

別記様式第6

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日 提出
川西(県) -1 宅地-1

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
川西(県)	-1	奈良県	奈良第2分科会	氏名 不動産鑑定士 松山順一 印
鑑定評価額	6,370,000 円	1m ² 当たりの価格	64,300 円/m ²	

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 倍 倍率種別	50,000円／m ²
(2)実地調査日	令和3年7月1日	(5)価格の種類	正常価格		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基 準 地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		磯城郡川西町大字結崎 1 3 1 8 番 6			②地積 (m ²)	99	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の 状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況	2中專 (60, 200) 高度(15)	
	1:1	住宅 W 3	小規模建売住宅が多 い分譲住宅地域	南4.5m町道	水道 下水	結崎 1.3km	(その他) (60, 180)	

近隣地域	①範囲	東 130m、西 8m、南 30m、北 15m	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 m ² 程度、	形状 ほぼ正方形
	④地域的特性	特記 特にない。 事項	街基準方位 北4.5m町道 路	交通 結崎駅西方 1.3km 施設
				法令 規制
	⑤地域要因の 将来予測	小規模分譲住宅が多い住宅地域として熟成しており、今後とも現状維持と予測する。駅及び利便施設への接近性が劣り、需要は減少傾向にあることから、地価は下落傾向で推移すると予測する。		

(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	+4.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	64,300 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、概ね川西町及び周辺市町の中小規模一般住宅地域を中心とする圏域である。需要者の中心は川西町の居住者で、他の地域からの転入は少ない。当該地域は開発された分譲住宅地域で、一定の需要は見込めるものの駅への接近性が劣ることから、駅に近い住宅地へ需要がシフトしており、土地の需給動向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 100m²程度で 6 百万円～7 百万円前後、中古住宅で 8 百万円～1 千万円前後である。

(7) 計算価格の調整
・検証及び鑑定
評価額の決定の
理由
周辺に賃貸用住宅の供給が少なく賃貸市場が未成熟である。また、対象基準地の画地条件等から賃貸住宅の想定が困難であり、収益価値は試算しなかった。当該地域は、主に自用目的の中規模住宅の取引が中心であり、市場の特性を勘案のうえ求めた比準価格は説得性を十分に有すると判断した。以上より、代表標準地との検討を踏まえて比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 規 準 価 格 とし て いた	① ■代表標準地	□標準地	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円／m ²)	⑦ 内 記	標準化 補正	街路	0.0	地 域 要 因	街路	+2.0
	標準地番号		田原本 -2							街路	0.0	交通	0.0	+5.0
	公示価格		[99.6]	100	100	[104.0]				環境	0.0	環 境	+16.0	
	79,300	円／m ²	100	[101.0]	[126.7]	100	64,200			画地	+1.0	行政	0.0	+2.0
										行政	0.0	その他	0.0	その他 0.0

(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号 -	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／m ²)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円／m ²	[100]	[100]	[100]	[100]						

(10) 対象標準価格等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	わが国の景気は、一部に持ち直しの動きがあるものの、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況が続いている。
	前年標準価格 64,600円／m ²			[地域要因]	分譲住宅地域であるが、駅からやや離れた、利便性が劣る住宅地域である。選好性は低く、地価はやや下落傾向で推移した。
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			[個別要因]	個別的要因に変動はない。	
標準地番号 - 公示価格 円／m ²					
②変動率 年間 -0.5% 半年間 %					

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日提出
川西(県) -2 宅地-1

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		
川西(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	16,200,000 円	1m ² 当たりの価格	31,200 円/m ²			

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	25,000 円/m ²
(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	
(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	磯城郡川西町大字結崎170番					②地積(m ²)	519	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2中專(60,200) 高度(15)						
	1:1.5	住宅W2	中規模の農家住宅のほか一般住宅が混在する住宅地域	西3.1m町道、北側道	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20.0m、奥行約25.0m、規模500m ² 程度、形状長方形												
	④地域的特性	特記特にない。 事項	街路	基準方位北3.1m市道	交通	結崎駅西方1km	法令	2中專(60,160) 高度(15)	規制					
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模の農家住宅のほか一般住宅が混在する住宅地域である。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)最有效地の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	角地方位	0.0 +1.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,200 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	同一需給圏は川西町、田原本町のうち、近鉄橿原線沿線の住宅地域が中心となる。主な需要者は当該圏内の居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者はほとんどない。駅から徒歩圏内で役場に近く、一定の需要は認められるが、地価はやや下落傾向で推移している。農家住宅の需要は弱く取引が少ないとから取引の個別性が強く、市場における中心価格帯の把握は見出しえにくい状況にある。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模の農家住宅のほか一般住宅が混在する住宅地域である。自己使用の建物が中心で、地域周辺は賃貸需要が弱く、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。一方、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、信頼性のある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)公示価格としをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 奈良三宅 -3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0					
	公示価格 43,200 円/m ²	[99.8] 100	[100] [104.0] [134.6]	[100] [101.0] [100]	[100] [101.0] [100]	31,100								
(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個別的原因の比較	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	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)対象基準地の検討等の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 31,400 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 □代表標準地 ■標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²	③価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 川西町の人口は減少傾向で、高齢化が進んでいる。利便性の良い一部地域を除き、需要は弱含みである。		[地域要因] 最寄駅からやや距離のある住宅地域であり、地域要因に変化は無く、地価はやや下落傾向にある。		[個別的原因] 個別的原因に変動はない。							
	②変動率 年間 -0.6 %	半年間 %												

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日提出
川西(県) -3 宅地-1

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
川西(県) -3	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 松山順一

鑑定評価額 12,000,000 円 1m²当たりの価格 23,100 円/m²

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)路線価又は倍率	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/m ²
(2)実地調査日	令和3年7月1日	(5)価格の種類	正常価格		1.2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	磯城郡川西町大字吐田306番1					②地積(m ²)	519	⑨法令上の規制等											
(2)近隣地域	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	「調区」(70,400) (その他)													
	1.2:1	住宅 S2	周囲に農地が多い在来の農家集落地域	北7.1m町道	水道下水	結崎2.7km														
(3)最有效地の判定	農家住宅地							(4)対象基準地の個別的原因												
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,100 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、川西町及びその周辺市町の農家住宅が多く建ち並ぶ住宅地域である。需要者の中心は、川西町の居住者で、町外からの転入者はほとんど見られない。高齢化や後継者不足のため農家住宅の需要は低迷しており、取引件数が少なく、市場での中心となる価格帯は見い出せない。																			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	集落内の農家住宅を中心とした住宅地域であり、周辺に賃貸用住宅の供給はない。また、交通接近条件が劣ることから賃貸市場の成熟の程度は低いため、収益価格は試算しなかった。当該地域は、自用目的の取引が中心であり、市場の特性を勘案のうえ求めた比準価格は説得性を十分に有すると判断し、類似の標準地との検討を踏まえて比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8)公示価格としめた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 天理 -16	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	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											
	公示価格 23,400 円/m ²	[99.8] 100	[100] [100]	[100] [100.6]	[100] 100	23,200		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-4.0 -3.0 +8.0 0.0 0.0 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個別的原因の比較	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)対象基準地の前年の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 23,300円/m ²	③価格変動形成要因の状況	[一般的要因]	わが国の景気は、一部に持ち直しの動きがあるものの、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況が続いている。																
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 ■標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²	[地域要因]	集落内の農家住宅を中心とした住宅地域であり、需要は限定的であることから、地価はやや下落傾向で推移した。																	
	②変動率 年間 -0.9% 半年間 %	[個別的原因]	個別的原因に変動はない。																	

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日提出
三宅（県）-1 宅地-1

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）	-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		8,510,000 円		1m ² 当たりの価格	33,000 円/m ²				
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) [令和3年1月] 路線価又は倍率			
(2) 実地調査日	令和3年7月1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 磐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		
(2) 近隣地域	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	1住居 (60, 200) 高度(15)		
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅の中に農家住宅が見られる住宅地域	東4.1m町道	水道下水	黒田500m	(その他) (60, 164)		
(3) 最有効使用の判定	東 80m、西 80m、南 30m、北 100m ②標準的使用 農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的原因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	③標準的画地の形狀等	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 街 基準方位 北 4.1m町道 交通 黒田駅北西方 500m 法令 1住居(60, 164) 高度(15)							
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、在來の農家住宅が多い地域であり、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。地価水準はやや弱含みで推移するものと考えられる。							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、近鉄田原本線、橿原線、天理線及びJR桜井線等の各沿線で、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。需要者は地元の居住者が大半で同一需給圏外からの転入は少ない。周辺の街路条件が劣っており需要は低調である。新型コロナ禍の影響で先行きは不透明である。取引が少なく画地の規模にはらつきがあるため中心となる価格帯は見出しがにくい。								
(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一般住宅もみられる在來の農家集落地域で、自己の居住目的の取引がほとんどで、賃貸共同住宅等の収益物件はほとんどなく賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は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、市場性を反映した比準価格を採用し、類似の公示価格との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格としました	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 天理 -11	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 -3.0
	公示価格 39,200 円/m ²	[99.7] / 100	[100] / [102.0]	[100] / [118.1]	[102.0] / 100	33,100		交通 0.0	環境 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 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 -1.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100			交通 0.0	環境 0.0
(10) 対象地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 33,500 円/m ²	③ 価格変動状況	[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いる。住宅地の需要は弱含みで、地価は緩やかな下落傾向が持続している。					
	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 -	③ 価格変動状況	[地域要因]	在來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、需要は低調で地価は依然として弱含みである。					
	公示価格 円/m ²		[個別の要因]	個別の要因について特段の変動は認められない。					
	② 変動率 年間 -1.5 %	半年間 %							

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日 提出
三宅(県) -2 宅地-1

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) -2		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		9,910,000 円		1m ² 当たりの価格		48,600 円/m ²						
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 1.1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												
基準地	①所在及び地番並びに 磐城郡三宅町大字石見228番37 「住居表示」等				②地積 (m ²)	204 () 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 住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西3.7m町道	水道 ガス 下水	石見 1.1km	(その他) (60, 160)						
近隣地域	①範囲 東 20m、西 60m、南 30m、北 50m	②標準的使用 戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等 間口 約 14.0m、奥行 約 15.0m、規模 200m程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性 特記 特にない 街 基準方位 北 3.7m町道 交通 石見駅南東方 1.1km 法令 1住居(60, 160) 高度(15)											
	事項 路 施設											
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	低層戸建住宅地			(4)対象基準地の個別的原因		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	48,600 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、近鉄橿原線、田原本線、天理線等の各沿線で、概ね磐城郡及びその周辺の地域の住宅地域である。需要者は三宅町を中心に磐城郡の居住者が大半であるが、他の市町村からの転入も見受けられる。都心への接近性がやや劣り、最寄駅周辺に生活利便施設が少なく需要は弱含みである。新型コロナ禍の影響で先行きは不透明である。中古住宅の取引が大半で、土地価格のみで900万円から1100万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	近隣地域及びその周辺は中規模一般住宅が多い住宅地で、自己の居住目的の取引が大半であり、基準地と同程度の規模の収益物件はほとんどなく、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事例から求められ、補修正等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、代表標準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8)規格価格としました	① ■代表標準地 標準地番号	□標準地 田原本 -2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 0.0 地域要因 +3.0	街路 0.0 交通 +2.0	環境 0.0 行政 +52.0	その他 0.0 その他 0.0
	公示価格 79,300 円/m ²	[99.6] / 100 [101.0] / 100 [162.9] / 100	[101.0] / 100	[162.9] / 100	48,500	街路 0.0 地域要因 +1.0 行政 0.0 行政 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 0.0 地域要因 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	街路 0.0 地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] / 100	[100] / []	[100] / [100]								
(10)対象地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 49,800 円/m ²			(3)価格変動形成要因の状況	[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いる。住宅地の需要は弱含みで、地価は緩やかな下落傾向が持続している。							
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²	[地域要因] 道路幅員がやや狭い住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。需要は弱含みで地価は緩やかに下落している。										
②変動率 年間 -2.4% 半年間 %	[個別的原因] 個別的原因について特段の変動は認められない。											

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日提出
三宅（県）-3宅地-1

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）	-3	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		5,790,000 円		1m ² 当たりの価格		17,400 円/m ²					
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				
(2) 実地調査日	令和3年7月1日		(5) 価格の種類	正常価格		1.1倍	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 磐城郡三宅町大字小柳406番外					②地積(m ²)	333 ()	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	〔調査〕(70,400)				
	1:3	住宅W2	農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	南西2.4m町道	水道下水	但馬1.8km	(その他)(70,240)				
(2) 近隣地域	①範囲	東80m、西50m、南30m、北50m	②標準的使用	農家住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約10.0m、奥行約35.0m、規模350m ² 程度、形状長方形	④地域的特性	特記特にない	街2.4m町道	交通但馬駅北西方1.8km	法令	〔調査〕(70,240)			
	⑤地域要因の将来予測	主として農家住宅が建ち並ぶ旧来の農家集落地域である。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) 最有效使用的判定	低層農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的原因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		17,400 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、同町を中心に隣接市町を含む農家集落地域の圏域。需要者は当町内の居住者が中心で、他の地域からの流入はほとんどない。旧来の農家集落地域であり、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。同町内の市街化区域内の住宅地と比較すると需要は低調である。中心となる価格帯は、土地は500~1000万円程度。新築戸建物件は、2000万円~3000万円程度である。										
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧来の農家集落地域であり、近隣地域及び周辺地域には、アパート等の収益物件はほぼ皆無である。自用目的の取引がほとんどで、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、市場の実態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) 公示価格としました	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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政	地域要因	街路交通環境行政
	公示価格 円/m ²	[] 100 [] 100 [] 100						その他	その他	その他	その他
(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 個別的原因の比較	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	地域要因	街路交通環境行政
	前年指定基準地の価格 32,400 円/m ²	[100] 100 [100] 100 [186.5] 100				17,400		その他	その他	その他	その他
(10) 対年の標準価格の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 17,700 円/m ²	③ 価格形成状況	一般的要因	人口は減少傾向、高齢化率も高い。需給は低調である。新型感染症の影響は僅少。							
	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	③ 価格形成状況	地域要因	旧来の農家集落地域であり、需給ともに低調で推移しており、特段の地域要因の変動は認められない。							
	公示価格 円/m ²	要因の	個別的原因	個別的原因に変動はない。							
	② 変動率 年間 -1.7% 半年間 %										

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日提出
田原本（県）-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	日本アブレイザルネットワーク株式会社香芝支店				
田原本（県）-1		奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	中本 鉄也			
印									
鑑定評価額		13,900,000 円		1 m ² 当たりの価格		79,000 円/m ²			
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 倍率種別			
(2) 実地調査日		令和3年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格					
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価							
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨									
(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(m ²) 176 () 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中專(60,200) (その他)高度(10m)		
	1:1.2	住宅W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西7.8m町道	水道下水	田原本1km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 30m、南 10m、北 80m		②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 15.0m、規模 180 m ² 程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記	特記すべき事項はない。	街 7.8m町道	交通 田原本駅北東方1km	法令 規制	1中專(60,200) 高度(10m)		
	⑤地域要因の将来予測	中小規模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と予測する。地価については依然として緩やかな下落傾向が続くものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	2階建て程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	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	79,000 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	同一需給圏は田原本町、川西町のうち、近鉄橿原線沿線の住宅地域を中心となる。主な需要者は当該圏内の居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。当該地域は閑静な住環境を維持しており、最寄駅へ概ね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。しかし、一般的の要因の影響もあり地価は下落基調で推移している。中心となる価格帯は、標準的規模の土地で1300万円～1400万円、新築戸建で2500万円～3000万円である。								
(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、田原本駅等を最寄り駅とする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、戸建て住宅が主要な用途の地域であり、周辺に収益物件は殆ど無く、自用目的が中心で、賃貸需要は認められないことから、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、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地の価格の推移動向にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/m ²	[] 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 個別的原因の比較	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100				
(10) 年々の標準価格の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 79,800 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[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。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 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 田原本 - 2		[地域要因]		駅徒歩圏の一般住宅地域であるが、有効需要は減少している。地価は緩やかな下落傾向にある。				
	公示価格 79,300 円/m ²		[個別的原因]		西向きの中間画地であり、選好性の面で不利である。個別的原因に変動はない。				
	② 変動率 年間 -1.0% 半年間 -0.4%								

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日 提出
田原本（県） -2 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	奈良総合鑑定株式会社								
田原本（県）	-2	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	西岡譲二							
印													
鑑定評価額		12,800,000 円		1 m ² 当たりの価格		67,300 円/m ²							
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 倍							
(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							
(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 磐城郡田原本町大字千代100番63					②地積 (m ²)	190	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中専 (60,200) 高度(15)						
	1:1	住宅 W2	区画整然とした中規 模団地内の住宅地域	北6.3m町道	水道 ガス 下水	笠縫 960m	(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 160m、西 220m、南 50m、北 50m		②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 14.0m、規模 200 m ² 程度、形状 正方形											
	④地域的特性	特記 昭和40年代に開発された中規模住宅団地（南千代住宅）。 事項	街路	基準方位北 6.3m町道	交通	笠縫駅南東方 960m	法令	1中専(60,200) 高度(15) 規制					
	⑤地域要因の将来予測	開発された住宅団地で区画整然とした住宅地域として成熟している為、現況が持続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			0.0				
(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/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	同一需給圏は近鉄橿原線、近鉄田原本線沿線で、磐城郡を中心とした圏域である。需要者の中心は同一需給圏のうち田原本町居住者が大半を占める。基準地は昭和40年代に開発された古い住宅地である。景気は新型コロナの影響により、依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増している。土地は1000万円～1500万円程度、新築戸建は2500万円～3500万円程度の物件が必要の中心となっている。												
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は低層戸建住宅が多い住宅地域であり、アパート等の収益物件は皆無であり、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（駅から約12分の閑静な住宅地、通称南千代住宅）等も考慮の上、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地（田原本-2）との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格と標準価格とした	① ■代表標準地 標準地番号 田原本 -2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	公示価格 79,300 円/m ²	[99.6] 100	100 [101.0] [117.1]	100 [100] 100	[100] 66,800	街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	交通 環境 画地 行政 その他	+2.0 +16.0 0.0 0.0 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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100	街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	交通 環境 画地 行政 その他	+2.0 +16.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 67,500 円/m ²			(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で、世帯数は微増である。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²				[地域要因] 地価変動率（下落率）は前年比より若干縮小している。								
	②変動率 年間 -0.3% 半年間 %				[個別的要因] 特にない。								

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日提出
田原本（県）-3宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	(株)倉田総合鑑定				
田原本（県）	-3	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	倉田智史			
印						印			
鑑定評価額		9,140,000円		1m ² 当たりの価格		68,200円/m ²			
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 倍			
(2)実地調査日	令和3年6月28日		(5)価格の種類	正常価格					
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価								
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨									
(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402番58				②地積(m ²) 134 () ⑨法令上の規制等			
(2) 近隣地域	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			
	1:1.5	住宅 L S 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北4.6m町道	水道 ガス 下水	石見 1.1km			
⑨法令上の規制等	(その他)								
①範囲	東 30m、西 50m、南 20m、北 40m		②標準的使用	戸建住宅地					
③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 15.0m、規模 130m ² 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 路 4.6m町道	交通 石見駅南 施設 1.1km	法令 1低専(50,80)					
⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で、特段変化する要因は見られず、今後もこの住環境を維持するものと予測する。新型コロナの影響で先行きに不透明感もあり、地価水準は弱含みで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)対象基準地の個別的原因	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	68,200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	同一需給圏は近鉄橿原線、田原本線、大阪線、天理線及びJR桜井線等沿線の田原本町及び周辺市町の住宅地域の圏域。需要者は同一需給圏一円に及ぶが町内の住民が多く概ね一次取得者が中心である。地積は約120～140m ² 程度が多い。中心価格帯は土地のみで800～1000万円程度、土地建物一体の総額は中古取引が中心で把握が困難である。新型コロナの影響も現時点では顕在化に至っていないが駅近接性や都心へのアクセスも劣るため需要は低調である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、自用の低層一般住宅が中心で、収益物件は転勤等の一時的なものに限定される。居住の快適性を重視した住宅地域で、第一種低層住居専用地域に指定され公法上の規制が厳しく、賃貸建物を想定することが困難であるため収益還元法は適用しなかった。よって、地域の特性の類似する取引事例から求められた比準価格を標準に、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)公示価格としめた	①■代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 田原本 -2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 交通 +2.0 環境 +6.0 行政 +4.0 その他 0.0
公示価格 79,300円/m ²	[99.6] [100] [101.0] [114.7]	[100] [100] [100] [100]	[100] [100] [100] [100]	[100] [100] [100] [100]	68,200	街路 交通 環境 画地 行政 その他			
(9)指定からの検討	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個別的原因の比較	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	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他			
(10)対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 69,500円/m ²	(3)価格変動形成要因の状況	[一般的要因]	当町は都心へのアクセスがやや悪く、生活利便も劣り人口は減少傾向。新型コロナによる先行き不透明感もあり、地価は下落傾向が継続。					
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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²	[地域要因]		一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域要因に特段変化は認められない。生活利便性や都心へのアクセス等が劣り、需要は低調である。						
②変動率 年間 -1.9% 半年間 %	[個別的原因]		画地規模が標準的な整形地であり、選好性・代替性に特段の低下は認められず、個別的原因に変動はない。						

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日 提出
田原本（県） -4 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	(株)倉田総合鑑定								
田原本（県） -4		奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	倉田智史		印					
鑑定評価額		22,400,000 円			1m ² 当たりの価格		49,500 円/m ²						
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/m ²		
(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		磯城郡田原本町大字大安寺111番3外						②地積(m ²)	452	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		「調区」(70,400)				
	1:1.2		住宅W1	事業所、店舗も見られる農家住宅の多い地域	北9.4m県道	水道下水	田原本1.2km		(その他)				
(2)近隣地域	①範囲		東50m、西160m、南30m、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20.0m、奥行約23.0m、規模		450m ² 程度、形状長方形								
	④地域的特性		特記	特にない。	街路	9.4m県道	交通	田原本駅東1.2km	法令	「調区」(70,400)			
	⑤地域要因の将来予測		事業所、店舗も見られる農家住宅の多い地域で特段変化する要因は見られず今後もこの住環境を維持するものと予測する。新型コロナの影響で先行きに不透明感もあり、地価水準はやや弱含みで推移するものと予測する。										
(3)最有效地の判定		2階建程度の戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的原因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格	49,500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									
(6)市場の特性		同一需給圏は近鉄橿原線、田原本線、大阪線、天理線及びJR桜井線等沿線の既成住宅地域の存する圏域。需要者の中心は地元住民と考えられ、圏外からの転入はほぼないものと思われる。市街化調整区域内の既成住宅地域であり、画地規模は様々で取引件数も少なく中心となる価格帯の把握は困難である。土地建物一体の総額は中古取引が中心で把握は困難。新型コロナの影響も現時点では顕在化に至っていないが、地縁的選好性の強い地域で需要はやや低調である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は事業所、店舗も見られる農家住宅の多い地域であり、周辺には既成的一般住宅が多く見受けられ、殆どが自用の物件で賃貸市場は未成熟である。対象基準地は市街化調整区域内に位置し公法上の規制が厳しく、賃貸建物を想定することが困難であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、自用目的で取引された取引事例から求められた比準価格を標準に、類似する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)公示価格としました	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 田原本 -6		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路	0.0	地域	街路 -6.0	
	公示価格 39,700円/m ²		[99.5] 100	[100] [100]	[100] [79.7]	[100] 100	49,600		交通	0.0	要因	交通 +6.0	
(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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳 標準化補正	環境	0.0	環境	環境 -20.0	
	前年指定基準地の価格 円/m ²		[100]	[100] []	[100] []	[100] 100			画地	0.0	行政	行政 0.0	
(10)対象基準地の検討等の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 49,600円/m ²				③価格形成要因の変動状況	[一般的の要因] [地域要因]	当町は都心へのアクセスがやや悪く、生活利便も劣り人口は減少傾向。新型コロナによる先行き不透明感もあり、地価は下落傾向が継続。 事業所、店舗も見られる農家住宅の多い地域であり、地元住民中心の地域で取引が少なく、需要はやや低調である。						
	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 -				[個別の要因]	画地規模が標準的な整形地であり、選好性・代替性に特段の低下は認められず、個別の要因に変動はない。							
	②変動率	年間 -0.2%	半年間 %										

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和 3年 7月 7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	奈良総合鑑定株式会社
田原本(県) 3-1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 西岡謙二 印
鑑定評価額	17,400,000 円	1 m ² 当たりの価格		18,700 円/m ²

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/m ²
(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	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					比準

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日提出
田原本（県）5-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	日本アブレイザルネットワーク株式会社香芝支店				
田原本（県）	5-1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	中本 鈴也			
印									
鑑定評価額		20,800,000 円		1m ² 当たりの価格		72,300 円/m ²			
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)路線価又は倍率 倍率種別			
(2)実地調査日	令和3年6月28日		(5)価格の種類	正常価格					
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価								
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨									
(1)基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等 磐城郡田原本町642番2外					②地積 (m ²)	288 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400) 準防		
	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	田原本390m	(その他)高度(31m)(90,264)		
(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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 m ² 程度、形状 長方形		④地域的特性	特記 特記すべき事項はない。 事項	街路 4.4m町道	交通 田原本駅北東方390m	法令 規制 商業(90,264) 準防 高度(31m)	
	⑤地域要因の将来予測	最寄り駅に近い古くからの商業地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移すると予測する。地価については緩やかな下落傾向が続くものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	低層の店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 75,900 円/m ²		収益還元法	収益価格 49,800 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				
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²							
	(6)市場の特性	同一需給圏は磐城郡の各町を主として奈良県中部等に形成された既成商業地域の圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性を有する個人事業主もしくは小規模法人が中心である。近年、既成商業地域は大型複合商業施設へ顧客流出が続くなど厳しい経営環境を強いられている。こうしたマイナス要因を最寄り駅への接近性が補完し地価は緩やかな下落に留まっている。地価相場は売主、買主の意向が強く反映される傾向が強く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	近隣地域は小規模店舗と一般住宅が混在する古くからの既成商業地域である。商業地域であるが、不動産売買は自用による取引が主流である。賃貸市場については一定の需要は認められるが商圈が狭く、繁華性の低い商業地域であるため、元本に見合った賃料が受け取れないのが一般的である。このような検討を踏まえ、本件では市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公示価格としました	① ■代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 大和郡山 5-4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 +7.0
	公示価格 124,000 円/m ²	[100] [100]	[100] [100]	[100] [171.8]	[100] [100]	72,200		交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 +7.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100] [100]	[100] [100]			交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	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
(10)対象標準価格等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 72,500 円/m ²	(3)価格変動状況 変動要因の形態	[一般的的要因]		人口減少、高齢化率上昇傾向が長期間継続している。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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 - 円/m ²		[地域要因]		周辺の大型複合商業施設に顧客が移行するなど商業繁華性は弱まっているが、駅徒歩圏の既成商業地域である。地価は下落傾向にある。				
	②変動率 年間 -0.3% 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）

令和3年7月7日提出
田原本（県）5-2 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	(株)倉田総合鑑定								
田原本（県）5-2		奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	倉田智史		印					
鑑定評価額		37,600,000円			1m ² 当たりの価格		72,100円/m ²						
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	58,000円/m ²				
(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	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176番4					②地積(m ²)	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					
	台形1:2		事務所S2	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	東13m国道	水道下水	笠縫700m	(その他)高度地区(最高20m)(90,200)					
(2)近隣地域	①範囲	東50m、西0m、南50m、北150m			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20.0m、奥行約30.0m、規模600m ² 程度、形状長方形											
	④地域的特性	特記	特にない	街路	13.0m国道	交通	笠縫駅南東700m	法令	近商(90,200)準防				
	⑤地域要因の将来予測	特記										高度地区(最高20m)	
(3)最有效使用の判定	4階建程度の店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的原因		規制					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,600円/m ²					規制					
	収益還元法	収益価格	43,600円/m ²					規制					
	原価法	積算価格	/円/m ²					規制					
	開発法	開発法による価格	/円/m ²			規制							
(6)市場の特性	同一需給圏は田原本町及び周辺市町を中心とした奈良県北中部の幹線道路沿いの路線商業地域の圏域。需要者は沿道型店舗を運営する事業者が中心と思われるが、京奈和自動車道の影響により自動車交通量は減少傾向にあり取引は相対的に少ない。地積は様々であり需要の中心価格帯は取引が少なく個別性も強いため把握が困難。沿道サービスは連たんするが周辺の商業地の取引は少なく、新型コロナの影響も現時点では顕在化に至っていないが、需要はやや低調である。												
(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、市場参加者である事業者等の意思決定は収益性に基づくものと思料されるが、正常賃料相当額の収受が困難であることや近年の賃料下落傾向を受けて低水準での推移が続いていること、結果として収益価格はやや低めに試算された。よって、地域の特性の類似する取引事例から求められた比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、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)公示価格としめた	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号	大和郡山5-4					73,600		交通	0.0	交通	+6.0	
(9)指定基準地からの検討	公示価格		[100]	100	[100]	[172.0]	72,100	環境	0.0	環境	+53.0		
	124,000円/m ²		[100]	[100]	[100]	[100]		画地	0.0	行政	+5.0		
(10)対象標準価格等からの検討	前年指定基準地の価格		[100]	100	[100]	[100]		行政	0.0	その他	0.0		
	円/m ²		[100]	[100]	[100]	[100]		その他	0.0				
①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規					③価格変動形成要因の	[一般的的要因]	当町は都心へのアクセスがやや悪く、生活利便も劣り人口は減少傾向。新型コロナによる先行き不透明感もあり、地価は下落傾向が継続。						
前年標準価格 72,300円/m ²						[地域要因]	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、自動車交通量は減少傾向にあり、需要はやや低調である。						
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						[個別の要因]	画地規模が標準的な整形地であり、選好性・代替性に特段の低下は認められず、個別の要因に変動はない。						
標準地番号 - 公示価格 - 円/m ²													
②変動率		年間 -0.3%	半年間 %										

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日 提出
高取（県）-1 宅地-1

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				
高取（県）	-1	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士	森本直也	印		
鑑定評価額		6,250,000 円		1 m ² 当たりの価格		28,400 円/m ²			
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	円/m ² [令和3年1月] 路線価又は倍率 1.1倍 倍率種別		
(2) 実地調査日	令和3年6月26日		(5) 価格の種類	正常価格					
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価								
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨									
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 高市郡高取町大字下土佐419番5外					②地積(m ²)	220 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 農地のほか一般住宅も見られる住宅地域	⑥接面道路の状況 西4.2m町道	⑦供給処理施設状況 水道	⑧主要な交通施設との接近の状況 壱阪山650m	1住居(60,200) (その他)高度(15)(60,168)		
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西0m、南40m、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10.0m、奥行約20.0m、規模200m ² 程度、形状ほぼ長方形							
	④地域的特性 特記	特にない。	街	基準方位北、4.2m町道	交通	壱阪山駅南650m	法令	1住居(60,168) 高度(15)	
	事項	路			施設		規制		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、農地のほか一般住宅も見られる住宅地域であり、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		+1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,400 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、高取町及びその周辺の市町村と判定した。需要者層は、地縁関係者を中心とした周辺居住者と判定した。同一需給圏外からの転入者は少ない。周辺地域に大規模な開発はない。需給動向は全体的に弱い状態が続いている。取引される件数が少ない為、中心となる価格帯は見出せない状況にある。								
(7) 評価額の決定の理由	当該地域は、農地のほか一般住宅も見られる住宅地域であり、収益物件はほぼ皆無であるため、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、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/m ²	[] 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 標準化補正	街路交通環境画地行政その他	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) 対年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 28,700円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	県平均と比較して、高取町の人口減少率並びに高齢化率も高い水準である。新型コロナの地価への影響は先行き不透明である。					
対年の検討	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -		[地域要因]	集落外からの転入はほとんど見受けられない。人口減少、高齢化の進行等から地価は弱含みである。					
対年の検討	公示価格 円/m ²		[個別的要因]	個別的要因について特段の変動は認められない。					
	② 変動率 年間 -1.0% 半年間 %								

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日 提出
高取（県）-2 宅地-1

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	
高取（県）	-2	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士	森本直也
鑑定評価額		8,320,000 円		1m ² 当たりの価格		34,100 円/m ²

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/m ²
(2)実地調査日	令和3年6月26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		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	高市郡高取町大字観覚寺1419番1					②地積(m ²)	244()	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)
	1:3.5	住宅W2	一般住宅が多い旧街道沿いの住宅地域	東3.5m町道	水道下水	壺阪山400m			(その他)高度(15)(60,160)
(2)近隣地域	①範囲	東30m、西0m、南50m、北50m	②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形狀等	間口約8.0m、奥行約30.0m、	規模	240m ² 程度、形状ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記特にない。	街基準方位北、3.5m町道	交通壺阪山駅北東400m	法令	1住居(60,160)	高度(15)		
	事項	路	施設		規制				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅が多い旧街道沿いの住宅地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、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)最有效地の判定	2階建程度の戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	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	34,100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、高取町及びその周辺の市町村と判定した。需要者層は、地縁関係者を中心とした周辺居住者と判定した。同一需給圏外からの転入者は少ない。周辺地域に大規模な開発はない。需給動向は全体的に弱い状態が続いている。取引される件数が少ない為、中心となる価格帯は見出せない状況にある。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、一般住宅が多い旧街道沿いの住宅地域であり、収益物件はほぼ皆無であるため、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、指定基準地との検討を踏まえ、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、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公示価格としめた	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個別的原因の比較	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
	-								
	公示価格	[]	100	100	[]				
		円/m ²	[]	[]	[]	100			
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 高取（県）-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	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 28,700円/m ²	[99.0]	100	[100]	[102.0]	34,200			
		100	[101.0]	[84.0]	[100]				
(10)対年標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 34,400円/m ²	③価格変動形成要因の	[一般的要因]	県平均と比較して、高取町の人口減少率並びに高齢化率も高い水準である。新型コロナの地価への影響は先行き不透明である。					+2.0
	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		[地域要因]	集落外からの転入はほとんど見受けられない。人口減少、高齢化の進行等から地価は弱含みである。					-2.0
	標準地番号	-	[個別的原因]	個別的原因について特段の変動は認められない。					-16.0
	公示価格	円/m ²							0.0
	②変動率	年間 -0.9%	半年間 %						その他 0.0

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日 提出
高取（県）-3 宅地-1

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	
高取（県）	-3	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士	森本直也
鑑定評価額		6,120,000 円		1 m ² 当たりの価格		15,700 円/m ²

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/m ²
(2) 実地調査日	令和3年6月26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				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	高市郡高取町大字市尾904番3外					②地積(m ²)	390	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	「調区」(70,400)									
	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		「その他」(70,240)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 20m、南 50m、北 30m	②標準的使用	農家住宅地												
	③標準的画地の形狀等	間口 約 15.0 m、奥行 約 26.0 m、規模	390 m ² 程度、形状 ほぼ台形													
	④地域的特性	特記 特にない。 事項	街路	4 m県道	交通	市尾駅北東 400m	法令	「調区」(70,240)								
	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) 最有効使用的判定	2階建程度の農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的原因	角地 間口・奥行の関係		+3.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,700 円/m ²				-3.0									
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²				0.0									
	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、高取町及びその周辺の市町村と判定した。需要者層は、地縁関係者を中心とした周辺居住者と判定した。同一需給圏外からの転入者は少ない。周辺地域に大規模な開発はない。需給動向は全体的に弱い状態が続いている。取引される件数が少ない為、中心となる価格帯は見出せない状況にある。															
(7) 評価額の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、農家、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、収益物件はほぼ皆無であるため、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、指定基準地との検討を踏まえ、居住の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、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格とした 規準地番号	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個別的原因の比較	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							
	公示価格 円/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100											
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 明日香（県）-3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	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 16,800 円/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	15,800		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 -6.0 +13.0 0.0 0.0 0.0							
(10) 対年らの標準地価格等の前から の標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 15,900円/m ²	(3) 価格変動形成要因の 状況	[一般的要因]	県平均と比較して、高取町の人口減少率並びに高齢化率も高い水準である。新型コロナの地価への影響は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 □標準地 標準地番号 -		[地域要因]	集落外からの転入はほとんど見受けられない。人口減少、高齢化の進行等から地価は弱含みである。												
	公示価格 円/m ²		[個別的原因]	個別的原因について特段の変動は認められない。												
	②変動率 年間 -1.3%	半年間 %														

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日提出
明日香（県）-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	きたまち不動産鑑定						
明日香（県）	-1	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士	谷正直					
印											
鑑定評価額		11,900,000 円		1 m ² 当たりの価格		59,100 円/m ²					
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)路線価又は倍率 印					
(2)実地調査日	令和3年6月21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 高市郡明日香村大字檜前55番70					②地積(m ²) 201	⑨法令上の規制等				
③形状 1:2	④敷地の利用の現況 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	⑥接面道路の状況 南6m村道	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 飛鳥800m	1低専(40,60) (その他)風致歴風土					
(2) 近隣地域	①範囲 間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、	②標準的使用 規模	200 m ² 程度、		形狀 長方形						
③標準的画地の形状等 ④地域的特性 特記 事項	特になし 街路	基準方位 北60m 村道	交通 飛鳥駅南800m	法令 規制	対象基準地と同じ						
⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、特段の変化要因は認められず、今後も現状維持で地域要因は推移するであろう。地価水準は横ばいで推移している。										
(3) 最有効使用的判定	戸建て住宅地			(4) 対象基準地の個別的原因	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/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、近鉄橿原線、JR和歌山線等の沿線で、明日香村及び周辺の戸建住宅の存する地域である。需要者は地元住民の他、外部転入者も見られる。最寄駅から徒歩圏内であり、総額も値ごろ感があるので需要は比較的堅調であるが、地域の不動産供給量は少なく、取引件数も劣る。地積は200 m ² 程度で、中心価格は1,000万円～1,300万円程度と言われている。土地建物の一本価格は、当該地域は中古物件が主体となるので、把握できない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、駅から徒歩圏にあるが、共同住宅等の収益物件は見受けられない。公法上の規制が厳しく、また居住の快適性、生活の利便性を重視した戸建て住宅の自用目的ある。従って、賃貸需要による投資目的物件は存在せず、収益還元法は適用しなかった。以上より本件では、比準価格を標準に、代表標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) 公示価格としめた	① ■代表標準地 標準地番号 明日香 -1	②時点修正 [100] 100	③標準化補正 [100] 100	④地域要因の比較 [104.0] 100	⑤個別的原因の比較 [108.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²) 58,900	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +5.0 +5.0 0.0 0.0 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] 100	③標準化補正 [100] 100	④地域要因の比較 [100] 100	⑤個別的原因の比較 [100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対象年らの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 59,100 円/m ²	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] [地域要因]	総人口は減少しているが、当該住宅団地の地価は横ばい状況を維持している。戸建て住宅団地の需要は高い。							
対象年標準価格等の前	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 -	[個別的原因]	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地であり、居住環境が良好なため需要は堅調にある。但し、供給は少ない。								
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %		規模、形状等は標準的であり、個別的原因の変化はない。								

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日提出
明日香（県）-2宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	きたまち不動産鑑定							
明日香（県）	-2	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士	谷正直	印					
鑑定評価額		9,830,000円			1m ² 当たりの価格		63,000円/m ²					
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/m ²				
(2)実地調査日	令和3年6月21日		(5)価格の種類	正常価格			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平田291番125					②地積(m ²)	156	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(40,60)				
	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		(その他)風致歴風土				
(2)近隣地域	①範囲	東100m、西50m、南100m、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12.0m、奥行約13.0m、規模160m ² 程度、形状正方形										
	④地域的特性	特記なし	街路	基準方位北5m村道	交通	飛鳥駅東450m	法令	対象基準地と同じ規制				
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、特段の変化要因は認められず、今後も現状維持で地域要因は推移するであろう。地価水準は横ばいで推移している。										
(3)最有效地の判定	戸建て住宅地					(4)対象基準地の個別的原因		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、近鉄橿原線、JR和歌山線等の沿線で、明日香村及び周辺の戸建住宅の存する地域である。需要者は地元住民の他、外部転入者も見られる。最寄駅から徒歩圏内であり、総額も値ごろ感があるので需要は比較的堅調であるが、不動産供給量は少なく、取引件数も劣る。地積は150m ² ~170m ² 程度で、中心価格は900万円~1,100万円程度と言わわれている。土地建物の一本価格は、当該地域は中古物件が主体となるので、把握できない。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、駅から徒歩圏にあるが、共同住宅等の収益物件は見受けられない。公法上の規制が厳しく、また居住の快適性、生活の利便性を重視した戸建て住宅の自用目的ある。従って、賃貸需要による投資目的物件は存在せず、収益還元法は適用しなかった。以上より本件では、比準価格を標準価格として判断し、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個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政	地域要因	街路交通環境行政	
	公示価格 円/m ²	[] 100 [] 100 [] 100						その他	その他	その他		
(9)指定からの検討	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個別の要因の比較	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	地域要因	街路交通環境行政	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100 [] 100 [] 100						その他	その他	その他		
(10)対年の標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	[一般的要因]			総人口は減少しているが、当該住宅団地の地価は横ばい状況を維持している。戸建て住宅団地の需要は高い。							
	前年標準価格 63,000円/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	[地域要因]			中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地であり、居住環境が良好なため需要は堅調にある。但し、供給は少ない。						
	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		[個別の要因]			規模、形状等は標準的であり、個別の要因の変化はない。						
	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%												

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日 提出
明日香（県）－3 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	きたまち不動産鑑定						
明日香（県）	-3	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士	谷正直					
印						印					
鑑定評価額		5,690,000 円		1m ² 当たりの価格		16,600 円/m ²					
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) 路線価又は倍率					
(2) 実地調査日	令和3年6月21日		(5) 価格の種類	正常価格		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187番外				②地積(m ²)	343 ()					
(2) 近隣地域	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 「調区」(70,200)					
	台形 2.5:1	住宅 W2	農家住宅と農地が混在する住宅地域	西4.5m村道	水道下水	飛鳥 1.9km (その他) 風致歴風土					
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因 ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,600 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	同一需給は県中南和地区的市街化調整区域内の農家住宅地域である。需要者の中心は地元選好性を有する旧来からの地元住民であり、他地域からの転入者はほとんどいない。敷地の地積は300m ² ～400m ² 程度と大きく、中心となる価格帯は土地のみで500～700万円程度である。土地建物の一体価格は当該地域が既存住宅地であり、中古物件が主体となるので把握は困難である。地域選好性の強い地域で取引自体も少なく、不動産取引も低調である。										
(7) 評価額の決定の理由	農家住宅と農地が混在する農家住宅地域であり、周辺にも農家住宅が存在する。その殆どが自用の農家であり、賃貸で農業を営んでいるものはいない。市街化調整区域内に位置して賃貸の規制も厳しいうえに、現況においても自用の農家が主体の地域であり、収益還元法は適用出来なかった。従って、比準価格を標準価格として、単価と総額との関連を考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としめた	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 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	100 []			その他			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	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	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 []			その他			
(10) 対象基準地等の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格	16,800 円/m ²	③ 価格形成要因の変動状況	④ 地域要因	⑤ 個別の要因の比較	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	地域要因	街路交通環境行政その他
	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/m ²										
	② 変動率	年間 -1.2%	半年間 %								