円前半、新築戸建住宅は3千万円後半である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅からバス圏にある、大規模住宅団地内の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。ハイツ等の収益物件の供給はなく、転勤等に伴う戸建住宅の賃貸物件も少なく、賃貸市場は未成熟であるため収益価格は試算しなかった。当該地域は、自用目的の中規模住宅の取引が中心であり、市場の特性を勘案して求めた比準価格は説得性を十分に有すると判断し、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 93,200 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況		[一般的要因] 人口の減少傾向が続き、高齢化が進行している。土地価格は底値圏にあるが、物件の選別化により需要の二極化が見られる。			
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 梶原 - 7 公示価格 92,000 円/㎡				[地域要因] 環境の比較的良好な郊外の住宅団地であるが、交通・接近条件が劣ることから、選好性が低く、地価は下落傾向で推移した。			
	②変動率 年間 -3.2% 半年間 -2.0%				[個別的要因] 個別的要因に変化はない。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所		
樫原（県） -5	奈良県	奈良県第2	氏名	不動産鑑定士	森本直也	印
鑑定評価額	13,200,000 円		1㎡当たりの価格	79,300 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	63,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 1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					

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	樫原市五条野町100番106				②地積 (㎡)	167	⑨法令上の規制等	1低専 (40,60)						
	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 110m、西 80m、南 60m、北 60m			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 15.0 m、規模 165 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	岡寺駅南東方 600m	法令規制	1低専(40,60)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、主に戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、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ものと予想される。地価水準は弱含みで推移するものと予想される。													
(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	79,300 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	同一供給圏は、樫原市内の中小規模一般住宅地域と判定した。需要者の中心は、樫原市内の居住者であり、市外からの居住者も一部見受けられる。当該地域は、区画整然とした住宅団地であるが、需給動向は弱含みである。土地は1,000万円～1,500万円程度、新築戸建住宅で2,500万円～3,000万円程度が市場における需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	当該地域は、戸建住宅が区画整然と並ぶ地域であり、収益物件は皆無であるため、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情等も考慮の上、快適性を重視する住宅地域であるので比準価格を採用し、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	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	地域要因	街路 0.0	交通 0.0	環境 +14.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[98.0] / 100	100 [100]	100 [114.0]	[100] / 100	79,100		画地 0.0	行政 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	標準化補正	街路	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			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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 住環境・利便性の良い選好性の高い地域では、地価の回復の兆しも見えつつあるが、全体としては弱含みで推移している。										
	前年標準価格 79,700円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変化は認められないが、地価はやや下落傾向で推移している。										
	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				[個別的要因] 価格に影響を及ぼす変動要因は認められない。										
② 変動率		年間 -0.5%	半年間 %												

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤井不動産鑑定
楯原 (県)	-6	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	21,400,000 円	1㎡当たりの価格	88,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	69,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29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					

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	楯原市山之坊町5 4 1番				②地積 (㎡)	241	⑨法令上の規制等	1 低専 (40, 60)			
	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 低専 (40, 60)	(その他) 風致 (3種) 歴風土				
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 70 m、南 150 m、北 70 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 17.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	行政条件の関係もあり閑静な住環境が維持されている	街路 標準方位、北、5.0 m市道	交通 耳成駅 西方 700m	法令 1 低専 (40, 60) 風致 (3種) 歴風土	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成している。地域要因に影響を及ぼす事象は観測されていないので、当面現状のまま推移するものと推定する。										
(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	88,600 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	同一審給圏は主として楯原市内を走行する近鉄各線及びJR桜井線沿線の戸建住宅地域の圏域である。需要者は楯原市内の居住者を中心であるが他地域からの転入もある。最寄駅へ徒歩圏内に立地し、また行政条件との関連で閑静な住環境が形成されていることから、根強い需要を維持している。こうしたことから地価は緩やかな上昇基調で推移している。土地値は標準的な区画で2000万円～2200万円程度が取引の中心価格帯となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一審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たものであり、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目的の戸建住宅を中心とする地域のため規範性ある賃貸事例の収集ができなかったこと、行政上の観点から共同住宅の想定は非現実的であること等から、収益還元法の適用は見送っている。以上より、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決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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 楯原 -14	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [107.0]	[102.0] / 100	88,200	標準化補正	交通 0.0	交通 +5.0	環境 0.0	環境 -1.0	
(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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	交通 0.0	交通	環境 0.0	環境	
(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		[一般的要因] 人口は微減傾向。高齢化率は上昇傾向にあり、県全体の水準とほぼ同程度である。地価水準は地域間で区々であり二極化が顕著になった。									
	前年標準価格	88,200 円/㎡	[地域要因] 区画整然とした閑静な住環境を維持して熟成している。最寄駅へ徒歩圏内にあり、地価は緩やかな上昇基調で推移する。									
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	[個別的要因] 東道路で日照・通風等居住の快適性は、やや優位であるが選好性・競争力等に特段の変動はない。								
	公示価格	円/㎡										
②変動率	年間	+0.5 %	半年間	%								

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
梶原 (県) -7	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 梅本 剛

鑑定評価額	13,100,000 円	1㎡当たりの価格	72,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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				梶原市西池尻町17番6	②地積 (㎡)	181	⑨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	梶原神宮西口 680m	(その他) 1 5 m斜線高度 (60, 180)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 50 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 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ整形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、4 5 m市道	交通	梶原神宮西口駅 北西方 680m	法令	1 中専 (60, 180) 1 5 m斜線高度			
(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	72,400 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、隣接市町を含む梶原市を中心とする地域で、近鉄大阪線及び梶原線沿線の住宅地域の圏域。需要者は当市内の居住者が中心であるが、他地域からの流入もある。既成の市街地にあり、需給に影響を与えるような大きな変動はない。最寄駅からは徒歩圏内であるが、道路幅員・連続性等に劣り、地価は下落傾向で、需要は低調である。中心となる価格帯は、土地は1500万円前後。新築戸建物件は3000万円程度。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺地域にはアパート等の収益物件が見られるものの、基準地の規模では共同住宅の想定は非現実的であり、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域であることから、一般的には自己使用目的の取引がほとんどであり、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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	梶原 -7		[98.0]	100	100	[101.0]	72,800			交通 0.0		交通 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	環境 0.0	地域要因	環境 +25.0
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]				画地 0.0		行政 -2.0
(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	前年標準価格		73,400 円/㎡					行政 0.0		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							その他 0.0		
	標準地番号											
	公示価格											
	②変動率	年間	-1.4%	半年間	%							

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

基準地番号 梶原（県） - 8	提出先 奈良県	所属分科会名 第二分科会	業者名 氏名	阪本産業㈱ 不動産鑑定士 阪本 伸太郎	印
--------------------	------------	-----------------	-----------	---------------------------	---

鑑定評価額	15,400,000 円	1㎡当たりの価格	57,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 22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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等	梶原市大谷町 8 2 番 8		(2) 地積 (㎡)	267	(9) 法令上の規制等	「調区」(60, 200) (その他) 風致 (4 種) 歴風土 (40, 200)						
(3) 形状	1:1.5	(4) 敷地の利用の現況	住宅 W2	(5) 周辺の土地の利用の状況	中規模一般住宅のほかに病院等も見られる住宅地域	(6) 接面道路の状況	北 6.4m 市道	(7) 供給処理施設状況	水道 ガス	(8) 主要な交通施設との接近の状況	梶原神宮西口 800m	
(2) 近隣地域	(1) 範囲	東 80m、西 20m、南 50m、北 90m	(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 19.0 m、規模 270 m 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 6.4 m 市道	交通 梶原神宮西口駅 北西方 800m	法令 規制 「調区」(40, 200) 歴風土 風致	
(5) 地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、ほぼ成熟している。格別の変動要因も認められないことから、当分の間現状のまま推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地		(4) 対象基準地の方位	0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,600 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	同一需給圏は概ね梶原市および近隣市町村内の住宅地域。需要者の中心は地縁性を有する個人であるが売買はあまり見られない。小規模な住宅団地であり、地域外への系統連続性がやや劣る。地価は概ね下げ止まりつつある。旧集落内であることから画地規模、取引水準が各個マチマチであり土地は 1, 0 0 0 万円台程度、新築戸建物件は 2 0 0 0 万円台程度で取引が行われている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸共同住宅も散見されるがほとんどは土地有効利用や節税等目的が多く、投資採算性を考慮しているとは限らない。主たる需要者は自用目的が中心であることから収益価格の算定は断念し、比準価格を採用した上で、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	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 +2.0 環境 +9.0 行政 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	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) 対象基準地の前年の検討	(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]	梶原市の地価は持ち直しつつある。平成 30 年 2 月に梶原市役所分庁舎、カンデオホテルズ奈良梶原がオープン。	[地域要因]	調整区域内に開発された小規模な住宅団地であり、ほぼ成熟している。	[個別的要因]	特段の変動要因はない。		
(10) 対象基準地の前年の検討	前年標準価格	57,900 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 -0.6 % 半年間 %	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所
梶原（県） -9	奈良県	奈良県第2	氏名	不動産鑑定士 森本直也 印

鑑定評価額	24,000,000 円	1㎡当たりの価格	121,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	72,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 1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					

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		梶原市久米町720番4			②地積 (㎡)	198	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) 高度(15)		
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	西5m市道	水道 ガス 下水	梶原神宮前 600m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 22m、西 0m、南 45m、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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記 特になし		
	④地域的特性		事項 特になし			街路 基準方位北、5m 市道		交通 梶原神宮前駅 北方 600m		
⑤地域要因の将来予測		当該地域は、主に戸建住宅が建ち並び住宅地域であり、大きな地域要因の変化は考えられず、今後も閑静な住環境を維持するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		121,000 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、梶原市内の中小規模一般住宅地域と判定した。需要者の中心は、梶原市内の居住者であり、市外からの居住者も一部見受けられる。当該地域は、区画整然とした閑静な住宅団地である。土地は2,000万円～2,500万円程度、新築戸建住宅で3,500万円～4,000万円程度が市場における需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	当該地域の周辺には、一部アパート等の収益物件も見受けられるが、近隣地域は戸建住宅が主の地域であり、一般的には自己使用目的の取引がほとんどで、賃貸市場は未成熟である。よって、収益価格は試算せず、対象不動産の所在、実情等も考慮の上、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 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 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 梶原 -7	[98.0]	100	100	[101.0]	120,000		交通 0.0	環境	-5.0
(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	環境 0.0	行政	-21.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]			画地 0.0	行政	0.0
(10) 対象基準地等からの検討	①-1 対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 円/㎡		③ 価格形成要因		[一般的要因] 住環境・利便性の良い選好性の高い地域では、地価の回復の兆しも見えつつあるが、全体としては弱含みで推移している。			
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 円/㎡				[地域要因] 近鉄梶原神宮前駅から徒歩圏内にあり、都心への利便性が高く、住宅地としての選好性が比較的高く、需要は堅調である。			
	② 変動率		年間 %	半年間 %			[個別的要因] 価格に影響を及ぼす変動要因は認められない。			

鑑定評価書 (平成 30年地価調査)

基準地番号 梶原 (県) 5-1	提出先 奈良県	所属分科会名 第二分科会	業者名 氏名	阪本産業(株) 不動産鑑定士 阪本 伸太郎	印
---------------------	------------	-----------------	-----------	-----------------------------	---

鑑定評価額	87,500,000 円	1㎡当たりの価格	138,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	110,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 22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	梶原市石川町100番1				(2) 地積 (㎡)	634	(9) 法令上の規制等	商業 (80,400) 防火 (その他) 高度 (31) (100,364)			
(3) 形状	1.2:1	(4) 敷地の利用の現況	店舗兼事務所 S2	(5) 周辺の土地の利用の状況	店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	(6) 接面道路の状況	西10.7m国道	(7) 供給処理施設状況	水道 ガス	(8) 主要な交通施設との接近の状況	梶原神宮前 250m
(2) ①範囲	東 20m、西 40m、南 100m、北 120m	②標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地								
(3) 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) ④地域的特性	特記 特にない	街 路	10.7m国道								
(5) ⑤地域要因の将来予測	駅にも近い幹線道路沿い商業地域として成熟している。特段の変動要因もないことから、今後も現状を維持するものと予測される。										
(3) ③最有効使用の判定	中低層店舗兼共同住宅地 (4) 対象基準地の個別的要因 ない										
(5) ⑤鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	141,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	89,600 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) ⑥市場の特性	同一需給圏は梶原市及び近隣市町村における幹線道路沿い商業地域である。需要の中心はある程度資力のある個人及び中小規模の企業である。接面道路が2車線国道ではあるが駅に近く、相対的に中程度からやや優位の競争力を有すると考えられる。取引自体見られないことから需要の中心となる価格帯は見いだせない。										
(7) ⑦試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場は空き店舗対策、相続税対策等借り手優位の状況が続き、成約賃料が低下傾向である。また、テナントの定着性も安定しているとはいえないことから、収益還元法の主要である賃料や空室率の査定、還元利回り等の精度に限界がある。一方、比準価格は市場の実態を反映した実証的手法であり、需給当事者に対して説得力が優れる。以上を踏まえ、比準価格を中心に、収益価格を関連付け、代表標準地からの検討を考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) ⑧公示価格を標準とした	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 0.0	地域要因	街路 -3.0
	天理 5-1							交通 0.0	交通	-6.0	
	公示価格	[98.6]	100	100	[100]		135,000	環境 0.0	環境	+13.0	
	141,000 円/㎡	100	[100]	[103.0]	100			画地 0.0	行政	0.0	
								行政 0.0	その他	0.0	
								その他 0.0			
(9) ⑧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	
								交通	交通	交通	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			環境	環境	環境	
	円/㎡	100	[]	[]	100			画地	行政	行政	
								行政	その他	その他	
								その他			
(10) ⑩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] 梶原市の地価は持ち直しつつある。平成30年2月に梶原市役所分庁舎、カンデオホテルズ奈良梶原がオープン。									
	継続	前年標準価格	135,000 円/㎡								
	新規										
	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] 駅ロータリーに近く、かつ交通量の多い幹線道路沿いであることから一定の競争力を有する。									
	代表標準地										
	標準地										
	標準地番号										
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 +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
梶原（県） 5-2	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 内田佳宏 印

鑑定評価額	44,900,000 円	1㎡当たりの価格	230,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 9日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	180,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2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 梶原市八木町1丁目525番18 「八木町1-7-39」	②地積 (㎡)	195	③形状	1:2	④敷地の利用の現況	事務所 S7	⑤周辺の土地の利用の状況	店舗、事務所、官公庁等の混在する商業地域	⑥接面道路の状況	南14.8m国道	⑦供給処理施設状況	水道 ガス 下水	⑧主要な交通施設との接近の状況	大和八木 400m	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 防火 高度(31) (その他)
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 20 m、北 50 m		②標準的使用	中層店舗兼事務所地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	14.8m国道		交通施設	大和八木駅 南東方 400m		法令規制	商業(100,400) 防火 高度(31)					
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事務所、官公庁等の混在する商業地域で、大和八木駅南側の複合商業施設建設による影響は若干見られるものの、今後とも現状を維持すると予測する。景気の回復により、地価水準はやや上昇で推移すると予測する。															
(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	比準価格	240,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	183,000 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	同一給付圏は近鉄大阪線・梶原線沿線で、奈良県北・中和地域内の駅周辺及び幹線沿いの商業地域である。需要者の中心は、地元の個人事業者及び多店舗展開の事業者等である。当該地域は、ターミナル駅である大和八木駅に近い商業地域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しているものの一定の需要は見込める。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	ターミナル駅の駅前商業地に位置し、投資採算性の観点から収益価格は重視すべき価格であるが、自用物件も見られることから、賃貸市場の成熟の程度はやや低く、収益価格の規範性はやや劣る。比準価格は、広域的に収集した取引事例により求め、奈良県中和地域の商業地としての希少性を反映しており、規範性は高いと判断した。以上により、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	梶原 5-1	②時点修正	[102.6] 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] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	231,000	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 -4.0 交通 +7.0 環境 +29.0 行政 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	[] 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	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からの検討	①-1対象基準地の検討	継続		前年標準価格	221,000 円/㎡												
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間	+4.1 %	半年間	%												
	③価格形成要因の変動状況	<p>【一般的要因】 景気の回復とともに企業収益・設備投資等は持ち直しており、商業地の需要も回復傾向にある。</p> <p>【地域要因】 梶原市の中心地区に存する商業地として熟成しており、店舗需要は強く、地価は上昇傾向で推移した。</p> <p>【個別的要因】 個別的要因に変化はない。</p>															

鑑定評価書（平成 30 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, 藤井不動産鑑定. Values include 梶原（県） 5-3, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤井 敬裕 印.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 11,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 130,000 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) 路線価又は倍率, (7) 105,000 円/㎡, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 3 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (3) 法令上の規制等. Includes details about 梶原市久米町 5 7 1 番 2, 88 ㎡, and 商業 (80,400) 準防 (その他) 高度 (20m).

Table with 3 columns: (2) ①範囲, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測. Includes details about 東 30 m, 西 50 m, 南 15 m, 北 40 m, 間口 約 8.0 m, 奥行 約 13.0 m, 規模 100 ㎡程度, 形状 長方形.

Table with 2 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. Includes 中層店舗兼事務所地, ない.

Table with 2 columns: (5) 鑑定評価の手法の適用. Includes 取引事例比較法, 比準価格 138,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 82,100 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡.

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

Table with 8 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討. Includes 代表標準地, 標準地, 天理 5-1, 公示価格 141,000 円/㎡, 標準化補正, 100, 108.3, 100, 130,000.

Table with 3 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の前, (11) 変動状況. Includes ①-1対象基準地の検討, 前年標準価格 127,000 円/㎡, ①-2基準地が共通地点, 標準地番号, 公示価格, ②変動率 年間 +2.4%, 半年間 %.

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
梶原（県） 5-4	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 梅本 剛 印

鑑定評価額	33,700,000 円	1㎡当たりの価格	315,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	235,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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	梶原市内膳町1丁目178番8 「内膳町1-3-4」				②地積 (㎡)	107	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 防火 高度 (31)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) (100,400)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 0 m、南 30 m、北 50 m				②標準的使用	3階建程度の店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 7.2m県道	交通 大和八木駅南方 80m	法令 規制	商業 (100,400) 防火 高度 (31)				
	⑤地域要因の将来予測	駅前商業地域である。駅南側では市有地活用事業が進行しており、今後さらに発展していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	329,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	258,000 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、梶原市及び周辺市町中心部及び、近鉄沿線各駅前の商業地域である。需要者の中心は、地場の個人又は法人の事業者、及び広範囲にチェーン展開している事業者等である。近年、幹線道路沿道への大型店舗の進出が多く見られ、既存の商業地域における需要は弱みであるが、梶原市の商業中心地大和八木駅前の商業地域であり、需要は高い。取引には個別性が強く、取引価格帯はまちまちであり、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	中和地区の中心商業地である大和八木駅前の商業地域である。3階以上の空室率の上昇や賃料水準の低下等の影響を受け、収益価格はやや低位に求められた。店舗が多く需要者の多くが収益性に着目して取引しており、本来収益価格を重視すべきではあるが、収益価格の算定においては想定要素が大きいこと等から、規範性にやや劣る。したがって、本件においては市場の取引価格を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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	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	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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	①-1対象基準地の検討		[一般的要因]		大和八木駅及び梶原神宮前駅の周辺や中和幹線沿道等で需要は高い一方、旧来の商店街等は衰退傾向。						
	■継続	■新規	前年標準価格		300,000 円/㎡						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		[地域要因]		大和八木駅南側の市有地において、複合商業施設が竣工。当地域の需要は高い。						
	■代表標準地	■標準地	標準地番号	梶原 5-1	公示価格		307,000 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。		
②変動率		年間	+5.0%	半年間	+2.6%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所		
梶原（県） 5-5	奈良県	奈良県第2	氏名	不動産鑑定士	森本直也	印

鑑定評価額	188,000,000 円	1㎡当たりの価格	114,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率	93,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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	梶原市新賀町157番2				②地積 (㎡)	1,651	③法令上の規制等	準住居 (60,200) 高度(15)				
	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 70m、西 30m、南 150m、北 200m			②標準的使用	低層店舗兼共同住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記 特になし	事項	街路 14m国道	交通 大和八木駅 北東方 930m	法令 準住居(60,200) 高度(15)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、国道添いに店舗等が建ち並び路線商業地域である。中和幹線にも近接しており、繁華性は安定している。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	低層店舗兼共同住宅地				(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	117,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	77,600 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、奈良県内の幹線道路、準幹線道路沿いの商業地域と判定した。需要者は、地元の個人事業者や法人の他、広域的にチェーン店を展開する大手法人まで多様である。事業用不動産の取引は、個性が強い為、中心となる価格帯は見出せない状況にある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、幹線道路、準幹線道路添いの信頼性の高い取引事例を中心に規範性の高い価格を求めることができた。一方、収益価格は、理論的であるが、賃料の運行情、保守性等のためやや低位に試算された。収益価格は試算過程に想定要素が多く相対的規範性が劣ると言わざるを得ない。よって、本件においては、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、類似する公示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 <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	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
	標準地番号 梶原 5-8	公示価格 101,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [89.0]	[100 / 100]	113,000	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
(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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 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 価格形成要因の										
	前年標準価格	114,000円/㎡	【一般的要因】 大和八木駅周辺の商業地や中和幹線沿道地域に関しては需要が高い。それに対し古くからの近隣商業地等は衰退傾向である。										
	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	【地域要因】 国道に面した商業地域であるが、特段価格に影響を及ぼす変動要因は認められず現状程度で推移するものと予測する。										
標準地番号	-	【個別的要因】 価格に影響を及ぼす変動要因は認められない。											
公示価格	円/㎡												
②変動率	年間 0.0%	半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田畑不動産鑑定士事務所		
梶原 (県) 5-6	奈良県	奈良第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士	田畑惣臣	印

鑑定評価額	17,700,000 円	1㎡当たりの価格	93,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	76,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 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	梶原市葛本町 2 1 8 番 6				②地積 (㎡)	190	⑨法令上の規制等	準工 (60, 200) 高度 (20)			
	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 80 m、西 30 m、南 30 m、北 30 m				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 8.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記 特にない。	街 7 m市道		交通 新ノ口駅 北東 200m	法令	準工 (60, 200) 高度 (20)					
	⑤地域要因の将来予測	新ノ口駅に比較的近い商業地域である。周辺地域における高齢化、世代交代等により新ノ口駅の相対的な地位の低下の兆しが認められ、需要はやや減退傾向である。地域は当面は現状を維持するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼共同住宅地					(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	95,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	64,400 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、梶原市内及び周辺市町村の J R、近鉄各沿線各駅周辺の駅近の商業地域を中心とした圏域。需要者の中心は従来より圏内に地縁性を持つ個人若しくは小規模法人が中心である。近年、大型複合商業施設への顧客流出が続く等厳しい経営環境を強いられている。取引等は少なく、買い主、売り主の意向が強く反映されている傾向が強く、需要の中心となる価格帯は見出しにくい。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は適正に要因比較等されており、不動産市場の実態を反映した規範性の高い価格を求めることができた。一方、収益価格は純収益を還元して求められたものであり、理論的であるが、賃料の遅行性、保守性等のためにやや低位に試算された。収益価格は試算過程に想定要素が多く相対的規範性が劣ると判断した。以上より、比準価格を重視して、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のように決定した。											
(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 +4.0 交通 -1.0 環境 +23.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	標準地番号 大和郡山市 5-4	公示価格 124,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [133.0]	[100 / 100]	93,200					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]							
(10) 対象基準地の前年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 94,400 円/㎡		③ 変動状況 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] 人口は微減傾向で推移している。高齢化率は上昇傾向にあるが県内では比較的緩やかである。二極化が顕著になりつつある。 [地域要因] 背後地の変化や相対的な競争力の減退を受けて地価水準は下落基調にある。 [個別的要因] 代替競争関係にある不動産との競争力、価格動向に係り個別に影響を与える要因の変動等は特に認められない。							
	②変動率		年間	-1.5 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

基準地番号 桜井（県） -1	提出先 奈良県	所属分科会名 第二分科会	業者名 氏名	阪本産業㈱ 不動産鑑定士 阪本 伸太郎	印
-------------------	------------	-----------------	-----------	---------------------------	---

鑑定評価額	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	67,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 5日	(6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 22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	桜井市大字栗殿617番12				②地積 (㎡)	250	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) (その他) 高度(15)	
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	桜井 1.2km			
1.2:1	住宅 W2	中規模住宅が多い公共諸施設に近い戸建住宅地域	西6.3m私道、北側道	水道					
(2) ①範囲	東 0m、西 20m、南 80m、北 120m	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 12.5 m、規模 250 ㎡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6 3m私道	交通 桜井駅 北西方 1.2km	法令 1 中専(60,200) 高度(15)			
⑤地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、ほぼ成熟している。格別の変動要因も認められないことから、当分の間現状のまま推移するものと予測する。								
(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	67,300 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	同一需給圏は概ね桜井市及び近隣市町村内の住宅地である。需要者の中心は近隣居住者が大半であり、外部からの転入はほとんど見られない。圏内ではミニ開発による宅地及び戸建供給も見られるが、近隣地域周辺においては取引が少ない。土地は1,000万円台後半、新築建売であると2,000万円台後半で取引されている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が中心である戸建住宅地域に存しており、転勤等に伴う一時的な貸家が見られるものの、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用できなかった。また、居住の快適性に重点を置いた自用目的の取引が中心となっており、実際の取引価格を指標に価格が決定されることが一般的である。従って、自用目的での取引が主で信頼性のある比準価格を採用し、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	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	[]	[]			
	公示価格	[]	100	[]	100	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100	[]			
(9) からの検討	① 指定標準地番号	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
	-	-	100	100	[]	[]			
	前年指定標準地の価格	[]	100	100	[]	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100	[]			
(10) 対象基準地等の前	①-1対象基準地の検討	[一般的要因] 桜井市については中和幹線沿いは発展しつつあるがその他の地域については弱含みである。							
	■継続 新規								
	前年標準価格	67,300 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] 成熟した戸建住宅地域である。中和幹線に近く、地価は安定している。							
	■代表標準地 標準地								
	標準地番号	桜井	- 5	[個別的要因] 特段の変動要因はない。					
	公示価格	67,300 円/㎡							
	②変動率	年間 0.0%	半年間 0.0%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所		
桜井（県） -2	奈良県	奈良県第2	氏名	不動産鑑定士	森本直也	印
鑑定評価額	8,910,000 円		1㎡当たりの価格	54,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	44,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 1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					

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		桜井市大字大福338番2			②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 高度(15)		
	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 15m、西 20m、南 30m、北 70m			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 13.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 正方形			④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、5m 市道		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅のほかに店舗等が見られるが、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ものと予想される。地価水準は弱含みで推移するものと予想される。									
(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	54,000 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、桜井市内の中小規模一般住宅地域と判定した。需要者の中心は、桜井市内の居住者が大半であるが、市外からの居住者も一部見受けられる。当該地域は、一般住宅のほかに店舗等が混在する既成住宅地域であり、需給動向は弱含みである。土地は1,000万円程度、新築戸建住宅で2,500万円程度が市場における需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	店舗等の事業用不動産も見受けられるが、近隣地域は戸建住宅が主の地域であり、一般的には自己使用目的の取引がほとんどで、賃貸市場は未成熟である。よって、収益価格は試算せず、対象不動産の所在、実情等も考慮の上、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	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -6.0 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [126.0]	[101.0] / 100	53,900					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 桜井市の人口減少率は県平均を上回っている。既存集落内は、依然として需要は低調である。						
	前年標準価格 55,000円/㎡		変動状況		[地域要因] 地域要因に特段の変化は見られず、不動産取引は総じて低調である。						
	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		標準地番号		[個別的要因] 価格に影響を及ぼす変動要因は認められない。						
②変動率	年間	-1.8%	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	
桜井 (県)	-3	奈良県	奈良第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 吉田謙一 印

鑑定評価額	15,700,000 円	1㎡当たりの価格	64,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 3 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					

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	桜井市大字外山 1 5 2 6 番				②地積 (㎡)	244	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 (15)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 90 m、北 20 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 230 ㎡程度、形状 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	桜井駅 北東方 1. 3km	法令規制	1 住居 (60, 200) 高度 (15)		
(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	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		64,500 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	同一需給圏は概ね近鉄大阪線や J R 桜井線各駅周辺に存する住宅地域である。需要者の中心は、桜井市における居住者が大半であり、市外からの転入者は少ない。当該地域は、比較的区画整然とした住宅地域であるが、土地の需給動向は全般的に弱含みである。土地は 1, 500 ~ 2, 000 万円程度、新築の戸建住宅は 2, 500 ~ 3, 500 万円程度の物件が需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	一般住宅の中に駐車場等が見られる住宅地域であり、収益物件はほとんど見受けられず、賃貸需要は未成熟であることから収益還元法の適用は断念した。居住の快適性を重視する住宅地域に存するため、自用目的での取引が中心であり、実際の取引価格を指標に取引価格が決定されることが一般的であると認められることから、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決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	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	地域要因	街路 -1.0
	公示価格	[100] / 100	100 [101.0]	100 [103.0]	[100] / 100	64,700		画地 +1.0	交通 0.0	環境 +4.0	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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			交通	交通	環境	行政
(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		[一般的要因] 桜井市の人口は減少傾向を示している。利便性の良い住宅地域を除き需給動向は低迷している。						
	前年標準価格	65,000 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特段の変化は見られないが、地価は弱含みで推移している。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	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	-0.8 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所
桜井（県） -4	奈良県	奈良県第2	氏名	不動産鑑定士 森本直也 印

鑑定評価額	18,400,000 円	1㎡当たりの価格	29,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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		桜井市大字橋本4 4 5番			②地積 (㎡)	634	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) 高度 (15)				
	1:1.5	住宅 W1	農家住宅のほか一般住宅も混在する地域	北3.8m市道	水道	桜井 2.3km		(その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 140m、西 100m、南 90m、北 70m			②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 正方形			④地域的特性		特記 特になし				
	④地域的特性		事項			街路 基準方位北、3.8 m市道		交通 桜井駅 南西方 2.3km		法令 1 住居 (60, 160) 高度 (15)		
⑤地域要因の将来予測		当該地域は、農家住宅の外一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、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ものと予想される。地価水準は弱含みで推移するものと予想される。										
(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		29,100 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、桜井市内の中小規模一般住宅地域と判定した。需要者の中心は、桜井市内の居住者が大半であるが、市外からの居住者も一部見受けられる。当該地域は、農家住宅の外一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、需給動向は弱含みである。土地は、1、500万円～2、000万円程度が市場における需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	当該地域は、農家住宅のほか一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、収益物件は皆無である為、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情等も考慮の上、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を採用し、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				
	標準地番号 宇陀 -9		[100] / 100	100 [102.0]	100 [152.5]	[100] / 100	28,900	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	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				
	-		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		街路	交通	環境	画地	行政
(10) 対象基準地等からの検討	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 29,400円/㎡		③ 価格変動要因		[一般的要因] 桜井市の人口減少率は県平均を上回っている。既存集落内は、依然として需要は低調である。					
	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		[] / 100		[] / 100		[地域要因] 地域要因に特段の変化は見られず、不動産取引は総じて低調である。					
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号 -		[] / 100		[個別的要因] 価格に影響を及ぼす変動要因は認められない。					
②変動率		年間	-1.0%	半年間	%							

鑑定評価書（平成 30 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 address 桜井（県） -5 奈良県 奈良第2分科会 氏名 不動産鑑定士 吉田謙一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 53,300 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, (7) 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

Main evaluation 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) 公示価格を規準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes detailed analysis of land characteristics and valuation methods.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

基準地番号 桜井（県） -6	提出先 奈良県	所属分科会名 第二分科会	業者名 氏名	阪本産業㈱ 不動産鑑定士 阪本 伸太郎	印
-------------------	------------	-----------------	-----------	---------------------------	---

鑑定評価額	4,850,000 円	1㎡当たりの価格	23,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 22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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等	桜井市大字忍阪1206番					(2) 地積 (㎡)	211	(9) 法令上の規制等	「調区」(60,200) (その他) 土砂災害警戒区域			
(1) 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 1:1.2	住宅 W2	農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	東4.2m市道、北側道	水道 ガス 下水	大和朝倉 1.3km							
(2) ①範囲	東 25m、西 25m、南 200m、北 100m	(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 16.0m、規模 210㎡程度、形状 長方形											
(4) 地域的特性	特記 特にない	街 4.2m市道	交通 大和朝倉駅 南東方 1.3km	法令 規制	「調区」(60,200) 土砂災害警戒区域							
(5) 地域要因の将来予測	旧集落の農家住宅が多い住宅地域であり、格別の変動要因も無いことから当面の間現状を維持するものと考えられる。地価は依然として下落傾向である。											
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,000 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	同一帯給圏は近鉄大阪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。古くからの農家住宅地域であり外部からの転入はほぼ見られない。地価は引き続き下落傾向である。不動産取引自体が少なく、需要の中心となる価格帯を見いだすことは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は調整区域内の農家住宅地域であることから賃貸市場が形成されておらず、自己使用目的での取引が主で収益物件の取引もみられない。よって、収益還元法の適用は断念した。以上により、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、指定基準地からの検討をふまえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 規準とした公示価格を	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	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]						
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	大和郡山（県） - 8	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	33,300 円/㎡	[99.1]	100	100	[100]	23,700					
			100	[100]	[139.1]	100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1 対象基準地の検討	[一般的要因] 桜井市については中和幹線沿いは発展しつつあるがその他の地域については弱含みである。										
	■ 継続	前年標準価格	23,200 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	代表標準地	[地域要因] 調整区域内の農家住宅地域として成熟している。地価は依然として下落傾向である。									
		標準地番号	[個別的要因] 特段の変動要因はない。									
		公示価格	円/㎡									
	② 変動率	年間	-0.9%	半年間	%							

鑑定評価書 (平成 30年地価調査)

Table with 6 columns: 基準地番号 (桜井 (県) 5-1), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (第二分科会), 業者名 (氏名), 阪本産業(株) (不動産鑑定士 阪本 伸太郎), 印

鑑定評価額: 24,800,000 円 (1㎡当たりの価格), 89,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 30年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 5日), (6) 路線価 (平成 30年 1月) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 (72,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (平成 30年 6月 22日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple sections: (1) 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, (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	森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所		
桜井（県） 5-2	奈良県	奈良県第2	氏名	不動産鑑定士	森本直也	印

鑑定評価額	20,400,000 円	1㎡当たりの価格	126,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 1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					

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		桜井市大字川合 2 5 7 番 5			②地積 (㎡)	162	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 (80,500) 準防、高度 (31) (その他)		
	1:1.5	店舗兼住宅 RC 4	各種店舗、医院等が建ち並ぶ駅前商業地域	西18m市道	水道ガス下水	桜井 80m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 8m、西 42m、南 15m、北 48m			②標準的使用		店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記 特になし		
	④地域的特性		事項 特になし			街路 1.8m市道		交通 桜井駅 北方 80m		
⑤地域要因の将来予測		当該地域は、駅前の医院、店舗等が存する商業地域である。地域要因を変化させるような大きな要因は見られず、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	店舗兼共同住宅地					(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		130,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		76,200 円/㎡					
	原価法		積算価格		/ 円/㎡					
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、奈良県内における商業地域と判定した。主たる需要者は、桜井市内の法人、個人事業者等と判定した。当該地域の繁華性は高くないが、近鉄・JR桜井駅前の商業地域であり、一定の需要はある。取引される価格は個別性が強く、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、駅前の商業地域であるが、繁華性が低く、元本に見合う賃料を収受できないため、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は適正に補正しており、現下の不動産市場の実態を反映した規範性の高い価格を求めることができた。よって、本件においては、比準価格を重視しながら、収益価格を比較考量のうえ、さらに代表標準地との検討を踏まえ、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 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	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 天理 5-1					129,000		交通 0.0	環境 0.0	交通 +1.0
(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 0.0	地域要因	街路 -1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	環境 0.0	交通 +1.0
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 127,000円/㎡		③ 価格形成要因		[一般的要因] 桜井市の人口減少率は県平均を上回っている。既存集落内は、依然として需要は低調である。			
	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		[] / 100		[] / 100		[地域要因] 駅前商店街であるが、一定の需要はあるものの低調で、価格はやや下落傾向で推移するものと予測する。			
	② 変動率		年間 -0.8%	半年間 %	[個別的要因] 価格に影響を及ぼす変動要因は認められない。					

鑑定評価書（平成 30 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 address 桜井（県） 5-3 奈良県 奈良第2分科会 氏名 不動産鑑定士 吉田謙一 印.

鑑定評価額 21,900,000 円 1㎡当たりの価格 69,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率. Includes dates like 平成 30 年 7 月 1 日 and 平成 30 年 7 月 3 日.

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

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
川西（県） - 1	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 村上俊二 印

鑑定評価額	6,470,000 円	1㎡当たりの価格	65,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	51,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 1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	磯城郡川西町大字結崎 1 3 1 8 番 6				②地積 (㎡)	99	⑨法令上の規制等	2 中専 (60, 200) 高度 (15)		
	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, 180)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 8 m、南 30 m、北 15 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 9.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 100 ㎡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 4.5 m 町道	交通 結崎駅 西 1.3 km	法令 2 中専 (60, 180) 高度 (15)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は小規模建売住宅が多い分譲住宅地域であり、特段の地域要因の変化はみられず、当面は現状のまま維持されると思われる。地価はやや弱含み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 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,400 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	同一需給圏は近鉄橿原線、田原本線等の沿線で、概ね川西町及びその周辺の市町を中心とする住宅地域である。需要者は同町内の居住者が中心で、同一需給圏外からの転入者は少ない。当該地域は小規模建売住宅が多い分譲住宅地域であり、需給関係は比較的安定している。最寄り駅への接近性がやや劣り地価水準は依然としてやや弱含みで推移している。中古住宅の取引が大半で、土地価格のみで 600 万円から 700 万円程度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	近隣地域は小規模建売住宅が多い住宅地で、自己の居住目的の取引が大半で、収益を目的とする賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は信頼性の高い多数の事例から求められ補修正も適切で規範性が高い。したがって、居住の快適性を重視する住宅地域であることから、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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +2.0 環境 +21.0 行政 +2.0 その他 0.0
	田原本 - 2	[100] 100	100 [101.0]	100 [127.1]	[104.0] 100	65,600					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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] 川西町の高齢化率は県の平均より高く、住宅地の需要は弱含みで推移しているが、環境の良い住宅地では下げ止まり傾向が見られる。						
	前年標準価格 65,600 円/㎡				[地域要因] 小規模建売住宅が多い分譲住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。地価はやや弱含みで推移している。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 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 -0.3 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所		
川西（県）	-2	奈良県	奈良県第2	氏名	不動産鑑定士 森本直也	印

鑑定評価額	16,600,000 円	1㎡当たりの価格	32,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	25,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 1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	磯城郡川西町大字結崎170番				②地積 (㎡)	519	⑨法令上の規制等	2中専 (60,200) 高度(15)		
	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	水道 下水 結崎 1km	(その他) (60,160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 75m、西 90m、南 75m、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 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特になし	街路 基準方位 北 3.1m町道	交通 結崎駅 西方 1km	法令 2中専(60,160) 高度(15)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模の農家住宅が多い住宅地域であり、地域要因を変化させるような大きな要因は見られず、当面は現状のまま推移するものと予測される。尚、地価水準はやや弱含みで推移するものと考えられる。									
(3) 最有効使用の判定	低層農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 角地	+1.0	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,200 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、近鉄橿原線沿線で、川西町、田原本町及び三宅町と判定した。需要者の中心は、地縁、血縁のある居住者が大半で、同一需給圏外からの転入は、ほぼない。不動産の取引が少なく、取引にあたっては地縁的な選好性が働き、また、画地の規模にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見出せない状態にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、中規模の農家住宅が多い住宅地域で、収益物件は皆無であり、賃貸需要が認められないため収益還元法の適用は断念した。比準価格は多数の取引事例の中から適切に選択された規範性の高い事例から求められており信頼性が高い。したがって、自己の居住目的の取引がほとんどで、居住の快適性を重視する住宅地域であることから、市場性を反映した比準価格を採用し、類似する公示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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 三宅 -3	[99.8] / 100	100 [104.0]	100 [132.7]	[101.0] / 100	31,800	交通 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	交通 -1.0
(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 []	[] / 100		交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	交通 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								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 32,200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 <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] 川西町の高齢化率は県の平均より高く、住宅地の需要は弱含みで推移しているが、環境の良い住宅地では下げ止まり傾向が見られる。 [地域要因] 中規模の農家住宅が多い住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。地価は依然として弱含みである。 [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。								
	②変動率	年間 -0.6%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所		
川西（県） -3	奈良県	奈良県第2	氏名	不動産鑑定士	森本直也	印

鑑定評価額	12,300,000 円	1㎡当たりの価格	23,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 1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	磯城郡川西町大字吐田306番1				②地積 (㎡)	519	③法令上の規制等	「調区」(70,400)						
	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 120m、西 100m、南 30m、北 45m			②標準的使用	農家住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 19.5 m、奥行 約 25.5 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	7.1m 町道	交通施設	結崎駅 西方 2.7km	法令規制	「調区」(70,400)	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、周囲に農地が多い在来の農家集落地域であり、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ものと予測される。地価水準はやや弱含みで推移するものと考えられる。													
(3) 最も有効使用の判定	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	23,700 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因										
	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、近鉄橿原線沿線で、川西町、田原本町及び三宅町と判定した。需要者の中心は、地縁、血縁のある居住者が大半で、同一需給圏外からの転入は、ほぼない。不動産の取引が少なく、取引にあたっては地縁的な選好性が働き、また、画地の規模にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見出せない状態にある。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は農地が多い農家集落地域で、自己の居住目的の取引がほとんどであり、収益物件は、ほぼ皆無のため収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は多数の取引事例の中から適切に選択された規範性の高い事例から求められており信頼性が高い。したがって、居住の快適性を重視する住宅地域であることから、市場性を反映した比準価格を採用し、類似する公示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	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	-4.0	
	天理 -16		[99.6]	100	100	[100]	23,700		交通	0.0	交通	-3.0	環境	0.0	環境
(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		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]	100			交通		交通		環境		環境
(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] 川西町の高齢化率は県の平均より高く、住宅地の需要は弱含みで推移しているが、環境の良い住宅地では下げ止まり傾向が見られる。										
	継続		前年標準価格 23,900円/㎡		[地域要因] 周囲に農地が多い在来の農家集落地域であり、地域要因に特段の変化は見られないが、地価は依然として弱含みである。										
	新規		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。										
代表標準地		標準地		標準地番号		公示価格 円/㎡									
②変動率		年間	-0.8%	半年間	%										

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
三宅（県） - 1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 梅本 剛 印

鑑定評価額	8,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	34,500 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/m ²
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 1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		磯城郡三宅町大字伴堂629番1				②地積 (m ²)	258	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) 高度 (15) (その他) (60, 164)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 80 m、南 30 m、北 100 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 13.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 260 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		④地域的特性		特記 特にない							
	④地域的特性		事項		街路 基準方位 北 4.1 m 町道		交通 黒田駅 北西方 500 m		法令 1 住居 (60, 164) 高度 (15)					
(3) 最有効使用の判定	2階建の戸建住宅地				(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 34,500 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													
	(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	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	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
	天理 - 11		[99.8]	100	100	[102.0]	34,500	標準化補正	街路 -3.0	交通 -1.0	環境 +2.0	行政 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/m ²)	⑦内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	-	[]	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		③ 価格変動状況		[一般的要因]		人口は県全体と同じく微減傾向。高齢化率は、県全体と比較して高い。需要は低く、全体的に価格はなお下落傾向である。							
	前年標準価格 35,000 円/m ²		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]		旧来の住宅地域であり、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。							
	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。							
②変動率		年間 -1.4 %		半年間 %										

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社若草不動産鑑定. Includes details for 三宅（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 梅本 剛.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 10,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,200 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Includes values like 平成 30年 7月 1日, 正常価格, 石見 1.1km.

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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準地とした, (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 data on land area, price per square meter, and market characteristics.

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
三宅（県） - 3	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 村上俊二 印

鑑定評価額	6,160,000 円	1㎡当たりの価格	18,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	磯城郡三宅町大字小柳406番外				②地積 (㎡)	333	⑨法令上の規制等	「調区」(70,400)
	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」(70,240)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 50 m、南 30 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 10.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 350 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 2.4 m 町道
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、当面は現状のまま維持されると思われる。地価は弱含み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	18,500 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	同一帯給圏は、近鉄田原本線、橿原線、天理線及びJR関西本線等の各沿線で、概ね三宅町及びその周辺の市町を中心とする農村住宅地域であるが、用途性に着目すればその範囲は奈良県中南部に広がると考えられる。需要者は地元居住者が大半で同一帯給圏外からの転入は少ない。近隣地域周辺の街路条件が劣っており、最寄駅の性格も弱い。需要は低調で過疎化が顕著である。取引が少なく画地の規模にばらつきがあるため、中心となる価格帯は見出しにくい。								
(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農家住宅が建ち並ぶ住宅地域で、自己の居住目的の取引がほとんどで、収益物件はほぼ皆無で賃貸需要が認められないため収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は多数の取引事例の中から選択された規範性の高い事例から求められており信頼性が高い。したがって、居住の快適性を重視する住宅地域であることから、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
	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 33,300 円/㎡	[99.1] / 100	100 [100]	100 [178.0]	[100] / 100	18,500			0.0 0.0 0.0 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		[一般的要因] 三宅町の高齢化率は県の平均より高く、人口の減少が続いており、住宅地の需要は減退している。地価はやや弱含みで推移している。						
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		[地域要因] 農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られないが、地価は依然として弱含みである。						
	②変動率		[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。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤井不動産鑑定
田原本（県） -1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 藤井 敬裕 印

鑑定評価額	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	81,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29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	磯城郡田原本町大字八尾577番7				②地積 (㎡)	176	⑨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	田原本 1km	(その他) 高度 (10m)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 30 m、南 10 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 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡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、7.8m町道	交通施設	田原本駅北東方 1km	法令規制	1 中専 (60, 200) 高度 (10m)
(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	81,000 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	同一番給圏は田原本町及び周辺市町を走行する近鉄・JR各線沿線に形成された住宅地域の圏域である。需要者は田原本町内の居住者が中心であるが町外からの転入もある。閑静な住環境を維持しており、最寄駅へ徒歩圏内にあることから需給バランスは概ね均衡している。こうしたことから地価は横ばい傾向で推移している。具体的には180㎡程度の標準的な土地で1400万円から1500万円程度、中古戸建でも左記と概ね同程度での取引が主流である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一番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たものであり、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目的の戸建住宅を中心とする地域であることから、規範性ある賃貸事例を収集することができず、本件では収益還元法の適用を見送っている。以上の検討を踏まえ本件においては比準価格を採用し、周辺標準地等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
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇傾向が長期間継続している。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 81,000 円/㎡			[地域要因] 一般住宅を主とする住宅地域である。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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
標準地番号 田原本 - 2		公示価格 81,000 円/㎡							
②変動率		年間 0.0%	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
田原本 (県)	-2	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	13,000,000 円	1㎡当たりの価格	68,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	55,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 29 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					

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	磯城郡田原本町大字千代100番63				②地積 (㎡)	190	⑨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	笠縫 960m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 160 m、西 220 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 14.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 正方形										
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、6.3m町道	交通施設	笠縫駅 南東方 960m	法令規制	1 中専 (60, 200) 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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	68,500 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	同一需給圏は田原本町及び周辺市町を走行する近鉄・JR各線沿線に形成された住宅地域の圏域である。需要者は田原本町内の居住者が中心であり、町外からの転入は少ない。閑静な住環境を維持しているものの需要が旺盛とは言い難い。地域住民の高齢化や人口減少等の要因もあり、地価は長期間下落基調で推移している。具体的には190㎡程度の標準的な土地で1300万円程度、中古戸建は建物のグレードにより区々であり相場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たものであり、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家用の戸建住宅を中心とする地域であることから、規範性ある賃貸事例を収集することができず、本件では収益還元法の適用を見送っている。以上の検討を踏まえ本件においては比準価格を採用し、代表標準地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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0	
	田原本 -2	[100] 100	100 [101.0]	100 [117.4]	[100] 100	68,300						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	-	[] 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 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇傾向が長期間継続している。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 69,000 円/㎡				[地域要因] 一般住宅を主とする住宅地域である。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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 北道路で日照・通風等居住の快適性は、良好とは言えないが、選好性・競争力等に特段の変動はない。							
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡											
②変動率		年間 -0.7 %	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	
田原本 (県) - 3	奈良県	奈良第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士	吉田謙一 印

鑑定評価額	9,670,000 円	1㎡当たりの価格	72,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 3 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					

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		磯城郡田原本町大字八尾 4 0 2 番 5 8			②地積 (㎡)	134	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 低専 (50, 80) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 20 m、北 40 m			②標準的使用		低層戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記 特にない。						
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、現在のところ地域要因の大幅な変化はなく、今後とも現状のまま推移するものと予測する。			⑥街路		標準方位 北 4.6 m 町道						
(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		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		72,200 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		同一需給圏は磯城郡田原本町及び周辺市町の住宅地域である。主たる需要者は田原本町及び周辺市町内の居住者であり、当該圏域外からの転入者は少ない。戸建住宅を主とした住宅地域であるが、土地の需給動向は弱含みである。対象地の存する地域では、土地は 1, 0 0 0 万円前後の取引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		一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、収益物件はほとんど見受けられず、賃貸需要は認められないことから収益還元法の適用は断念した。居住の快適性を重視する住宅地域に存するため、自用目的での取引が中心であり、実際の取引価格を指標に取引価格が決定されることが一般的であると認められることから、規範性を有する比準価格を採用し、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 <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	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0	
	田原本 - 2		[100]	100	100	[100]	72,000		交通	0.0	環境	+4.0	行政	+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	画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0
	-		[]	100	100	[]			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 <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] 田原本町の人口は微減傾向を示しており、利便性に劣る地域の不動産の需給動向は弱含みである。									
	前年標準価格 73,500 円/㎡		①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[地域要因] 地域要因に特段の変化は見られず、不動産市場は停滞気味で地価は弱含みである。									
	標準地番号 -		② 変動率 年間 -1.8 % 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 奈良支社	
田原本 (県) - 4	奈良県	奈良第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士	吉田謙一 印

鑑定評価額	22,500,000 円	1㎡当たりの価格	49,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 3 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	磯城郡田原本町大字大安寺 1 1 1 番 3 外				②地積 (㎡)	452	③法令上の規制等	「調区」(70,400) (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	田原本 1.2km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 160 m、南 30 m、北 30 m				②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 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	特にない。	街路	7m県道	交通施設	田原本駅 東方 1.2km	法令規制	「調区」(70,400)									
(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	ない												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	49,800 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、奈良県北中部における農家住宅を中心とする住宅地域である。需要者の中心は磯城郡田原本町における居住者が大半である。大規模開発等は見られず、需給に影響を与える大きな変動はない。地価は下落傾向で弱含みで推移している。取引自体が少なく、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	事務所等も散見されるなか農家住宅の多い地域であり、収益物件はほとんど見受けられず、賃貸需要は認められないことから収益還元法の適用は断念した。居住の快適性を重視する住宅地域に存するため、自用目的での取引が中心であり、実際の取引価格を指標に取引価格が決定されることが一般的であると認められることから、規範性を有する比準価格を採用し、類似した標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	田原本 - 6	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 / [82.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	49,500	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +6.0 環境 -21.0 行政 0.0 その他 0.0
	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 / [82.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 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	[] / 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											
(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 50,200 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 田原本町の人口は微減傾向を示しており、利便性に劣る地域の不動産の需給動向は弱含みである。										
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因]		地域要因に特段の変化は見られず、不動産市場は停滞気味で地価は弱含みである。										
	②変動率	年間	-0.8%	半年間	%	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 10 日 提出

別記様式第 7

田原本（県） 3-1 宅地見込地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤井不動産鑑定
田原本（県） 3-1	奈良県	奈良第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 藤井 敬裕 印

鑑定評価額	15,900,000 円	1㎡当たりの価格	19,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

基準地	(1) ①所在及び地番	磯城郡田原本町大字薬王寺 8 1 番・8 2 番合併 2				②地積 (㎡)	819	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)												
	③形状	④土地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	田原本 780m	(その他) 高度 (15m)													
近隣地域	①範囲	東 25 m、西 60 m、南 50 m、北 10 m			②標準的使用	農地 (田)															
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 長方形																			
	④地域的特性	特記事項	特にない。	道 路	交通 施設	田原本駅 西方 780m	法令 規制	1 住居 (60, 200) 高度 (15m)													
	⑤地域要因の将来予測	周辺地域の外延的発展の影響を受けて住宅地としての土地利用が進むものと予測する。																			
(3) 最有効使用の判定	転換後・造成後の区画割りされた戸建住宅地				(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	19,900 円/㎡																		
	控除法	控除後価格	17,700 円/㎡																		
(6) 市場の特性	同一需給圏は磯城郡及びその周辺市町内を走行する近鉄線、JR 線沿線の宅地見込地地域の圏域である。主要な需要者は県内に拠点を置く分譲業者である。宅地見込地は交通施設への接近条件、開発の難易等により価格が区々あるため相場の把握は困難である。																				
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	2 価格を得たが開差があるので以下検討する。比準価格は広域的に収集した周辺及び隣接市の事例により求めたもので客観性を有する。控除後の価格は、造成費や期間等の各項目に認定事項が多く含まれるものの費用性からアプローチする試算価格として規範性は高い。本件では、両価格の特徴、経済動向、不動産市場の推移動向等を総合的に勘案の上、比準価格を重視し、控除後価格も考慮に入れ類似する標準地との検討も踏まえ鑑定評価額を表記のとおり決定した。																				
(8) 公示価格を規準とした価格	① 標準地番号	天理 3-1	② 時点修正	[98.8] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [107.4]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	19,300	⑦ 内訳	標準化補正	画地 0.0	地域要因	交通 -5.0	環境 +13.0	宅造 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	21,000 円/㎡												その他 0.0							
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	① 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 19,500 円/㎡		③ 変動状況 形成要因	【一般的要因】 人口減少、高齢化率上昇傾向が長期間継続している。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。 【地域要因】 地域要因に特段の変動は見られないが一般的要因の影響もあり地価は緩やかな下落基調で推移している。 【個別的要因】 特になし。																
	② 変動率	年間 -0.5 %																			

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	昭和コンサルタント株式会社		
田原本（県） 5-1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	小野 匡弘	印

鑑定評価額	20,900,000 円	1㎡当たりの価格	72,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 25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	磯城郡田原本町 6 4 2 番 2 外				②地積 (㎡)	288	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防、高度 (31)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	田原本 390m	(その他) (80,264)				
	1:1.5	店舗兼住宅 W2	店舗兼住宅に一般住宅も混在する古くからの商業地域	東4.4m町道	水道 下水							
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 100m、南 100m、北 80m				②標準的使用	低層店舗兼住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 20.0m、規模 300㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記 特にない	街 4.4m町道	交通 田原本駅 北東方 390m	施設	法令 商業 (80,264) 準防 高度 (31)	規制					
	⑤地域要因の将来予測	店舗兼住宅に一般住宅も混在する旧来の商業地域であり、今後は店舗が減少し、住宅が主体に移行するものと予測する。地価水準は概ね底を打ったものと判断され、当面は横這い状態で推移するものと考えられる。										
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の店舗兼共同住宅地					(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	74,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	59,800 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	同一需給圏は田原本町を中心に、橿原市、大和郡山市、桜井市等の比較的駅に近い古くからの商業地域である。需要者としては田原本町に地縁性を持つ個人及び事業者が中心である。近年は店舗が減少し、一般住宅に建て替えられたりしており、商業地域から住商混在地域に移行しつつある。自用の不動産が多く、閉店された店舗や駐車場も見られ、需給ともに弱含み傾向にあり、価格水準の把握は困難な状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の一般住宅、店舗併用住宅を中心に賃貸共同住宅も見られる混在地域であるが、数年前の景気低迷の影響による賃料水準の低下等が解消しておらず、収益採算性が成立しにくい状況にあり、自用目的での取引が中心となっている。したがって、信頼性の高い取引事例から試算された比準価格を重視し、収益価格をも若干斟酌して、代表標準地との秤量的な検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通りと決定した。											
(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 0.0	地域要因	街路 +8.0
	標準地番号	大和郡山 5-4					72,500		交通 0.0	環境 +54.0	交通 -2.0	
	公示価格	124,000 円/㎡	[100]	100	100	[100]			画地 0.0	行政 +5.0	行政 0.0	
			100	[100]	[171.1]	100			行政 0.0	その他 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	標準化補正	街路 交通	地域要因	街路 交通
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]			環境 画地	環境 行政	環境 行政	環境 行政
			100	[]	[]	100			行政 画地	行政 画地	行政 画地	行政 画地
									その他	その他	その他	その他
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		[一般的要因]		景気は回復基調が持続し、商業地、工業地の需要も、企業収益の改善やインバウンド等により、回復傾向が認められる。							
	■継続	新規	③価格形成要因の		[地域要因]							
	前年標準価格	72,500 円/㎡	変動状況		衰退傾向が続く旧来の商店街であるが、最寄駅から近く、住宅地としての需要も見込めるため、地価は横這い傾向にある。							
	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		[個別的要因]		個別的要因に変動は見られない。							
	代表標準地	標準地										
	標準地番号	-										
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間 0.0%	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	
田原本 (県) 5-2	奈良県	奈良第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 吉田謙一	印

鑑定評価額	37,900,000 円	1㎡当たりの価格	72,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	58,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 3 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	磯城郡田原本町大字千代 1 7 6 番 4				②地積 (㎡)	521	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		近商 (80,200) 準防 (その他) 高度 (20)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 0 m、南 50 m、北 150 m			②標準的使用	店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	13.0 m 国道		
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	13.0 m 国道	交通施設	笠縫駅 南東方 700m	法令規制	近商 (80,200) 準防 高度 (20)		
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗兼共同住宅地				(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	74,200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
	収益還元法	収益価格	44,300 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	同一需給圏は田原本町を中心とする奈良県北中部における幹線道路沿いの路線商業地域である。主な市場参加者は、店舗、営業所等の出店を企図する法人等である。消費者ニーズの多様化等により出店意欲は未だ限定的であり、並走する京奈和自動車道の影響により自動車通行量が減少傾向にあることから地価は弱含みで推移している。取引価格水準は売主、買主の意向が強く反映される傾向が強く、その水準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	国道沿いに沿道サービス施設が連たんする路線商業地域であるが、未だ土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。また、取引にあたっては、実際の取引価格が意思決定にあたって重視されると認められることから、本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、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決定した。										
(8) 公示価格を	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 -14.0
	標準地番号 大和郡山 5-4	[100] / 100	100 / [100]	100 / [170.7]	[100] / 100	72,600		交通 0.0	環境 +89.0	画地 0.0	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 / []	[] / 100			交通 0.0	環境 +89.0	画地 0.0	行政 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 <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] 田原本町の人口は微減傾向を示している。京奈和自動車道の伸延が町内の路線商業地域の繁華性に影響している。						
	前年標準価格 73,100 円/㎡		[] / 100		[地域要因] 京奈和自動車道の各インターチェンジの開通が進むにつれ、自動車通行量が減少傾向にある。地価は下落傾向で推移している。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[] / 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号		[] / 100		[] / 100							
公示価格 円/㎡		[] / 100		[] / 100							
②変動率		年間 -0.5 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 倉田総合鑑定. Includes details for 高取（県） and 奈良県 奈良県第3分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,450,000 円), 1㎡当たりの価格 (29,300 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, (7)倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 倉田総合鑑定. Row 1: 高取（県）, -2, 奈良県, 奈良県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 倉田 智史, 印.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 8,540,000 円, 1㎡当たりの価格, 35,000 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, [平成30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) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討.

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

鑑定評価額	6,360,000 円	1㎡当たりの価格	16,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30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	高市郡高取町大字市尾904番3外				②地積 (㎡)	390	⑨法令上の規制等	「調区」(70,400) (その他) (70,240)	
	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 1:3	住宅 W2	農家、一般住宅、作業所等が建ち並ぶ古くからの住宅地域	南東4m県道、東側道	水道	市尾 400m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 60 m、南 80 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 台形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路 4.0m県道	交通 市尾駅 北東 400m	法令 規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	農家、一般住宅、作業所等が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、需要者は地元住民にほぼ限られ、地域要因が大きく変動する要因に乏しい。地価水準は下落傾向が継続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	角地	+3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,300 円/㎡			間口・奥行の関係	-3.0			
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			形状	0.0			
	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和歌山線沿線の高取町及び周辺市町村の農家集落の存する範囲と思われるが、需要者の中心は旧来からの地元住民が中心で他地域からの転入等は稀であり、需要は低調と思われる。標準的規模は約300~400㎡程度で中心的価格帯は550~750万円程度と思われるが、取引自体が少なく詳細の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は旧来からの戸建住宅が中心であり、駅から徒歩圏内にあるが対象基準地と同程度の敷地規模のアパート等の収益物件はあまり見受けられない。自用目的の取引が多く収益物件は転勤等の一時的なものに限定される。したがって、賃貸需要の把握が困難である事から収益還元法は適用せず、比準価格を標準に、指定基準地との検討も踏まえ、単価と総額の関連も考慮の上で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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0	街路 交通 環境 行政 その他
	明日香（原） - 3	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	16,400			0.0	-4.0 -6.0 +16.5 0.0 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当町では大規模な住宅開発が少なく都心へのアクセスもやや悪いことから人口は減少傾向。地価は下落傾向が継続。						
	■継続 □新規			[地域要因] 幅員狭小な県道沿いに旧来からの住宅や作業所等が混在する既成住宅地域。需要者は地元住民が大半であり取引自体が少なく需要は低調。						
	前年標準価格 16,600 円/㎡			[個別的要因] 規模・形状等は標準的であり、個別的要因の変動は認められない。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討									
	□代表標準地 □標準地	標準地番号								
	公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 -1.8%	半年間 %							

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
明日香（県） - 1	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 木村 浩次郎 印

鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	59,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 30 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	高市郡明日香村大字檜前55番70				②地積 (㎡)	201	⑨法令上の規制等	1 低専 (40, 60) (その他) 風致 (3 種) 歴風土 (2 種)			
	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 50 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡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 6 m 村道	交通施設	飛鳥駅 南 800m	法令規制	1 低専 (40, 60) 風致 (3 種) 歴風土 (2 種)			
(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	59,100 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	同一需給圏は近鉄吉野線、JR和歌山線等の沿線の明日香村及び周辺市町における住宅地域である。近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、需要者は地元の居住者のほか、同一需給圏外からの転入者も見受けられる。明日香村内の旧集落と比べて地縁性の薄い住宅団地であることから、需要の見込まれる地域であるが供給は少ない。土地の価格帯は、200㎡程度で1,200万円前後が中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、自己使用目的の取引が中心で賃貸市場は成熟しておらず、賃貸住宅等の収益物件の想定は困難であることから、収益価格の試算は断念した。当該地域の主たる市場参加者は、居住の快適性、生活上の利便性等を重視して、取引価格を指標に意思決定すると推定されるため、代替性のある取引事例から求められた比準価格を標準とし、代表標準地との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +5.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 明日香 - 1	[100] / 100	100 [103.0]	100 [108.0]	[104.0] / 100	58,900						
(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 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 <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] 明日香村の人口は減少傾向にある。住宅団地の地価は横ばい傾向であるが、既成住宅地の地価は弱含みであり、地価の二極化が見られる。 [地域要因] 一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、地域要因について特段の変動は認められないため、当面は現状のまま推移するものと思料される。 [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	59,100 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	0.0 %	半年間	%							

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
明日香（県） - 2	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 木村 浩次郎 印

鑑定評価額	9,830,000 円	1 m ² 当たりの価格	63,000 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	平成 30 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	高市郡明日香村大字平田291番125				②地積 (m ²)	156	⑨法令上の規制等	1 低専 (40, 60) (その他) 風致 (3 種) 歴風土 (2 種)
	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			
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南西4.5m村道	水道 ガス 下水	飛鳥 450m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 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 12.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 160 m ² 程度、形状 正方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 4.5 m村道	交通施設	飛鳥駅 東 450m	法令規制	1 低専 (40, 60) 風致 (3 種) 歴風土 (2 種)
	⑤地域要因の将来予測	居住環境が良好な戸建住宅地域として成熟しており、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。地価は横ばい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	63,000 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	同一需給圏は近鉄吉野線、JR和歌山線等の沿線の明日香村及び周辺市町における住宅地域である。近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、需要者は地元の居住者のほか、同一需給圏外からの転入者も見受けられる。明日香村内の旧集落と比べて地縁性の薄い住宅団地であることから、需要の見込まれる地域であるが供給は少ない。土地の価格帯は、160 m ² 程度で1,000万円前後が中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、自己使用目的の取引が中心で賃貸市場は成熟しておらず、賃貸住宅等の収益物件の想定は困難であることから、収益価格の試算は断念した。当該地域の主たる市場参加者は、居住の快適性、生活上の利便性等を重視して、取引価格を指標に意思決定すると推定されるため、代替性のある取引事例から求められた比準価格をもって鑑定評価額と決定した。								

(8) 公示価格を	① 代表標準地	<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/m ²)	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
	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/m ²)	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
	前年指定基準地の価格	円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 明日香村の人口は減少傾向にある。住宅団地の地価は横ばい傾向であるが、既存住宅地の地価は弱含みであり、地価の二極化が見られる。					
	前年標準価格		63,000 円/m ²			[地域要因] 一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、地域要因について特段の変動は認められないため、当面は現状のまま推移するものと思料される。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		<input checked="" 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	明日香 - 1	公示価格	63,000 円/m ²							
② 変動率		年間	0.0 %	半年間	0.0 %						

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
明日香（県） -3	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 木村 浩次郎 印

鑑定評価額	5,900,000 円	1㎡当たりの価格	17,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30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	高市郡明日香村大字大根田 1 8 7 番外				②地積 (㎡)	343	③法令上の規制等	「調区」(70, 200) (その他) 風致 (3種) 歴風土 (2種) (40, 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			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 30 m、南 100 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 15.0 m、規模 300 ㎡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 4.5 m 村道
	④地域的要因の将来予測	近隣地域は農家住宅と農地が混在する住宅地域であり、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。地価は依然として弱含みである。				交通施設	飛鳥南東 1.9 km	法令規制	「調区」(40, 200) 風致 (3種) 歴風土 (2種)
(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	17,200 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	同一需給圏は中南和地区における市街化調整区域内の農家住宅と農地が混在する住宅地域である。需要者は当該地域に地縁を有する明日香村及びその周辺市町の居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入は少ない。近隣地域は旧集落地域であるため市場参加者が限定され、また、都心への接近性に劣るため当該地域に対する需要は依然として弱い。土地の価格帯は、対象基準地と同規模程度で 600 万円前後が中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は市街化調整区域内の農家住宅と農地が混在する住宅地域に存しており、周辺に賃貸住宅等の収益物件は見られない。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もって鑑定評価額と決定した。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (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] 明日香村の人口は減少傾向にある。住宅団地の地価は横ばい傾向であるが、既存住宅地の地価は弱含みであり、地価の二極化が見られる。				
	前年標準価格 17,400 円/㎡				[地域要因] 農家住宅が見られる住宅地域に存し、地域要因について特段の変動は認められないため、当面は現状のまま推移するものと思料される。				
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地				[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。				
	標準地番号 公示価格 円/㎡								
② 変動率		年間	-1.1 %	半年間	%				