

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷口不動産鑑定株式会社
川西 (県) -2	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 谷口 清

鑑定評価額	16,100,000 円	1㎡当たりの価格	31,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率	25,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	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	特にない。	街路	基準方位 北 3.1m 町道	交通施設	結崎駅西方 1km	法令規制	2 中専 (60, 160) 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	角地 0.0 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	31,000 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	同一需給圏は川西町及び隣接する三宅町、田原本町の住宅地域が中心となる。需要者の中心は、当該圏内の居住者が大半を占め、圏域外からの転入はほとんど認められない。駅から徒歩圏内で役場にも近く、一定の需要は認められるが、農家住宅もある古くからの住宅地域で、街路条件もやや劣り、当該地域の土地需給動向は全般的に弱含みで推移している。農家住宅等も多く存在することから、取引の個性が強く、市場の中心となる価格帯は見いだしづらい。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅のほか一般住宅が混在する住宅地域である。自己使用の不動産が中心で、賃貸需要が弱く賃貸市場が未成熟である為、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、市場の特性を十分検討した上で、多数の市場取引から求められた信頼性の高い価格といえる。従って近隣地域及び周辺地域の市場価格推移、総額による市場性、規範性を有する標準地との検討を踏まえた上で、比準価格をもって適正妥当と判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	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 +33.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 +33.0 行政 0.0 その他 0.0
	奈良三宅 -3		[99.9] 100	100 [104.0]	100 [134.3]	[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						
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 川西町の人口は減少傾向で、高齢化が進んでいる。経済は持ち直し傾向にあるものの、利便性の良い一部地域を除き需要は弱含みである。							
	継続		価格形成要因の		[地域要因] 最寄駅からやや距離のある住宅地域で、街路条件もやや劣る。地域要因に変化はなく、地価はやや下落傾向を維持している。							
	新規		の		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
前年標準価格	31,200 円/㎡		年間		-0.6%		半年間		%			
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	谷口不動産鑑定株式会社
川西 (県) - 3	奈良県	奈良県第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 谷口 清

鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	22,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 29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	磯城郡川西町大字吐田 3 0 6 番 1				②地積 (㎡)	519	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)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 100 m、南 30 m、北 45 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 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	7.1 m 町道	交通施設	結崎駅西方 2.7 km	法令規制	「調区」(70,400)									
	⑤地域要因の将来予測	周辺に農地も多い農家集落地域で、地域要因に大きな変動はなく現況を維持していくものと予測する。駅から遠く、農家住宅の需要は低迷していることから、地価は今後とも下落傾向で推移していくものと予想される。																
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,900 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は川西町及びその周辺市町をはじめ奈良県中部地域に所在する農家住宅を主とする住宅地域であると判断される。需要者の中心は、川西町の居住者で町外からの転入はほとんど認められない。高齢化や後継者不足のため農家住宅地域の需要は低迷している。農家住宅が中心となることから取引の個別性が強く、取引件数も少ないことから、市場での中心となる価格帯は見いだせない。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅を主とする住宅地域である。周辺には賃貸住宅の供給は認められない。また最寄駅から遠く、賃貸市場が未成熟である為、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、市場の特性を十分検討した上で、多数の取引から求められた説得力を有する価格といえる。従って近隣地域及び周辺地域の市場価格推移、総額による市場性、規範性を有する標準地との検討を踏まえた上で、比準価格をもって適正妥当と判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公示価格としての	①代表標準地	標準地番号	天理 - 16	②時点修正	[99.8] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [101.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	22,900	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 -2.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	23,300 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号			②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡																
(10) 対象基準地の前年の検討	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 23,100 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[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。経済は持ち直し傾向にあるものの、利便性の良い一部地域を除き需要は弱含みである。											
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 農家住宅を中心とする住宅地域である。需要は低迷しており、地価は下落傾向にある。											
	②変動率		年間	-0.9%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 千里不動産鑑定事務所. Values include 三宅（県）, 奈良県, 奈良県第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 村上俊二.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 8,390,000 円 | 1㎡当たりの価格, 32,500 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, [令和4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 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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） - 2	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 梅本 剛

鑑定評価額	9,670,000 円	1㎡当たりの価格	47,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	磯城郡三宅町大字石見228番37				②地積 (㎡)	204	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) (60,160)				
	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						
(2) 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 14.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 m程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記 特にない	街路	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)					
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、当該地域については当面は現状程度で推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	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	47,400 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、磯城郡各町で、主として近鉄橿原線沿線の住宅地域の圏域。需要者は当町内の居住者が中心であり、圏外からの流入は少ない。既存の戸建住宅地域であり、周辺部で小規模な開発は見られるが、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。最寄り駅からやや距離があり、生活利便性にも劣り、需要は弱含みである。中心となる価格帯は、土地は1000万円程度。新築戸建物件は2000万円台。											
(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主の快適性を重視する住宅地域であり、一般的には自己使用目的の取引がほとんどで、収益物件はほとんど見られず、賃貸市場は未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。											
(8) 公示価格	① 代表標準地	標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0
	標準地番号	田原本 -2							交通	0.0	交通	+2.0
	公示価格	78,800 円/㎡	[99.7]	100	100	[101.0]	47,300		環境	0.0	環境	+55.0
			100	[101.0]	[166.1]	100			画地	+1.0	行政	+2.0
									行政	0.0	その他	0.0
									その他	0.0		
(9) 指定基準地	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	[]			交通	0.0	交通	+3.0
	円/㎡		100	[]	[]	100			環境	0.0	環境	+2.0
									画地	0.0	行政	+2.0
									行政	0.0	その他	0.0
									その他	0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	■ 継続	③ 変動状況	[一般的要因] 人口は微減傾向、高齢化率は県全体より高い水準である。需要が低く、地価は下落傾向。								
	前年標準価格	48,600 円/㎡		[地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。駅からやや距離があり、需要は弱く、地価は下落傾向。								
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	代表標準地											
	標準地番号	-										
	公示価格	円/㎡										
	② 変動率	年間 -2.5%	半年間	%								

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

鑑定評価額	5,690,000 円	1㎡当たりの価格	17,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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	「調区」(70,400) (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	交通施設	但馬駅北西方 1.8km	法令規制	「調区」(70,240)			
(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	17,100 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、近鉄田原本線、橿原線、大阪線、南大阪線及び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。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、補修正等も適切で規範性が高い。したがって、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[100]	100	[100]	[100]						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	32,400 円/㎡	[100]	100	[189.6]	[100]	17,100					
(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 □新規		③価格変動要因		【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				【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。					
	標準地番号		公示価格		円/㎡		【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	-1.7%	半年間	%							

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 欽也
鑑定評価額		13,800,000 円		1㎡当たりの価格	
				78,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		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	③法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200) (その他) 高度(10m)						
(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㎡程度、形状 長方形		④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	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)
	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要因	方位 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		基準価格		78,600 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	同一帯給圏は田原本町、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、同一帯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帯給バランスは概ね均衡している。しかし、一般的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、新築戸建てで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、代表基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 代表標準地	標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100							
(10) 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 79,000 円/㎡		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。 【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。 【個別的要因】 西向きの中画面地であり、選好性の面で不利である。個別的要因に変動はない。								
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 田原本 - 2 公示価格 78,800 円/㎡										
	② 変動率	年間	-0.5%	半年間									-0.3%

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
鑑定評価額		12,800,000 円		1㎡当たりの価格	
				67,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		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100番63				②地積 (㎡)	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) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 160m、西 220m、南 50m、北 50m			②標準の使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 14.0m、規模 200㎡程度、形状 正方形									
	④地域的特性	特記事項	昭和40年代に開発された中規模住宅団地（南千代住宅）。	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 (15)		
	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/㎡								
	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	同一需給圏は近鉄攝原線、近鉄田原本線沿線で、磯城郡を中心とした圏域である。需要者の中心は地縁関係者等が大半を占める。基準地は昭和40年代に開発された古い住宅地である。景気は新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に緩和される中で、全体的に回復傾向が見られる。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 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	田原本 -2					67,000					
(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
	-										
(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 67,300 円/㎡		③ 価格形成要因の		[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						[地域要因] 地価変動率はマイナスから横這いになっている地域である。				
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地						[個別的要因] 特にない。				
	標準地番号	-	公示価格 円/㎡								
②変動率	年間 0.0%	半年間 %									

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)倉田総合鑑定. Includes 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. 鑑定評価額: 9,020,000 円, 1㎡当たりの価格: 67,300 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. Includes 令和4年7月1日, 令和4年6月26日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月1日, 正常価格, [令和4年1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 磯城郡田原本町大字八尾402番58. (2) ①範囲: 東30m, 西50m, 南20m, 北40m. (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/㎡. (6) 市場の特性: 同一帯給圏はJR桜井線、近鉄樞線、田原本線、大阪線、天理線等沿線の田原本町及び周辺市町の住宅地域の圏域。 (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。 (8) 公示価格とした: 田原本 - 2, 公示価格 79,300 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 68,200 円/㎡, 変動率 年間 -1.3%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	奈良総合鑑定株式会社
田原本 (県)	-4	奈良県	奈良第2分科会	氏名 不動産鑑定士 西岡 謙二

鑑定評価額	22,300,000 円	1㎡当たりの価格	49,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 5日	(6) 路線価又は倍率 [令和 4年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 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	磯城郡田原本町大字大安寺111番3外				②地積 (㎡)	452	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	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 20.0 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	県道名称：主要地方道大和高田桜井線、対面側に歩道あり	街路	9.4m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	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	49,400 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	同一需給圏は磯城郡を中心とした市街化調整区域。需要者の中心は同一需給圏のうち磯城郡居住者が大半を占める。景気は新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に緩和される中で、全体的に回復傾向が見られる。市街化調整区域内の住宅地で、同一需給圏内には大きな開発はない。土地は2000万円～2500万円程度、新築戸建は3500万円～4000万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	基準地は、市街化調整区域内にあり、賃貸需要が殆どなく賃貸市場に馴染まない為、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（駅から徒歩圏内の農家住宅が多い地域）等も考慮の上、快適性を重視する住宅地域であるので市場性を反映した比準価格を採用し、類似する標準地（田原本-6）との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	田原本 -6	②時点修正	[99.5 / 100]	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [79.7]	⑤個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	49,100	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -6.0 交通 +6.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	39,300 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[/ 100]	③標準化補正	100 [/]	④地域要因の比較	100 [/]	⑤個別的要因の比較	[/ 100]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡																
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③価格形成要因の		[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。											
	前年標準価格		49,500 円/㎡		[/ 100]		[100]		[/ 100]		[/ 100]		[/ 100]		[/ 100]		[/ 100]	
	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	-0.2%	半年間	%													

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 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 譲二

鑑定評価額	17,300,000 円	1㎡当たりの価格	18,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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 7 3 番				②地積 (㎡)	928	⑨法令上の規制等	1 住居 (60,200) 高度 (15)							
	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 900m	(その他)								
近隣地域	(2) 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 m 程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記事項	一般住宅が近隣に見られる宅地見込地	道	南方で 2.6 m 市道に近接	交通施設	田原本駅南西方 900m	法令規制	1 住居 (60,200) 高度 (15)							
	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	土地の形状等 0.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,600 円/㎡													
	控除法	控除後価格	17,000 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一帯給圏は近鉄線、JR 線沿線で、田原本町及び隣接する三宅町、川西町、天理市、橿原市等を中心とする宅地見込地地域の圏域である。景気は新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に緩和される中で、全体的に回復傾向が見られる。需要者の中心は分譲開発業者である。宅地見込地に対する需要は個性性が強く、また取引される価格もまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出しにくい。															
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は宅地見込地地域であり、需要者は投資採算性から意思決定を行う分譲開発業者である。控除法を適用した控除後価格は想定要素があり、相対的規範性にやや劣る。一方、比準価格は当該地域の市場実態を反映しており説得力を有する。よって、比準価格を標準に控除後価格を比較考量し、標準地（天理 3-1）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価格	① 標準地番号	天理 3-1	② 時点修正		③ 標準化補正		④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	画地	0.0	地域要因	交通	-3.0
	公示価格	19,600 円/㎡	[99.5] 100	100	[100] [103.8]	[100] 100	18,800	行政	0.0	環境	+7.0	行政	0.0	宅造	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 18,700 円/㎡		③ 変動状況要因	[一般的要因] 田原本町の人口は微減、世帯数は微増、人口高齢化率は微増である。 [地域要因] 地価変動率（下落率）は前年と同程度である。 [個別的要因] 特になし。											
	② 変動率	年間 -0.5 %														

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店
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 欽也

鑑定評価額	20,800,000 円	1㎡当たりの価格	72,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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642番2外				②地積 (㎡)	288	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) 高度 (31m) (90,264)		
	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				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 100 m、南 100 m、北 80 m			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 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。				
	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	75,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	49,800 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	同一需給圏は磯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圏が狭く、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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 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 +7.0 交通 -1.0 環境 +59.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格 124,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 171.8]	[100 / 100]	72,200					
(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。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。							
	前年標準価格 72,300 円/㎡			[地域要因] 周辺の大規模複合商業施設に顧客が移行し、繁華性は弱まっているが、駅歩圏の既成商業地域であり、地価は緩やかな下落傾向にある。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 特段の変動要因はない。							
標準地番号 公示価格 円/㎡											
② 変動率		年間	-0.3 %	半年間	%						

鑑定評価書（令和4年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(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

鑑定評価額	37,500,000 円	1㎡当たりの価格	71,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月1日	(6) 路線価	[令和4年1月]	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月26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176番4				②地積 (㎡)	521	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準防 (その他) 高度地区(最高20m) (90,200)		
	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 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 600㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 1.3.0m国道	交通施設	笠縫駅南東方 700m	法令規制	近商 (90,200) 準防 高度地区(最高20m)			
(3) 最も有効使用の判定	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	73,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	42,100 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、新型コロナウイルス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おり、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、収益価格を参酌の上、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 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号 大和郡山 5-4	[100] 100	100 [100]	100 [172.0]	[100] 100	72,100	街路 +1.0 交通 +6.0 環境 +53.0 行政 +5.0 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		
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100				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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 72,100円/㎡		③ 価格変動要因の	[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。新型コロナウイルス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 type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[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。			
	② 変動率 年間 -0.3% 半年間 %						[個別的要因]	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、個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所. Includes details for 高取（県） and 奈良県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,160,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) covering land details, neighborhood characteristics, market characteristics, and price adjustments. Includes specific data like 28,400 円/㎡ and -1.4% change rate.

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所. Values include 高取（県）, 奈良県, 奈良県第3, 氏名, 不動産鑑定士 森本直也.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,220,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,700 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes details like '所在地及び地番並びに「住居表示」等', '形状', '用途', '標準的画地の形状等', '市場の特性', and '試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由'.

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所. Values include 高取（県）, 奈良県, 奈良県第3, 氏名, 不動産鑑定士 森本直也.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,010,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,400 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4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 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, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and price adjustments.

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

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	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15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	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			
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南6m村道	水道 ガス 下水	飛鳥 800m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 50m、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 10.0m、奥行 約 20.0m、規模 200㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 特になし	事項	街路	基準方位 北 60m 村道	交通 飛鳥駅南 800m	法令	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) 最有効使用の判定	戸建て住宅地				(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、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㎡程度で、中心価格は1,000万円～1,300万円程度とされている。土地建物の一体価格は、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、駅から徒歩圏内にあるが、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での自用目的である。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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 明日香 -1					59,100	標準化補正	交通 0.0	環境 +13.0	交通 -5.0
	公示価格 63,000 円/㎡	[99.8] / 100	100 [103.0]	100 [107.4]	[104.0] / 100		画地 +3.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
							その他 0.0			

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	地域要因	街路
	-						標準化補正	交通	環境	交通
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		画地	行政	行政	その他
							その他			

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 価格形成要因の變動状況	[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。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		[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。
	前年標準価格 59,100 円/㎡		[個別的要因]	規模、形状等は標準的であり、個別的要因の変化はない。
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討			
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			
	標準地番号 -			
	公示価格 円/㎡			
	② 変動率	年間 0.0%	半年間 %	

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (明日香(県) -2), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良県第3), 業者名 (氏名), きたまち不動産鑑定 (不動産鑑定士 谷正直)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (9,810,000 円), 1㎡当たりの価格 (62,900 円/㎡)

1 基本的事項
(1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月5日), (6) 路線価 (令和4年1月) 路線価又は倍率 (1.2倍), (2) 実地調査日 (令和4年6月15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) 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 (156), ③形状 (1:1.2), ④敷地の利用の現況 (住宅W2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域), ⑥接面道路の状況 (南西4.5m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450m), 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))

(2) 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160㎡程度, 形状正方形), ④地域的特性 (特記: 特になし), ⑤地域要因の将来予測 (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) 最有効使用の判定 (戸建て住宅地), (4) 対象基準地の方位 (+3.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法: 比準価格 62,900 円/㎡, 収益還元法: 収益価格 / 円/㎡, 原価法: 積算価格 / 円/㎡, 開発法: 開発法による価格 / 円/㎡)

(6) 市場の特性 (同一需給圏は近鉄吉野線、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150㎡~170㎡程度で、中心価格は900万円~1,100万円程度と言われている。土地建物の一体価格は、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、駅から徒歩圏内にあるが、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での自用目的である。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, 街路交通環境画地行政その他, 地域要因, 街路交通環境行政その他)

(9) 指定基準地からの検討 (①指定基準地番号, ②時点修正, 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) ①-1対象基準地の検討 (継続), 前年標準価格 (63,000 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), 標準地番号 (明日香 - 1), 公示価格 (63,000 円/㎡), ②変動率 (年間 -0.2%, 半年間 -0.2%), ③価格形成要因の変動状況 (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。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。個別的要因: 規模、形状等は標準的であり、個別的要因の変化はない。)

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

鑑定評価額	5,630,000 円	1㎡当たりの価格	16,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15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187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)		
	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 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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 30m、南 100m、北 50m				②標準的使用	農家住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 m程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記 特になし		街路 4.5m 村道	交通 飛鳥駅南東 1.9km	法令 規制	対象基準地と同じ				
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅と農地が混在する既存の農家住宅地域であり、今後とも現状を維持していくものと予測される。地価は依然下落傾向にある。									
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,400 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	同一需給は県中南和地区の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300㎡～400㎡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) 試算価格の調整・検証及び鑑定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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 総人口は減少しており、経済繁華性を高くはないが、明日香村という農家住宅地の名声は全国的で、観光客の需要は高い。				
	前年標準価格 16,600 円/㎡		①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地		[地域要因] 農家住宅と農地の混在する農家住宅地域である。地域要因に特段の変化なく、地価も下落傾向が続くであろう。				
	標準地番号 公示価格 円/㎡						[個別的要因] 規模、形状等は標準的であり、個別的要因の変化はない。				
②変動率		年間	-1.2%	半年間	%						