

鑑定評価書（令和2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） - 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: 6,400,000 円, 1㎡当たりの価格: 64,600 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) 倍率種別. Includes dates: 令和2年7月1日, 令和2年7月15日, 令和2年7月1日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10). (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 判別, (4) 手法, (5) 市場特性, (6) 調整理由, (7) 公示価格, (8) 指定基準地, (9) 前年からの検討, (10) 変動要因. Includes details on land use, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 6 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, 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 16,300,000 円 1㎡当たりの価格 31,400 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2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 details table with multiple rows and columns: (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和2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 details for 川西（県） and 奈良県.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (12,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (23,300 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 dates and evaluation conditions.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price adjustments. Includes sub-tables for comparison methods and price movement factors.

鑑定評価書 (令和 2 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 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 2 columns: 鑑定評価額 (8,640,000 円), 1㎡当たりの価格 (33,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和 2年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Includes date: 令和 2年 7月 1日, price type: 正常価格, multiplier: 26,000 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. Contains detailed data on location, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書（令和2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 details for 三宅（県） and 奈良県.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (10,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (49,800 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.

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, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for (8) and (9) regarding price standards and (10) regarding price changes.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	千里不動産鑑定事務所
三宅（県） - 3	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 村上俊二 印

鑑定評価額	5,890,000 円	1㎡当たりの価格	17,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月14日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						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	磯城郡三宅町大字小柳406番外				②地積 (㎡)	333	⑨法令上の規制等	「調区」(70,400)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「その他」(70,240)				
	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					
(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 350㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.4m 町道	交通施設	但馬駅 北西方 1.8km	法令規制	「調区」(70,240)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、当面は現状のまま維持されると思われる。地価は弱含みで推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,700 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、近鉄田原本線、橿原線、大阪線及びJR関西本線、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。近隣地域周辺の街路条件が劣っており、需要は低調で過疎化が顕著である。取引が少なく画地の規模にばらつきがあるため、中心となる価格帯は見出しにくい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は農家住宅が建ち並ぶ住宅地域で、自己の居住目的の取引がほとんどで、収益物件はほぼ皆無で賃貸需要が認められないため収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は多数の取引事例の中から選択された規範性の高い事例から求められており、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
	大和郡山（県） - 8	[ 99.1 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 183.2 ]	[ 100 ] 100	17,700					+5.0 -2.0 +78.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[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。コロナ禍の地価への影響については現時点では不透明である。						
	前年標準価格 18,100 円/㎡				[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。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地				[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。						
	標準地番号										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間	-2.2%	半年間	%						

鑑定評価書（令和2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. Row 1: 田原本（県）, -1, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤井 敬裕, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 79,800 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2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 64,000 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Evaluation methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Price adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (Designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等 (Previous year standard price of target standard land).

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 鑑定士名. Includes details for 田原本（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 藤井不動産鑑定, 藤井 敬裕.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 12,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 67,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)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 site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections for ①-⑧ and ①-③, and ①-②.



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

鑑定評価額	9,310,000 円	1㎡当たりの価格	69,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月]	56,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和2年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	磯城郡田原本町大字八尾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標準の使用	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 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 1.1km	法令規制	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	69,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄橿原線、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120～140㎡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接近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	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 田原本 -2					69,600		交通 0.0	交通 +2.0	環境 0.0
	公示価格 80,200 円/㎡	[ 99.5 ] / 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 113.6 ]	[ 100 ] / 100		画地 +1.0	行政 +4.0	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
	-							交通	交通	環境
	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価格形成要因の変動状況	[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。						
	■継続 □新規			[地域的要因] 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。						
	前年標準価格 70,900 円/㎡			[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。						
	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 円/㎡									
	公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 -2.0%	半年間 %							

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		1㎡当たりの価格	49,600 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月29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) (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					
(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 450㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	前面道路、幅幅済み。	街路	9.4m県道	交通施設	田原本駅 東 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	49,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄橿原線、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、圏外からの転入は少ないと思われる。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、地縁の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、周辺には既成の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) 公示価格を標準とした	①代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -6.0 交通 +6.0 環境 -19.5 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 田原本 -6	公示価格 40,100 円/㎡	[ 99.5 / 100 ]	100 / [ 100 ]	100 / [ 80.2 ]	[ 100 / 100 ]	49,800				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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		前年標準価格 49,700 円/㎡		③ 変動状況 変動要因 [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。 [地域要因] 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。 [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。						
	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 -0.2%	半年間 %								

# 鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

別記様式第 7

令和 2 年 7 月 16 日 提出  
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

鑑定評価額	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	18,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 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	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									
	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	(2) ①範囲	東 25m、西 60m、南 50m、北 10m				②標準的使用	農地 (田)										
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 40.0m、規模 800㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない。	道 路	交通 施設	田原本駅 南西方 900m	法令 規制	1 住居 (60, 200) 高度 (15m)									
	⑤地域要因の将来予測	周辺地域の外延的発展の影響を受けて住宅地としての土地利用が進むものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定	転換後・造成後の区画割りされた戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,700 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない											
	控除法	控除後価格	17,600 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は磯城郡及びその周辺市町内を走行する近鉄線、JR 線沿線の宅地見込地地域の圏域である。主要な需要者は県内に拠点を置く分譲業者である。宅地見込地は交通施設への接近条件、開発の難易等により価格が区々あるため相場の把握は困難である。																
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	2 価格を得たが開差があるので以下検討する。比準価格は広域的に収集した周辺及び隣接市の事例により求めたもので客観性を有する。控除後の価格は、造成費や期間等の各項目に認定事項が多く含まれるものの費用性からアプローチする試算価格として規範性は高い。本件では、両価格の特徴、経済動向、不動産市場の推移動向等を総合的に勘案の上、比準価格を重視し、控除後価格も考慮に入れ類似する標準地との検討も踏まえ鑑定評価額を表記のとおり決定した。																
(8) 公示価格を規準とした価格	① 標準地番号	天理 3-1	② 時点修正		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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	18,600	⑦ 内訳	標準化補正	画地 0.0	地域要因	交通 -5.0
	公示価格	20,200 円/㎡	[ 99.0 ] / 100	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 107.4 ]	[ 100 ] / 100	18,600	行政 0.0	その他 0.0	環境 +13.0	宅造 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	① 対象基準地の検討		③ 変動状況要因の		【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場への影響は不透明である。 【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。												
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 18,900 円/㎡		② 変動率		年間 -0.5 %												

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (田原本 (県) 5-1), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第2分科会), 業者名 (藤井不動産鑑定). Includes fields for 氏名 (藤井 敬裕) and 印.

Table with 2 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2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月6日), (6) 路線価 (58,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和2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

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 前年標準価格等. Includes detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書 (令和 2 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 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 倉田智史, 印.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (37,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (72,300 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, [令和2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Includes dates like 令和2年7月1日 and 令和2年6月29日.

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) 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, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed descriptions of the site, market conditions, and valuation methods.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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） - 1	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	6,310,000 円		1㎡当たりの価格	28,700 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月13日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等	高市郡高取町大字下土佐419番5外					②地積 (㎡)	220	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	壱阪山 650m	(その他) (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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡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	基準方位北、4.2m町道	交通施設	壱阪山駅 南 650m	法令規制	1住居 (60,168) 高度 (15m)			
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			28,700 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。基準地は戸建住宅を主とする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、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) 公示価格としての	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] 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。							
	■継続 □新規		前年標準価格		[地域要因] 当該地域は戸建住宅を主とする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。							
	前年標準価格 29,000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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
□代表標準地 □標準地		標準地番号		-								
公示価格		円/㎡		-								
②変動率		年間	-1.0%	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） - 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	8,390,000 円	1㎡当たりの価格	34,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月13日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高市郡高取町大字観音寺1419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	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	1 住居 (60, 160) 高度 (15m)		
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄吉野線、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	① 代表標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号										
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	高取（県） - 1										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	[一般的要因] 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	[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。									
	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2年地価調査）

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	6,200,000 円		1㎡当たりの価格	15,900 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月13日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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						
	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 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 15.0m、奥行 約 26.0m、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					
	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						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,900 円/㎡			間口・奥行の関係	-3.0							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			形状	0.0							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄吉野線、JR和歌山線沿線の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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	公示価格	円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路	0.0	交通	0.0	環境	+13.0	
(9) 指定基準地	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
	前年指定基準地の価格	17,000 円/㎡	[ 98.8 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 105.2 ]	[ 99.9 ] / 100	15,900	標準化補正	交通	0.0	環境	+13.0		
(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		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。									
	前年標準価格	16,100 円/㎡			【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。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	□代表標準地 □標準地			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。									
②変動率	年間	-1.2%	半年間	%										



鑑定評価書（令和 2 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, きたまち不動産鑑定. Row 1: 明日香（県）, -1, 奈良県, 奈良県第3分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 谷 正直 印

Table with 3 columns: 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

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2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 rows. (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) 範囲: 東100m, 西50m, 南30m, 北50m. (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/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は近鉄吉野線... (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... (8) 公示価格とした: 代表標準地 明日香 -1, 公示価格 63,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 円/㎡. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: ①-1 対象基準地の検討 継続, 前年標準価格 59,100 円/㎡. ③ 変動状況: 変動率 年間 0.0%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和2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, きたまち不動産鑑定. Values include 明日香(県) -2, 奈良県, 奈良県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 谷 正直 印.

Table with 4 columns: 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

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2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 10 rows. (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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討.

鑑定評価書（令和 2 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, きたまち不動産鑑定. Values include 明日香（県）, 奈良県, 奈良県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 谷 正直 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,760,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,800 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 2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 10 sections (1) to (10). (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を規準とした, (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.