

| | | | | |
|-----------|-------------|----------|----------|-------------|
| 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 |
| 川西（県） - 1 | 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 | 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5年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月4日 | (6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 49,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和5年7月1日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 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1318番6 | | | | ②地積 (㎡) | 99 | ⑨法令上の規制等 |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | 2中専 (60,200) 高度(15) | |
| | 1:1 | 住宅 W3 | 小規模建売住宅が多い分譲住宅地域 | 南4.5m町道 | 水道 下水 | 結崎 1.3km | (その他) (60,180) | |
| (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 9.0m、奥行 約 11.0m、規模 100㎡程度、形状 ほぼ正方形 | | | ④地域的特性 | 特記 特にない | 街路 基準方位北、4.5m町道 | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 小規模戸建住宅が多い住宅地域である。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 | 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、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。生活利便性は比較的良好のもの、需給は全体的に均衡乃至若干弱みである。中心となる価格帯は、土地は1000万円まで。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る。また、対象不動産の規模から収益物件を想定することは事業採算性の観点から現実的ではない。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て、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 +1.0 |
| | 標準地番号 田原本 -2 | | | | | 64,400 | 標準化補正 | 交通 0.0 | 環境 +19.0 | 交通 +2.0 |
| | 公示価格 78,400 円/㎡ | [99.7] / 100 | 100 [101.0] | 100 [125.0] | [104.0] / 100 | | 画地 +1.0 | 行政 0.0 | 行政 +2.0 | 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 0.0 | 地域要因 | 街路 +1.0 |
| | 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 +19.0 | 交通 +2.0 |
| | | | | | | | 画地 +1.0 | 行政 0.0 | 行政 +2.0 | その他 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 | ③ 価格変動要因の | [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。地価は横ばい乃至若干の下落で推移。 |
| | 前年標準価格 64,300 円/㎡ | | [地域要因] | 小規模一般住宅が建ち並んでおり、需要を喚起する特段の地域変動要因もなく、地価は横ばい乃至若干の下落で推移。 |
| | 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 0.0% | 半年間 % | | |

鑑定評価書（令和5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, 谷口不動産鑑定株式会社. Includes address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,800 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5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

(1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等. ②地積 (m) 519. ⑨法令上の規制等. ③形状 1:1.5. ④敷地の利用の現況 住宅 W2. ⑤周辺の土地の利用の状況 中規模の農家住宅のほか一般住宅が混在する住宅地域. ⑥接面道路の状況 西3.1m町道、北側道. ⑦供給処理施設状況 水道 下水. ⑧主要な交通施設との接近の状況 結崎 1km. (その他) (60, 160)

(2) ①範囲 東 75 m、西 60 m、南 75 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 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 特にない. 街 基準方位 北 3.1 m町道. 交通 結崎駅西方 1km. 法令 2 中専 (60, 160) 高度 (15). ⑤地域要因の将来予測 中規模の農家住宅のほか一般住宅が混在する住宅地域である。地域要因に特段の変化はなく、今後も現況を維持するものと予測する。地価水準はやや下落傾向で推移していくものと予測される。

(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 角地 方位 0.0 +1.0. (5) 鑑定評価の手法の適用. 取引事例比較法 比準価格 30,800 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すづらい。

(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) 公示価格とした. ①代表標準地 標準地 奈良三宅 -3. ②時点修正 [99.9/100]. ③標準化補正 [100/104.0]. ④地域要因の比較 [100/135.0]. ⑤個別的要因の比較 [101.0/100]. ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 31,000. ⑦内訳 標準化補正 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +4.0, 行政 0.0, その他 0.0. 地域要因 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 +35.0, 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 [/ 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 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 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 行政 0.0, その他 0.0.

(10) 対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 31,000 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. ②変動率 年間 -0.6% 半年間 %.

③ 価格変動要因の [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。経済は緩やかな回復傾向にあるが、利便性の良い一部地域を除き需要は弱含みである。 [地域要因] 最寄駅からやや距離のある住宅地域で、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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

| | | | | |
|-----------|-----|----------|-----|-------------|
| 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 | 11,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 22,700 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|----------|-----|
| (1) 価格時点 | 令和5年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月3日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和5年6月29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 | 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 19.5m、奥行 約 25.5m、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 | 7.1m町道 | 交通施設 | 結崎駅西方 2.7km | 法令規制 | 「調区」(70,400) |
| (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 | 22,700 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) 公示価格を規準とした | ① <input type="checkbox"/> 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 | 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 | 天理 - 16 | [99.8] / 100 | 100 / [100] | 100 / [101.6] | [100] / 100 | 22,800 | 標準化補正 | 街路 0.0 | 交通 -2.0 | 環境 +8.0 | 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 | 街路 0.0 | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | 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 |

| | | | | | |
|-----------------------|-----------------------------------|--|-------------------|---------|--|
| (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 | 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。経済は緩やかな回復傾向にあるが、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 | 22,900 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。 |
| | 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] | 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 % | | | |

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

| | | | | |
|------------|-----|------------|-----|-------------|
| 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) 9-1 | 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 | 605,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 43,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|------------------------------------|------|
| (1) 価格時点 | 令和 5 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 3 日 | (6) 路線価 [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 5 年 6 月 29 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 | 磯城郡川西町大字唐院 7 1 2 番 9 外 | | | | ②地積 (㎡) | 14,060 | ⑨法令上の規制等 | 工専 (60,300) 高度 (31) | | | | | | |
| | 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 2.5km | (その他) 地区計画 (70,300) | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 220 m、西 90 m、南 0 m、北 220 m | | | ②標準的使用 | 低層の工場地 | | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 85.0 m、奥行 約 165.0 m、規模 14,000 ㎡程度、形状 長方形 | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない。 | 街路 | 10.0 m 町道 | 交通施設 | 結崎駅西方 2.5km | 法令規制 | 工専 (70,300) 高度 (31) 地区計画等 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 大中規模の工場等が建ち並ぶ内陸型工業団地である。交通アクセス等の良好な同種の工業団地は、希少性が高く需要は強含みであるが、供給はほとんどないため、当面、地価は上昇傾向で推移するものと予測される。 | | | | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層の工場地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 側道は利用されていない。 0.0 | | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 43,000 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 | 同一需給圏は奈良県を中心に近畿圏の内陸型工業地及び工業団地と判断した。需要者は全国展開する製造業等の法人事業者及び奈良県内で事業展開する中堅企業を中心とする。交通アクセスにも比較的恵まれた内陸型工業団地で、根強い需要がある一方、供給は少ないため、引き合いは多く売り希望価格は強含みで推移している。規模が様々で中心となる価格帯の把握は困難であるが、坪当たり 1.3 万円～1.5 万円程度と思慮される。 | | | | | | | | | | | | | | |
| (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大中規模の工場等が建ち並ぶ内陸型の工業団地であり、自用の工場等が中心で賃貸市場が成立しておらず、収益還元法の適用は断念した。比準価格は位置的同一性、物的同一性に難があるものの、信頼性の高い事例から求められ、地域格差率等の補正率は適切であると認められる。従って近隣地域及び周辺地域の市場価格推移、類似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) 公示価格とした | ①代表標準地 | 標準地番号 | 大和郡山 9-1 | ②時点修正 | [102.2] / 100 | ③標準化補正 | 100 / [100] | ④地域要因の比較 | 100 / [103.3] | ⑤個別的要因の比較 | [100] / 100 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 43,200 | ⑦内訳 | 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 |
| | 公示価格 | 43,700 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 | 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | 標準化補正 | 街路 交通 環境 画地 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 | 前年標準価格 円/㎡ | | ③ 価格形成要因の | [一般的要因] | 災害リスクの相対的に低い内陸型工業団地の需要は底堅く、インフラが整備された好立地の工業地域では需要が増加している。 | | | | | | | | | |
| | 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 | 円/㎡ | | | [地域要因] | 工業専用地域に指定された大中規模の工場等が多い内陸型工業団地。需要は堅調であるが、供給はほとんどなく、地価は上昇傾向にある。 | | | | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 % | 半年間 % | | [個別的要因] | 敷地規模 14,060 ㎡の低層の工場地。北側 10 m 町道の他、東西側道が通じるが、側道は利用されていない。 | | | | | | | | | |

| | | | | |
|-----------|-----|----------|-----|-------------|
| 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 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 8,260,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 32,000 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|------------------|-------|
| 1 基本的事項 | | | | | | |
| (1) 価格時点 | 令和5年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月4日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和5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 | 磯城郡三宅町大字伴堂629番1 | | | | ②地積 (㎡) | 258 | ⑨法令上の規制等 |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | 1 住居 (60, 200) 高度 (15) (その他) (60, 164) | |
| | 1:1.5 | 住宅 W2 | 一般住宅の中に農家住宅が見られる住宅地域 | 東4.1m町道 | 水道 下水 | 黒田 500m | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 80 m、西 80 m、南 30 m、北 100 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 13.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記 特になし | 事項 | 街路 基準方位 北 4.1 m町道 | 交通 黒田駅北西方 500m | 法令 1 住居 (60, 164) 高度 (15) | | |
| | | | | 施設 | 規制 | | | |
| | 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) 対象基準地の方位 | 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 | 32,000 円/㎡ | 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北中部に広がると思われる。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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -3.0 交通 -1.0 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 天理 -11 | | | | | 32,000 | | | | | |
| | 公示価格 | [99.7] / 100 | 100 [102.0] | 100 [121.0] | [102.0] / 100 | | | | | | |
| | 38,800 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 | 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | - | | | | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] / 100 | 100 [] | 100 [] | [] / 100 | | | | | | |
| | 円/㎡ | | | | | | | | | | |

| | | | | |
|-------------------|----------------------------------|---------|--|---|
| (10) 対象基準地等の前年の検討 | ①-1対象基準地の検討 | [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。 |
| | ■継続 □新規 | [地域要因] | | 在来の既存集落地域であり、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。 |
| | 前年標準価格 32,500 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。 |
| | 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 -1.5 % | 半年間 % | | |

鑑定評価書（令和5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. Values include 三宅（県）, 奈良県, 奈良県第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 梅本 剛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,420,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,200 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5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

Large table with multiple rows and columns detailing the valuation process. 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.

Table (8) 公示価格とした. Columns include 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 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.

Table (9) 指定基準地からの検討. Columns include 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 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.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes sections for ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, and ③価格形成要因の變動状況.

| | | | | |
|-------|-----|--------|----------|----------------|
| 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 | 5,590,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 16,800 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-------------|-----------|-------------|---------|------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 5年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 5年 7月 4日 | (6) 路線価 | [令和 5年 1月] | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 5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 | 磯城郡三宅町大字小柳406番外 | | | | ②地積 (㎡) | 333 | ⑨法令上の規制等 | | | | | | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | 「調区」(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 | 16,800 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、南大阪線、天理線及び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北中部に広がると思われる。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 | ①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 | | |
| | 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 | 0.0 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 | +4.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | 32,400 円/㎡ | [100] | 100 | [100] | [192.6] | 100 | 16,800 | | | 0.0 | | | -2.0 |
| (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 | | <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 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 | | 17,100 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 | | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 | | - | | ②変動率 | | 年間 -1.8% 半年間 % | | | | | | | | |
| 公示価格 | | 円/㎡ | | | | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和5年地価調査）

| | | | | | |
|------------|-----|---------|-----|------------------------|-------|
| 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） - 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 | 78,200 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|----------|------------|------|
| (1) 価格時点 | 令和5年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月5日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] | 62,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 令和5年7月1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577番7 | | | | ②地積 (㎡) | 176 | ⑨法令上の規制等 | 1 中専 (60,200) |
| | 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 | 田原本 1km | (その他) 高度 (10m) | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 0 m、西 30 m、南 10 m、北 80 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 15.0 m、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 |
| | ④地域的要因の将来予測 | 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 | 78,200 円/㎡ | | 標準化補正 | 100 | 100 | 100 | |
| | 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 | 同一需給圏は田原本町、川西町のうち、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少ない。当該地域は閑静な住環境を維持しており、最寄駅へ概ね徒歩圏内にあることから需給バランスは概ね均衡している。しかし、一般的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、自用目的が中心で、賃貸需要は認められないことから、収益還元法の適用を断念した。したがって、居住の快適性が重視される住宅地であるため、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地の価格の推移動向にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を | 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 | [] 100 | 標準化補正 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | |
| (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 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 | [] 100 | 標準化補正 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等 | ①-1対象基準地の検討 | | [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。 | | | | | | |
| | ■継続 □新規 | | [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。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 78,600 円/㎡ | [個別的要因] 西向きの中間画地であり、選好性の面で不利である。個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| | 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 | 田原本 - 2 | | | | | | | | |
| 公示価格 | 78,400 円/㎡ | | | | | | | | |
| ②変動率 | 年間 -0.5% | 半年間 -0.3% | | | | | | | |

鑑定評価書（令和5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, 奈良総合鑑定株式会社. Row 1: 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.

Table with 4 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. (1) 価格時点: 令和5年7月1日, (4) 鑑定評価日: 令和5年7月1日, (6) 路線価: [令和5年1月] 路線価又は倍率: 54,000 円/㎡, (2) 実地調査日: 令和5年6月23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: 磯城郡田原本町大字千代100番63, ②地積(m): 190, ③形状: 1:1, ④敷地の利用の現況: 住宅W2, ⑤周辺の土地の利用の状況: 区画整然とした中規模団地内の住宅地域, ⑥接面道路の状況: 北6.3m町道, 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: 笠縫960m, ⑨法令上の規制等: 1中専(60,200)高度(15) (その他).

(2) 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200m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 67,500 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5類移行に伴い、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) 公示価格とした価格: ①代表標準地 (田原本 -2), ②時点修正: [99.7/100], ③標準化補正: [100/101.0], ④地域要因の比較: [100/115.1], ⑤個別的要因の比較: [100/100], ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡): 67,200, ⑦内訳: 街路 -1.0, 交通 +2.0, 環境 +14.0, 画地 +1.0, 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: [/ 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.

(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: 67,300 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: -, 公示価格: 円/㎡, ②変動率: 年間 +0.3%, 半年間 %, ③価格形成要因の検討: [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。 [地域要因] 地価が上昇方向にある地域である。 [個別的要因] 特にない。

| | | | | |
|-------------|-----|-----------|-----|-----------------|
| 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 河南 直 |

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

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|------------|-------|------|
| (1) 価格時点 | 令和 5年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 5年 7月 3日 | (6) 路線価 | [令和 5年 1月] | 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 令和 5年 6月 30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 | 磯城郡田原本町大字大安寺 1 1 1 番 3 外 | | | | ②地積 (㎡) | 452 | ⑨法令上の規制等 | | | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | 「調区」(70,400) (その他) | | | |
| | 1:1.2 | 住宅 W1 | 事業所、店舗も見られる農家住宅の多い地域 | 北9.4m県道 | 水道 下水 | 田原本 1.2km | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50 m、西 160 m、南 30 m、北 30 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 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 | 特にない | 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) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 県道沿いに事業所、店舗も見られる農家住宅の多い地域。地域要因に特段変化はなく、当面現状持続と予測する。地価は若干の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 | 49,300 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 | 同一需給圏は磯城郡及び周辺市町に存する市街化調整区域内の既成住宅地域。需要者は地縁関係者が中心で、事務所等の開業を企図する小規模事業者も一部認められる。近隣地域は、農家住宅を主体とする地域で需要は限定的だが、県道沿いに存し、最寄り駅まで概ね徒歩圏に位置するため、生活利便性に特段の難点はなく、一定の需要は認められる。需要の中心となる価格帯は対象基準地規模で2, 200万円程度。土地建物一体の総額は中古取引が主で把握が困難。 | | | | | | | | | | |
| (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、対象基準地と類似性を有する取引事例を採用し試算したもので、実証的な価格が得られたものと判断する。市街化調整区域内の既成住宅地域であり、公法上の規制が厳しいことに加え、自己使用目的の取引が中心で、取引価格が価格決定の指標とされることが一般的であるため、収益価格は試算しなかった。よって、比準価格を標準とし、類似する標準地の価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。 | | | | | | | | | | |
| (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 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 -3.0 交通 +6.0 環境 -23.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 田原本 - 6 | [99.6] / 100 | 100 [100] | 100 [79.2] | [100] / 100 | 49,000 | | | | | |
| (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 |
| | - | [] / 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価格変動要因の | [一般的要因] 田原本駅勢圏では新規の住宅開発が認められ、需要は概ね安定しているが、農家住宅地域や利便性等で劣る地域の需要は弱い。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 49,400 円/㎡ | | | [地域要因] 市街化調整区域内の既成住宅地域。交通接近条件等は比較的良好であるため、生活利便性に特段の難点はなく、一定の需要は認められる。 | | | | | | | |
| | 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] 地域の標準的画地に対して、優劣に影響を与える個別的要因はない。個別的要因に特段の変動は見られない。 | | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 -0.2 % | 半年間 % | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 6 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 | 大和不動産鑑定株式会社奈良支社 |
| 田原本（県） 3-1 | 奈良県 | 奈良第 2 分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 河南 直 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 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 5 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 3 日 | (6) 路線価 | [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 5 年 6 月 30 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) | | | | | |
| | 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) 高度地区(最高 15m) | | | | | | |
| | 不整形 1:2.5 | 田、畑 | 既成住宅地域に隣接する熟成度の高い地域 | | | | | | | | | | | |
| 近隣地域 | (2) ①範囲 | 東 25 m、西 30 m、南 50 m、北 10 m | | | | ②標準的使用 | 田畑 | | | | | | | |
| | 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 南方で 2.6 m 町道に近接 | 交通施設 | 田原本駅南西方 900m | 法令規制 | 1 住居 (60, 200) 高度地区(最高 15m) | | | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 住宅地域に囲まれた熟成度の高い宅地見込地地域である。付近において宅地開発が認められ、将来的には宅地化する可能性を有するものと予測する。 | | | | | | | | | | | | |
| | (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 | 19,300 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | | 控除法 | 控除後価格 | 17,300 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | (6) 市場の特性 | 同一需給圏は概ね奈良県北中部に位置する宅地見込地地域である。需要者の中心は同一需給圏内で宅地開発を行う不動産業者等が考えられる。近隣地域及びその周辺は、田原本駅より徒歩圏内に存し、生活利便性が比較的良好であることから中小規模の住宅開発が多く見られる。取引の個別性が強く、需要の中心となる価格帯の把握は難しいが、対象基準地規模で 2 万円/㎡程度と推察する。 | | | | | | | | | | | | |
| | (7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地の存する地域の特性を踏まえて比準価格と控除後価格の試算を行った。比準価格は同一需給圏内における複数の取引事例より試算したもので、各補修正も適正に行われており信頼性は高い。控除法を適用した控除後価格は開発業者の投資採算性に着目したものであるが、想定事項を多く含むため相対的な規範性はやや劣る。よって、比準価格を重視し、控除後価格を比較考量し、類似する標準地の価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。 | | | | | | | | | | | | |
| 公示価格を規準とした価格 | (8) 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 | 19,400 円/㎡ | | [99.5 / 100] | [100 / 100] | [100 / 100] | [103.8 / 100] | [100 / 100] | 18,600 | | 行政 0.0 | 環境 +7.0 | 宅造 0.0 | |
| | | | | | | | | | | | 行政 0.0 | 行政 0.0 | 行政 0.0 | |
| | | | | | | | | | | | その他 0.0 | その他 0.0 | その他 0.0 | |
| 対象基準地の前年標準価格からの検討 | (9) ①対象基準地の検討 | ■ 前年基準地 □ 新規 | | ③ 変動状況 価格形成要因の | 【一般的要因】 田原本駅勢圏では新規の住宅開発が認められ、需要は概ね安定しているが、農家住宅地域や利便性等で劣る地域の需要は弱い。 | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 18,600 円/㎡ | | | 【地域要因】 既存住宅地域の中に存する宅地見込地地域。付近における宅地開発による住宅化が進行していると認められることから、需要は概ね安定。 | | | | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 0.0 % | | 【個別的要因】 地域の標準的画地に対して、優劣に影響を与える個別的要因はない。個別的要因に特段の変動は見られない。 | | | | | | | | | | |

| 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 | | 20,700,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | | 71,900 円/㎡ | | | | | | |
| 1 基本的事項 | | | | | | | | | | | | |
| (1) 価格時点 | 令和5年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月5日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] | 58,000 円/㎡ | | | | | | |
| (2) 実地調査日 | 令和5年7月1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 | | | | |
| | 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) | | | | | |
| | 1:1.5 | 店舗兼住宅 W2 | 店舗兼住宅に一般住宅も混在する古くからの商業地域 | 東4.4m町道 | 水道 下水 | 田原本 390m | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | | 東 30 m、西 100 m、南 100 m、北 80 m | | ②標準の使用 | | | 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 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) | | | | |
| | 事項 | | 路 | | 施設 | 規制 | | | | | | |
| 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) 最も有効使用の判定 | 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 | | 75,700 円/㎡ | | | | | | | |
| | 収益還元法 | | 収益価格 | | 49,600 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"/> 標準地 <input type="checkbox"/> | | 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 +7.0 |
| | 大和郡山 5-4 | | [100] | 100 | 100 | [100] | 71,700 | 画地 0.0 | 環境 +60.0 | 行政 +2.0 | 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 +7.0 |
| | - | | [100] | 100 | 100 | [100] | | 画地 0.0 | 環境 +60.0 | 行政 +2.0 | その他 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 | | 前年標準価格 | | 72,100 円/㎡ | | | ③ 価格変動要因の状況 | | | | |
| | ①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 | | 標準地番号 | | - | | | [地域要因] 周辺の大型複合商業施設に顧客が移行し、繁華性は弱まっているが、駅徒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。 | | | | |
| | 公示価格 | | 円/㎡ | | | | | [個別的要因] 特段の変動要因はない。 | | | | |
| 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 | 奈良総合鑑定株式会社 |
| 田原本 (県) 5-2 | 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 | 37,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 71,700 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------------------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和 5年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 5年 7月 1日 | (6) 路線価又は倍率 倍率種別 | 57,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 5年 6月 23日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 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 1 7 6 番 4 | | | | ②地積 (㎡) | 521 | ⑨法令上の規制等 | 近商 (80,200) 準防 高度 (20) | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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) (90,200) | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50m、西 0m、南 50m、北 150m | | | ②標準的使用 | 店舗兼共同住宅地 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 20.0m、奥行 約 30.0m、規模 600㎡程度、形状 長方形 | | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 国道 24号、両側歩道。 | 街路 13m 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 (20) | | | | | | | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 現況が持続するものと予測する。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 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 | 42,200 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を中心に、国道、県道、幹線道路沿いを中心とした商業地域である。需要の中心は物販及び飲食等の沿道型サービス型の事業者が中心である。田原本町内に限らず、路線商業地での出店形態は土地を取得するよりも定期借地権を利用して店舗を建設するケースが多い。取引される件数が少ない及び取引価格帯がまちまちの為、需要の中心となる価格帯は見出せない。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 賃料の遅行性、賃貸事例の規範性等より、収益価格は若干低く査定された。商業地域では本来、収益価格は重視すべき価格であるが、査定における想定要素等の観点から収益価格の相対的規範性は若干劣る。従って、対象不動産の所在、実情 (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) 等も考慮の上、市場性を反映した比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、代表標準地 (大和郡山 5-4) との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ① 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 | 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 +1.0 | 交通 +6.0 | 環境 +47.0 | 行政 +10.0 | その他 0.0 | | |
| | 代表標準地番号 | 大和郡山 5-4 | [100] / 100 | 100 [100] | 100 [173.1] | [100] / 100 | 71,600 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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 | | |
| | 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 | | [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 | 71,900 円/㎡ | | | ③ 価格変動要因 | [地域要因] 地価変動率 (下落率) は前年と同程度である。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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/㎡ | [個別的要因] 特になし。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| ② 変動率 | 年間 | -0.3% | 半年間 | % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和5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, 奈良総合鑑定株式会社. Values include 田原本（県） 9-1, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 西岡諱二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 150,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,000 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5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月23日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月1日, 正常価格, 30,000 円/㎡, 倍.

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. ②地積 (㎡) 3,342. ③形状 1:3. ④敷地の利用の現況 倉庫兼事務所 S2. ⑤周辺の土地の利用の状況 中規模工場、物流関連施設等が多い工業地域. ⑥接面道路の状況 南11.3m町道. ⑦供給処理施設状況 水道 下水. ⑧主要な交通施設との接近の状況 国道樞原北IC 3.3km. ⑨法令上の規制等 準工(60,200)高度(20). (その他)地区計画等.

(2) ①範囲 東 70m、西 50m、南 50m、北 300m. ②標準の使用 流通業務施設地. ③標準的画地の形状等 間口 約 33.0m、奥行 約 100.0m、規模 3,400㎡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し。街路 11.3m町道. 交通 国道樞原北IC北西方 3.3km. 法令 準工(60,200)高度(20)地区計画等. ⑤地域要因の将来予測 物流の需要増、今後予定の京奈和道の田原本ICの完成等に伴い地価上昇が見込まれる地域である。

(3) 最有効使用の判定 低層の流通業務施設地. (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 45,000 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、奈良県北部及び中部の工業地域である。需要者の中心は地元の中小工場、倉庫等を所有、操業しようとする法人等である。物流の需要増に伴い、幹線及びその周辺に物流施設用地の需要があり、地価の上昇期待が見込まれる地域である。取引される件数が少ない及び取引価格帯がまちまちのため需要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 取引事例は、広域的に工業地の事例を採用し試算したものであり、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格は対象地域が自用の建物を主体とし、賃貸工場の市場が未熟成な為、収益還元法の適用を断念した。従って、市場性を反映した比準価格を採用し、標準地（大和郡山9-2）との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8) 公示価格とした. ①代表標準地 標準地 大和郡山 9-2. ②時点修正 [100.3/100]. ③標準化補正 100. ④地域要因の比較 [100/185.5]. ⑤個別的要因の比較 [100/100]. ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 44,900. 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 +10.0, 交通 +25.0, 環境 +42.0, 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 []/100. ③標準化補正 100. ④地域要因の比較 []/[]. 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 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 0.0, 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 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] 標準地番号 -. 公示価格 円/㎡. ②変動率 年間 % 半年間 %. 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。 [地域要因] 地価が上昇方向にある地域である。 [個別的要因] 特になし。

鑑定評価書（令和5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, 大阪エンジニアリング株式会社奈良支店. Includes details for 高取（県） and 奈良県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,070,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,600 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, [令和5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) 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) 対象基準地からの検討.

鑑定評価書（令和5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, 大阪エンジニアリング株式会社奈良支店. Includes details for 高取（県） and 奈良第3分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,130,000 円), 1㎡当たりの価格 (33,300 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, (7) [令和5年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

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, neighborhood, market, and price determination. Includes sub-sections for (1) 所在地, (2) 範囲, (3) 判定, (4) 要因, (5) 手法, (6) 市場, (7) 調整理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地.

| | | | | |
|-------|-----|--------|---------|--------------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 大阪エンジニアリング株式会社奈良支店 |
| 高取（県） | -3 | 奈良県 | 奈良第3分科会 | 氏名 不動産鑑定士 奥田 幸助 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 5,890,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 15,100 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|----------|-----|
| (1) 価格時点 | 令和5年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月5日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和5年6月29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 | 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、価格に影響する地域要因の変化は見られず、今後も現状を維持するものと判断される。地価は未だ底を打つには至らず継続的な下落基調で推移すると予測する。 | | | | | | | | | |
| (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 | 15,100 円/㎡ | | | 角地 | +3.0 | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | 間口・奥行の関係 | -3.0 | | | | |
| | 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等沿線の高取町及びその周辺に存する農家住宅を中心とした旧来からの住宅地域の圏域。需要者は圏内に地積を有する居住者等にはほぼ限定され、圏外からの転入者は少ない。旧来からの既成住宅地域であり、最寄駅へは徒歩圏内に位置するが、都心接近性、利便性等が劣っている。人口減少、高齢化の進行等から不動産取引も低調であり、需要は弱含んでいる。画地規模が様々で取引も少なく、需要の中心となる価格帯の把握は困難な状況にある。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は農家住宅、一般住宅、作業所等が建ち並ぶ旧来からの市街化調整区域内の住宅地域であり、公法上の規制もあり周辺にはアパート等の収益物件は見受けられない。賃貸市場が未成熟であり賃貸需要は殆ど無いため、収益還元法の適用を断念した。居住の快適性を重視する自己使用目的での住宅の取引が大半であることから、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、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 | 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 16,400 円/㎡ | [98.8] / 100 | 100 [] | 100 [] | [99.9] / 100 | 15,100 | | | | | |
| (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 価格形成要因の変動状況 | | [一般的要因] 人口は減少傾向が継続、高齢化率も県水準より高位で推移。利便性等に劣り、新規分譲も散見される程度で、需要は全般的に低調に推移。 | | | | | | |
| | ■継続 □新規 前年標準価格 15,400 円/㎡ | | | | [地域要因] 農家、一般住宅、作業所等が建ち並ぶ住宅地域で、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動はない。地価は継続的な下落傾向にある。 | | | | | | |
| | 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 | | | | [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 | -1.9% | 半年間 | % | | | | | | |

鑑定評価書（令和5年地価調査）

| | | | | | |
|------------|-----|--------------|----------|-----------|------------|
| 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 | | 59,000 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|----------|-----|
| (1) 価格時点 | 令和5年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月1日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和5年6月1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 | | | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | 1低専 (40, 60) (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 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 特になし 事項 | | | |
| | 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 | | 59,000 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と歌山線等の沿線で、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。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 | 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 | 地域要因 | 街路 0.0 |
| | 明日香 - 1 | | [99.8] | 100 | 100 | [104.0] | 59,000 | | 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 0.0 |
| | - | | [] | 100 | 100 | [] | | | 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 | | 59,100 円/㎡ | | ③ 価格変動要因の状況 [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。 | | | | | |
| | 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5年地価調査）

| | | | | |
|------------|-----|-------------|----------|------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | きたまち不動産鑑定 |
| 明日香（県） - 2 | 奈良県 | 奈良県第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 谷正直 |
| 鑑定評価額 | | 9,780,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 62,700 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和5年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月1日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和5年6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 | 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 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 | 特記事項 | 特になし | 街路 | 基準方位 北 4.5m 村道 | 交通施設 | 飛鳥駅東 450m | 法令規制 | 対象基準地と同じ | | |
| (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 +3.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 62,700 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、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、取引件数も少ない。地積は150㎡~170㎡程度で、中心価格は900万円~1,100万円程度。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 62,900 円/㎡ | | ③ 価格変動要因の | | [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。 | | | | |
| | 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 62,800 円/㎡ | | [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。 | | | | |
| | ② 変動率 | | 年間 -0.3% | 半年間 -0.2% | | | [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。 | | | | |

鑑定評価書（令和5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 fields 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 (5,560,000 円), 1㎡当たりの価格 (16,200 円/㎡), 1 基本的事項, and details for (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Includes details for 所在地, 形状, 用途, 標準的画地, 市場特性, 試算価格の調整, and comparison tables for 公示価格 and 指定基準地.