

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人 日本不動産研究所 奈良支所. Row 1: 川西（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 松山順一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,440,000 円, 1㎡当たりの価格, 65,100 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31年1月]路線価又は倍率, 50,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 10 columns: (1)所在及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m²), (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, (9)法令上の規制等, (2)標準的使用, 戸建住宅地, (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, (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

Table with 10 columns: (8)規準とした価格, (1)代表標準地, (2)時点修正, (3)標準化補正, (4)地域要因の比較, (5)個別的要因の比較, (6)対象基準地の規準価格, (7)内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 10 columns: (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, (7)内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 10 columns: (10)対象基準地からの検討, (1)-1対象基準地の検討, (2)変動率, (3)変動状況, [一般的要因], [地域要因], [個別的要因]

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人 日本不動産研究所 奈良支所. Includes address: 川西（県） -2 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: 16,500,000 円, 1㎡当たりの価格: 31,700 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 25,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (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. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人 日本不動産研究所 奈良支所. Includes address: 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 印

鑑定評価額 12,200,000 円 1㎡当たりの価格 23,500 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 2日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 8日, 正常価格, 1.2 倍

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, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地等からの検討. Includes detailed descriptions of land use, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 address 三宅（県） - 1 and name 奈良県 奈良県第2分科会 氏名 不動産鑑定士 梅本 剛 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,770,000 円), 1㎡当たりの価格 (34,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成31年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes details like '所在及び地番並びに「居住表示」等' 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 元年地価調査）

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. Includes address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (51,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sections for 'Basic Land', 'Nearby Area', 'Market Characteristics', and 'Valuation Methods'.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 4 columns: 鑑定評価額, 6,030,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,100 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 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.2 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes address 田原本（県） -1 奈良県 奈良第2分科会 and agent 藤井 敬裕.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (14,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (80,500 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (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の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 田原本（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤井 敬裕.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,000 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31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 28日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 5日, 正常価格, 55,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (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の検討. Contains detailed text and numerical data regarding land area, price, and market conditions.

| | | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|------------------|--|
| 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 | 9,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 70,900 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-------------|-----------|-------------|---------|-------------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 8日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] | 57,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 7月 4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402番58 | | | | ②地積 (㎡) | 134 | ⑨法令上の規制等 | 1低専 (50,80) (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 | | | | | | | | | | |
| | 1:1.5 | 住宅 LS2 | 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 | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 30m、西 50m、南 20m、北 40m | | | 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 9.0m、奥行 約 15.0m、規模 130㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない。 | 街路 | 基準方位 北4.6m町道 | 交通施設 | 石見駅 南方 1.1km | 法令規制 | 1低専(50,80) | | | | | | | |
| | 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。 | | | | | | | | | | | | | | |
| (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 | 70,900 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1,000万円前後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 | ①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号 | 田原本 -2 | ②時点修正 | [99.6] / 100 | ③標準化補正 | 100 [101.0] | ④地域要因の比較 | 100 [112.5] | ⑤個別的要因の比較 | [100] / 100 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 70,800 | ⑦内訳 | 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 +5.0 行政 +4.0 その他 0.0 |
| | ①指定基準地番号 | - | ②時点修正 | [] / 100 | ③標準化補正 | 100 [] | ④地域要因の比較 | 100 [] | ⑤個別的要因の比較 | [] / 100 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | | ⑦内訳 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 |
| (9) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | - | ②時点修正 | [] / 100 | ③標準化補正 | 100 [] | ④地域要因の比較 | 100 [] | ⑤個別的要因の比較 | [] / 100 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | | ⑦内訳 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] / 100 | [] / 100 | [] / 100 | [] / 100 | [] / 100 | [] / 100 | [] / 100 | [] / 100 | [] / 100 | [] / 100 | [] / 100 | [] / 100 | [] / 100 | [] / 100 |
| (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 72,200 円/㎡ | | ③価格変動要因 | | [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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 | | 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ | | [] / 100 | | [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 -1.8% | 半年間 % | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大和不動産鑑定株式会社 奈良支社. Includes details for 田原本（県） and 奈良第2分科会.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (22,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (49,700 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, (7)倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with 10 sections (1-10) covering location, area, characteristics, and price determination. Includes specific data for 田原本 -6 and 49,800 円/㎡.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 9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 | 17,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 18,900 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

| | | | | | | |
|--|--------------|-----------|-------------|---------|---------------------|-----|
| 1 基本的事項 | | | | | | |
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 5日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 6月 28日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | 比準 |
| (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73番 | | | | ②地積 (㎡) | 928 | ⑨法令上の規制等 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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 | 1住居 (60,200) (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 | 交通施設 | 田原本駅 南西方 900m | 法令規制 | 1住居 (60,200) 高度(15m) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 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。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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 | -5.0 | 環境 | +13.0 | 宅造 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 |
| | 公示価格 | 20,600 円/㎡ | [99.0 / 100] | 100 | [100 / 100] | 100 | [100 / 107.4] | [100 / 100] | 19,000 | その他 | 0.0 | その他 | 0.0 | | | | | | | | | | | | |
| (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対象基準地の検討 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 前年基準地 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (9) 対象基準地の前年標準価格からの検討 | ②変動率 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 年間 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (9) 対象基準地の前年標準価格からの検討 | ③ 価格変動要因 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 【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。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes address 田原本（県） 5-1 奈良県 奈良第2分科会 and agent 氏名 不動産鑑定士 藤井 敬裕.

Table with 4 columns: 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

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 5日), (6) 路線価 (54,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 28日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (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. Includes detailed analysis of the site and market conditions.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大和不動産鑑定株式会社 奈良支社. Includes details for 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.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (37,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (72,500 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, [平成31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 杉本不動産鑑定士事務所. Includes details for 高取（県） and 奈良県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,380,000 円), 1㎡当たりの価格 (29,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sub-sections for ①-⑧ and ①-⑤.

| | | | | |
|----------|-----|---------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 杉本不動産鑑定士事務所 |
| 高取（県） -2 | 奈良県 | 奈良第3分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 杉本忠樹 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 8,470,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 34,700 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|------------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 5日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 6月 24日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | 1.1 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|---|--------------|----------|-----------|-----------------|-------------------|----------------|------------------------|---|--------------|----|------------------------|----|-----|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 高市郡高取町大字観覚寺1 4 1 9番 1 | | | | ②地積 (㎡) | 244 | ⑨法令上の規制等 | 1 住居 (60,200) 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 | | (その他) (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標準的画地の形状等 | 間口 約 8.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 標準方位北、3.5 m町道 | 交通 | 壱阪山駅 北東 400m | 法令 | 1 住居 (60,160) 高度 (15m) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は旧街道沿いの住宅地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向等から緩やかな下落傾向にあるものと予測される。 | | | | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 2階建程度の戸建住宅地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 +2.0 | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 34,700 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和歌山線沿線の概ね高取町とその周辺市町村の圏域。需要者の中心は高取町及びその周辺市町村の居住者で同一需給圏外からの転入者は少ない。基準地は旧街道沿いの住宅地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係はやや弱含みとなっている。基準地の存する地域周辺では、画地規模にばらつきが見られ取引も少ないこと等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。 | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、指定基準地との検討を踏まえ、実証的で市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を標準とした | ①代表標準地 | 標準地番号 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 | 交通 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] | 100 | [] | 100 | [] | 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 | 29,300 円/㎡ | [99.0] | 100 | [101.0] | 100 | [102.0] | 100 | 34,800 | | | | | | |
| (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 | | 35,000 円/㎡ | | ③ 変動状況 | [一般的要因] 高取町は人口減少及び高齢化率増加傾向が続いており需給も昨今の経済情勢等よりやや低調で推移。 | | | | | |
| | ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 | | □代表標準地 □標準地 | | 標準地番号 | | - | | | [地域要因] 当該地域は旧街道沿いの住宅地域として熟成してきたが、一般的要因及び地域動向等を反映して地価は緩やかな下落傾向にある。 | | | | | |
| | 公示価格 | | 円/㎡ | | - | | - | | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 | -0.9% | 半年間 | % | | | | | | | | | | |

| | | | | |
|----------|-------------|----------|------------|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 杉本不動産鑑定士事務所 |
| 高取（県） -3 | 奈良県 | 奈良第3分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 杉本忠樹 印 |
| 鑑定評価額 | 6,280,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 16,100 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|------------------------|-----|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 5日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 6月 24日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 倍率種別 | 1.1 倍 | |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|---|--------------|------------------|-----------|-------------------|----------------|--|--------------|----------------|-------|--------------|------|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「居住表示」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) | | | | |
| | 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 80m、西 20m、南 50m、北 30m | | | ②標準的使用 | 農家住宅地 | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 15.0 m、奥行 約 26.0 m、規模 390 ㎡程度、形状 ほぼ台形 | | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 4m県道 | 交通 市尾駅 北東 400m | 法令 規制 | 「調区」(70,240) | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は県道沿いの古くからの住宅地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向等から緩やかな下落傾向にあるものと予測される。 | | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 2階建程度の農家住宅地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 角地 | +3.0 | 間口・奥行の関係 | -3.0 | 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 | 16,100 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和歌山線沿線の概ね高取町とその周辺市町村の圏域。需要者の中心は高取町及びその周辺市町村の居住者で同一需給圏外からの転入者は少ない。基準地は県道沿いの古くからの住宅地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係はやや弱みとなっている。基準地の存する地域周辺では、画地規模にばらつきが見られ取引も少ないこと等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。 | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される農家住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、指定基準地との検討を踏まえ、実証的で市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格 | ①代表標準地 標準地 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 | 地域要因 | 街路 | | |
| | 公示価格 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | 環境 | 画地 | 行政 | 交通 | | |
| (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 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | -1.0 |
| | 明日香（県） - 3 | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | 16,100 | | 交通 | 0.0 | 環境 | 交通 | -6.0 | |
| (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 □新規 | | 前年標準価格 16,300円/㎡ | | ③価格形成要因の | | [一般的要因] 高取町は人口減少及び高齢化率増加傾向が続いており需給も昨今の経済情勢等よりやや低調で推移。 | | | | | |
| | ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 | □代表標準地 □標準地 | | - | | [地域要因] | | 当該地域は県道沿いの古くからの住宅地域として熟成してきたが、一般的要因及び地域動向等を反映して地価は緩やかな下落傾向にある。 | | | | | |
| | 標準地番号 | - | | - | | [個別的要因] | | 個別的要因に変動はない。 | | | | | |
| ②変動率 | 年間 | -1.2% | 半年間 | % | | | | | | | | | |

| | | | | | |
|--------|-----|--------|---------|-------------|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 倉田総合鑑定 | |
| 明日香（県） | -1 | 奈良県 | 奈良第3分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 倉田智史 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 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 5日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 6月 25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 | 飛鳥 800m | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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 | 特記すべき事項はない | 街路 | 基準方位 北 6.0 m 村道 | 交通施設 | 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、特段変化する要因は見られず、今後も現状程度で推移するものと予想する。景気は拡大基調であり、地価水準は横ばい傾向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和歌山線等の沿線の明日香村及び周辺市町の戸建住宅地域の存する圏域である。需要者は地元住民のほか、外部からの転入者も見られる。最寄駅から徒歩圏内であり、総額の観点から値頃感があるため需要は比較的堅調であるが、供給量は少ない。地積は約200㎡程度、中心価格帯は土地のみで1,000~1,300万円程度、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。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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いことに加え、居住の快適性、生活の利便性等を重視した戸建住宅等の自用目的の取引が殆どであり、賃貸需要の把握が困難であることから収益還元法は適用しなかった。したがって、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 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 | |
| | 明日香 -1 | 公示価格 | [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 | | |
| | - | [] / 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 価格変動要因 | | [一般的要因] 当村の人口は減少傾向にあるが、住宅団地の地価は横ばいで推移している。一方、既成住宅地域は弱含みで推移している。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ■継続 □新規 | | 前年標準価格 | | [地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、住環境が良好で値頃感から需要は比較的堅調である。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 標準地番号 | | 公示価格 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 倉田総合鑑定 | | |
| 明日香（県） - 2 | 奈良県 | 奈良第3分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 倉田智史 | 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 9,830,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 63,000 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|-------------|-------|------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 5日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] | 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 6月 25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 | | | | | | 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 | 高市郡明日香村大字平田291番125 | | | | ②地積 (㎡) | 156 | 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) 風致 (3種) 歴風土 (2種) | | | | | | | | |
| (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 ㎡程度、形状 正方形 | | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない | 街路 | 基準方位 北 4.5 m村道 | 交通 | 飛鳥駅 東 450m | 法令 | 対象基準地と同じ | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域であり、特段変化する要因は見られず、今後も現状程度で推移するものと予測する。景気は拡大基調であり、地価水準は横ばい傾向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/㎡ | | | | | | | | | | | | |
| | 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和歌山線等の沿線の明日香村及び周辺市町の戸建住宅地域の存する圏域である。需要者は地元住民のほか、外部からの転入者も見られる。最寄駅から徒歩圏内であり、総額の観点から値頃感があるため需要は比較的堅調であるが、供給量は少ない。地積は約150~170㎡程度、中心価格帯は土地のみで900~1,100万円程度、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。 | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 中規模一般住宅が多い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いことに加え、居住の快適性、生活の利便性等を重視した戸建住宅等の自用目的の取引が殆どであり、賃貸需要の把握が困難であることから収益還元法は適用しなかった。したがって、比準価格を標準に、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個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 | 交通 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | | | | | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 | 交通 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 | |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の前年の検討 | ①-1対象基準地の検討 | | ■継続 □新規 | | 前年標準価格 | | 63,000 円/㎡ | | ③ 価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 当村の人口は減少傾向にあるが、住宅団地の地価は横ばいで推移している。一方、既成住宅地域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 | | ■代表標準地 □標準地 | | 標準地番号 | | 明日香 - 1 | | | [地域要因] 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域であり、住環境が良好で値頃感から需要は比較的堅調である。 | | | | | |
| | 公示価格 | | 63,000 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。 | | | | | | | | | | |
| | 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 | 株式会社 倉田総合鑑定 | |
| 明日香（県） - 3 | 奈良県 | 奈良第3分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 倉田智史 | 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 5,830,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 17,000 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|-----------------------------------|--------------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 5日 | (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ 1.2 倍 |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 6月 25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 | 高市郡明日香村大字大根田187番外 | | | | ②地積 (㎡) | 343 | ⑨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 | 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 20.0m、奥行 約 15.0m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない | 街路 4.5m村道 | 交通 飛鳥駅 南東 1.9km | 法令 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住宅地域であり、特段変化する要因は見られず、今後も現状程度で推移するものと予想する。景気は拡大基調であるが、地価水準は依然として下落傾向で推移するものと予測する。 | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 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 | 17,000 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 | 同一需給圏は県中南和地区の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の存する圏域である。需要者の中心は地縁的選好性を有する旧来からの地元住民であり、他地域からの転入等はほとんどない。地積は300~400㎡程度が中心と思われ、中心となる価格帯は土地のみで500~700万円程度、土地建物一体の総額は中古取引が中心で把握は困難と思われる。地縁的選好性の強い地域で取引も少なく、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 | 農家住宅と農地が混在する住宅地域であり、周辺には既存の農家住宅が多く見受けられ、殆どが自用の物件である。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り、また、自用目的の取引が殆どで、賃貸需要の把握が困難であることから収益還元法は適用しなかった。したがって、比準価格を標準に、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 | | |
| | 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 | ①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 | | ③ 価格変動要因の | [一般的要因] 当村の人口は減少傾向にあるが、住宅団地の地価は横ばいで推移している。一方、既存住宅地域は弱含みで推移している。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 17,200 円/㎡ | | | [地域要因] 農家住宅と農地が混在する住宅地域であり、地元住民中心の地域で取引も少なく、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 □代表標準地 □標準地 | | | [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。 | | | | | | |
| 標準地番号 | | ②変動率 年間 -1.2% 半年間 % | | | | | | | | |