

鑑定評価書（令和3年地価調査）

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	1㎡当たりの価格	64,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

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	50,000 円/㎡ 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

(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1318番6				②地積 (㎡)	99	⑨法令上の規制等	2中専(60,200) 高度(15)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) (60,180)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 130m、西 8m、南 30m、北 15m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	標準方位 北4.5m町道	交通施設	結崎駅西方 1.3km	法令規制	2中専(60,180) 高度(15)		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +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/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね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100㎡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) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に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、収益価格は試算しなかった。当該地域は、主に自用目的の中小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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +5.0 環境 +16.0 行政 +2.0 その他 0.0
	標準地番号 田原本 -2					64,200					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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 64,600 円/㎡		③ 価格形成要因の		[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 <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]		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。				
	② 変動率	年間 -0.5%	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3年地価調査）

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	1㎡当たりの価格	31,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

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/㎡ 倍
(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	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20.0m、奥行約25.0m、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市道	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	31,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は川西町、田原本町のうち、近鉄樫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ことから取引の個性が強く、市場における中心価格帯の把握は見出しにくい状況にある。								
(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に、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	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	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
	奈良三宅 -3		[99.8] 100	100 [104.0]	100 [134.6]	[101.0] 100	31,100	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 継続 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[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。					
	前年標準価格 31,400 円/㎡			[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。					
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
標準地番号		公示価格 円/㎡							
② 変動率		年間	-0.6%	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 奈良支所
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	12,000,000 円	1㎡当たりの価格	23,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

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	円/㎡
(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	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306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 120m、西 100m、南 30m、北 45m			②標準的使用	農家住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 19.5 m、奥行 約 25.5 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	街路	7.1m町道	交通施設	結崎駅西方 2.7km	法令規制	「調区」(70,400)	
	⑤地域要因の将来予測	周囲に農地が多い農家集落地域で、地域要因に大きな変動はなく現状維持と予測する。駅から遠く、農家住宅の需要は低迷していることから、今後も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	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,100 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、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力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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地	標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0	
	天理 -16		[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [100.6]	[100] / 100	23,200	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	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	行政	その他
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			標準化補正	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		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。								
	■継続 □新規		前年標準価格 23,300円/㎡		[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。								
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
標準地番号		-		公示価格		円/㎡							
②変動率		年間	-0.9%	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） - 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	1㎡当たりの価格	33,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	磯城郡三宅町大字伴堂629番1				②地積 (㎡)	258	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) (60,164)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 80m、南 30m、北 100m			②標準的使用	農家住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 20.0m、規模 260㎡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 4.1m町道			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、在来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。										
(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	33,000 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一般住宅もみられる在来の農家集落地域で、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) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	天理 -11		[99.7] / 100	100 [102.0]	100 [118.1]	[102.0] / 100	33,100	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	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 -3.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 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。							
	前年標準価格 33,500 円/㎡		[] / []		[地域要因] 在来の農家集落地域であり、地域要因に特段の変化は見られないが、需要は低調で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		[] / []		[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	-1.5%	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） - 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		1㎡当たりの価格	48,600 円/㎡		

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]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						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	石見 1.1km	(その他) (60,160)			
(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 14.0m、奥行 約 15.0m、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 3.7m町道	交通施設	石見駅南東方 1.1km	法令規制	1住居 (60,160) 高度(15)		
(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	48,600 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、天理線等の各沿線で、概ね磯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磯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) 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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +2.0 環境 +52.0 行政 +2.0 その他 0.0
	標準地番号 田原本 -2	公示価格 79,300 円/㎡	[99.6] / 100	100 [101.0]	100 [162.9]	[101.0] / 100	48,500				
(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 ■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。						
	前年標準価格 49,800 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] 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。							
	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 -2.4%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社若草不動産鑑定
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		1㎡当たりの価格	17,400 円/㎡

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 倍率種別	円/㎡
(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	磯城郡三宅町大字小柳406番外				②地積 (㎡)	333	⑨法令上の規制等	「調区」(70,400)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「その他」(70,240)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 350 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路 2.4m町道	交通 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	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	17,400 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、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) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧来の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) 公示価格を規準とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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	[100] / 100	100 / [100]	100 / [186.5]	[100] / 100	17,400					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況 価格形成要因の	[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。新型コロナウイルスの影響は僅少。							
	■継続 □新規			[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。							
	前年標準価格 17,700円/㎡			[個別的要因] 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	-1.7%	半年間	%						

鑑定評価書 (令和 3 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, 日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (13,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (79,000 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 3 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 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

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 西岡謙二 印

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]	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	磯城郡田原本町大字千代100番63				②地積 (㎡)	190	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) 高度(15)						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 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㎡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/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄樫原線、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) 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	交通 +2.0	環境 +16.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[99.6] / 100	100	[100] / [117.1]	[100] / 100	66,800	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100	[] / []	[] / 100		標準化補正	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		[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	67,500 円/㎡	[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。												
	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] 特になし。													
② 変動率	年間	-0.3%	半年間	%											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(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	9,140,000 円	1㎡当たりの価格	68,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

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	55,000 円/㎡
(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	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)																		
	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 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 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	石見駅南 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要因	方位			0.0																	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	68,200 円/㎡																								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																								
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄橿原線、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 / [114.7]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	68,200	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +2.0	交通 +2.0	環境 +6.0	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	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	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	[] / []	[] / []	[] / 100																				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	■継続 □新規	前年標準価格	69,500 円/㎡	③ 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。																				
	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/㎡	[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3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 address: 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: 49,500 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3年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公示価格, (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 details on location, area, and price determination.

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㎡当たりの価格	18,700 円/㎡	

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/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価	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

(1) 基準地	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)
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 60 m、南 50 m、北 10 m			②標準的使用	農地 (田)		
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	道 路	交通 施設	田原本駅南西方 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) 最も有効使用の判定	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	同一需給圏は近鉄線、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。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別性が強く、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	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	地域要因
	天理 3-1	[99.0] / 100	100 / [100]	100 / [104.8]	[100] / 100	18,700	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 -3.0 環境 +8.0 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 価格変動要因の形成状況	[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。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 18,800 円/㎡			[地域要因] 地価変動率（下落率）は前年と同程度である。				
	② 変動率		[個別的要因] 特にない。					
	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 印

鑑定評価額	20,800,000 円	1㎡当たりの価格	72,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

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	58,000 円/㎡
(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	磯城郡田原本町642番2外				②地積 (㎡)	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 (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 15.0m、奥行 約 20.0m、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。	街路 4.4m町道	交通 田原本駅北東方 390m	法令 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 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	[100 / 100]	100 [100]	100 [171.8]	[100 / 100]	72,200	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	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
(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]		街路	交通	環境	画地	行政	その他	街路	交通	環境	行政	その他	街路	交通	環境	行政	その他	
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 72,500 円/㎡		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。																	
	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/㎡			[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)

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 address 田原本 (県) 5-2 and name 倉田智史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (37,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (72,100 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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所		
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㎡当たりの価格		28,400 円/㎡	

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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月26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	高市郡高取町大字下土佐419番5外				②地積 (㎡)	220	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 10.0 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。		⑤地域要因の将来予測	
	④地域的特性	特記事項	街路	基準方位北、4.2m町道	交通施設		壺阪山駅南 650m	法令規制	1住居 (60,168) 高度(15)		
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/㎡								
	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、高取町及びその周辺の市町村と判定した。需要者層は、地縁関係者を主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、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) 公示価格としての標準地	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (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	-	[] / 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	[] / 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		③ 価格変動要因								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 28,700円/㎡		[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 <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] 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。 [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	%						

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	印	
鑑定評価額	8,320,000 円		1㎡当たりの価格	34,100 円/㎡		

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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月26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	高市郡高取町大字観覚寺1419番1				②地積 (㎡)	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) (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	基準方位北、3.5 m町道	交通施設	壱阪山駅北東 400m	法令規制	1 住居 (60, 160) 高度 (15)
	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	34,100 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、高取町及びその周辺の市町村と判定した。需要者層は、地縁関係を主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	+2.0 -2.0 -16.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 28,700 円/㎡	[99.0] / 100	100 [101.0]	100 [84.0]	[102.0] / 100	34,200						0.0 0.0 +1.0 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		前年標準価格 34,400円/㎡		③価格変動要因の	[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。							
	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/㎡			[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変動率		年間 -0.9%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	印
鑑定評価額		6,120,000 円	1㎡当たりの価格		15,700 円/㎡

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 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(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 15.0 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	交通施設	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、主に戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移するものと予想される。地価水準は弱含みで推移するものと予想される。												
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 間口・奥行の関係 形状		+3.0 -3.0 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,700 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、高取町及びその周辺の市町村と判定した。需要者層は、地縁関係者を主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、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	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			
	明日香（県） - 3	[98.8] / 100	100 [100]	100 [105.2]	[99.9] / 100	15,800								
(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 15,900円/㎡		③ 価格変動要因の											
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[一般的な要因] 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。 [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。 [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 -1.3% 半年間 %												

鑑定評価書 (令和 3 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. Includes details for 明日香 (県) and 奈良県.

Table with 4 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.

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.

鑑定評価書（令和3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. Includes details for 明日香（県）, 奈良県, 奈良県第3, 氏名, 不動産鑑定士 谷正直.

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3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 table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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 3 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. Includes details for 明日香 (県) and 奈良県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,690,000 円), 1㎡当たりの価格 (16,600 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.

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 location, area, usage, market characteristics, and price determination factors.