

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	
川西（県） - 1	奈良県	奈良第2	氏名	不動産鑑定士 森本直也	

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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月]	49,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月30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)		
	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) 高度地区(最高15m) (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 特になし	街路 基準方位北、4.5 m町道	交通 結崎駅西方 1.3km	法令 2 中専(60,180) 高度地区(最高15m)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、小規模建売住宅が多い住宅地域であり、地域要因を変化させるような大きな要因は見られず、当面は現状程度で推移するものと予測される。地価は横ばい傾向にあると思料する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +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、川西町を中心に近隣市町と判定した、需要者の中心は同一需給圏のうち、川西町居住者が大半を占める。周辺地域に新たな大規模開発はない。需給動向は全体的に弱含みである。基準地と同規模の土地で600万円～650万円程度が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は小規模建売住宅が区画整然と並ぶ地域であり、収益物件は皆無である為、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情なども考慮の上、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、代表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 <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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	田原本 -2	[100]	100	100	[104.0]	63,900		交通 0.0	環境 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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	-	[100]	100	100	[100]			交通 0.0	環境 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		③ 価格変動状況	[一般的要因] 磯城郡川西町の人口減少率及び生産年齢人口減少率は県平均を上回っている。							
	■継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>			[地域要因] 小規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動はない。地価は横ばい傾向にて推移している。							
	前年標準価格 64,300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		② 変動率									
<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		年間	0.0%	半年間	%						
標準地番号											
公示価格											

鑑定評価書（令和6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） - 2	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士	谷口 清
鑑定評価額	15,900,000 円		1㎡当たりの価格	30,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	24,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	磯城郡川西町大字結崎170番				②地積 (㎡)	519	⑨法令上の規制等	2中専 (60, 200) 高度 (15)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	結崎 1km	(その他) (60, 160)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 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	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 3.1 m 町道	交通施設	結崎駅西 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	30,600 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、取引の個別性が強く、市場の中心となる価格帯は見いだしづらい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅のほか一般住宅が混在する住宅地域である。自己使用の不動産が中心で、賃貸需要が弱く賃貸市場が未成熟である為、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、市場の特性を十分検討した上で、多数の市場取引から求められた信頼性の高い価格といえる。従って近隣地域及び周辺地域の市場価格推移、総額による市場性、規範性を有する標準地との検討を踏まえた上で、比準価格をもって適正妥当と判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	奈良三宅 - 3	[99.9] / 100	100 / [104.0]	100 / [135.0]	[101.0] / 100	30,800			
(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 0.0 交通 0.0 環境 +35.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	-	[] / 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		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。				
	前年標準価格 30,800 円/㎡		[] / []		[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。				
	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		[] / []							
②変動率		年間 -0.6%	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷口不動産鑑定株式会社
川西（県） - 3	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 谷口 清

鑑定評価額	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	22,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28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					
					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	磯城郡川西町大字吐田306番1				②地積 (㎡)	519	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)				
	1.2:1	住宅 S2	周囲に農地が多い在来の農家集落地域	北7.1m町道	水道 下水	結崎 2.7km	(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 特にない。		街路 7.1m町道			
	④地域的特性	事項		交通 結崎駅西 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	22,500 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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 -2.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	天理 -16		[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [102.5]	[100] / 100	22,500				
(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) 対象基準地の前年標準価格等の前	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 22,700 円/㎡		③ 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。				
	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		標準地番号 -		[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。				
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		公示価格 円/㎡		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間	-0.9%	半年間	%						

鑑定評価書（令和 6 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	633,000,000 円		1㎡当たりの価格	45,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 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標準の使用	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 2.5km	法令規制	工専 (70,300) 高度 (31) 地区計画等				
(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	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 13 万円～15 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) 公示価格を	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 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 +10.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	大和郡山 9-1	公示価格	[102.4] / 100	100 / [100]	100 / [103.3]	[100] / 100	45,400						
(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	継続	前年標準価格	43,000 円/㎡		③価格変動要因	[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	代表標準地	標準地	-	公示価格	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	+4.7 %	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6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所. Row 1: 三宅（県）, -1, 奈良県, 奈良第2, 氏名, 不動産鑑定士 森本直也.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,130,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,500 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6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所. Row 1: 三宅（県）, -2, 奈良県, 奈良第2, 氏名, 不動産鑑定士 森本直也.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 9,180,000 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6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

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m²), (9)法令上の規制等, (3)形状, (4)敷地の利用の現況, (5)周辺の土地の利用の状況, (6)接面道路の状況, (7)供給処理施設状況, (8)主要な交通施設との接近の状況, 1住居(60,200), (その他)高度地区(最高15m)(60,160).

Table with 2 columns: (2)近隣地域, (3)標準的画地の形状等, (4)地域的特性, (5)地域要因の将来予測. Content includes: 東20m, 西60m, 南30m, 北50m, 標準的使用 戸建住宅地, 間口約14.0m, 奥行約15.0m, 規模200㎡程度, 形状ほぼ長方形, 特記 特になし, 事項 街路, 基準方位北, 3.7m町道, 交通 石見駅南東方1.1km, 法令 1住居(60,160)高度地区(最高15m), 規制, 当該地域は、昭和40年代に開発された住宅団地（石見団地）で、区画整然とした住宅地である。地域要因を変化させる大きな要因は見受けられず、地価は下落傾向にあるものと思料する。

Table with 2 columns: (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の方位, (5)鑑定評価の手法の適用. Content includes: 低層戸建住宅地, 方位 +1.0, 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/㎡.

Table with 2 columns: (6)市場の特性. Content: 同一需給圏は、三宅町を中心に近隣市町と判定した、需要者の中心は同一需給圏のうち、三宅町居住者が大半を占める。周辺地域に新たな大規模開発はない。需給動向は全体的に弱含みである。基準地と同規模の土地で900万円から950万円が必要の中心となっている。

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Content: 当該地域は一般住宅が区画整然と並ぶ地域であり、最寄駅への接近性が優れているものの賃貸市場が形成されていないので、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情なども考慮の上、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、代表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。

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

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Columns include: ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, 其他, 地域要因, 街路, 交通, 環境, 行政, 其他.

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年の検討. Columns include: ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③価格形成要因の変動状況, ④-2基準地が共通地点. Content includes: 前年標準価格 46,200円/㎡, 変動率 年間 -2.6%, 半年間 %, 一般的要因 磯城郡三宅町の人口減少率及び生産年齢人口減少率は県平均を上回っている, 地域要因 最寄駅まで徒歩圏内にあるが、不動産市場は停滞気味で地価は依然として下落傾向にある, 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。

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
三宅（県） - 3	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	5,490,000 円		1㎡当たりの価格	16,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	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	特記すべき事項はない。	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)
(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	16,500 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、近鉄田原本線、樫原線、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考えられる。需要者は地元の居住者が大半で同一需給圏外からの転入は少ない。周辺の街路条件が劣っており、需要は低調である。取引が少なく画地の規模にばらつきがあるため、中心となる価格帯は見出しにくい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は農家住宅が建ち並ぶ住宅地域で、自己の居住目的の取引がほとんどで、収益物件はほぼ皆無で賃貸需要が認められないため収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は多数の取引事例の中から選択された規範性の高い事例から求められており、補修正等も適切で規範性が高い。したがって、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	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
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 32,400 円/㎡	[100] / 100	100 [100]	100 [196.7]	[100] / 100	16,500			0.0 街路 +4.0 0.0 交通 -2.0 0.0 環境 +93.0 0.0 行政 0.0 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						
	前年標準価格 16,800 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -		公示価格 円/㎡		[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、地価は下落傾向が持続している。	
②変動率		年間 -1.8%	半年間 %	[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。					
				[個別的要因] 特段の変動要因はない。					

鑑定評価書（令和6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. Includes address: 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

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6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 62,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 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. Includes details on location, area, and price determination.

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） - 2	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	12,800,000 円	1㎡当たりの価格	67,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	磯城郡田原本町大字千代100番63				②地積 (㎡)	190	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) (その他) 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											
(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年頃に開発された中規模住宅団地である。	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(15m)								
(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 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,600 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、新築戸建住宅は2500万円～3500万円程度の物件が需要の中心となっている。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は低層戸建住宅が多い住宅地域であり、アパート等の収益物件は皆無であり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていない為、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情（駅から約12分の閑静な住宅地、通称南千代住宅）等も考慮の上、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地田原本-2との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	田原本 - 2	② 時点修正	[99.8] / 100	③ 標準化補正	100 [101.0]	④ 地域要因の比較	100 [114.1]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	67,700	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +2.0 環境 +13.0 行政 0.0 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) 前年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
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 67,500 円/㎡		③ 価格変動要因					[一般的要因] 田原本町の人口は微減で、世帯数は微増である。								
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	<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] 地価が上昇方向にある地域である。					[個別的要因] 特段の変動要因はない。								
② 変動率	年間	+0.1%	半年間	%													

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福田不動産鑑定
田原本 (県) -3	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 福田 幸治
鑑定評価額	22,200,000 円		1㎡当たりの価格	49,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月20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)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地利用の状況	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) 居住誘導区域外									
(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	特にない										
	④地域的特性	特記事項	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) 居住誘導区域外									
(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	49,200 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	同一需給圏は磯城郡やその周辺市町の市街化調整区域内の既成の住宅地域である。需要者は地縁関係者が中心であり、需要は限定的である。農家住宅が多く見られる地域ではあるが、県道沿いでかつ最寄り駅まで徒歩圏であり、生活利便性はやや良好である。取引は中古物件を含めて少なく、中心価格帯の把握は困難だが、対象地規模で概ね2,000万円前後と思われる。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は周辺に農地や農家住宅も多く見られる一般住宅地域であり、市街化調整区域内に存することから、自用目的の利用が中心である。賃貸住宅の想定は困難であり、収益還元法は適用しなかった。よって、規範性の高い取引事例に基づき算定さ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	田原本 -6	②時点修正	[99.7] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [78.7]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	49,200	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 -23.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	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	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格 49,300円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 田原本町の人口は微減が続いており、新たな商業施設の計画もなく、地価動向に影響を及ぼす要因は見当たらない。								
	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/㎡		[地域要因] 県道沿いで、最寄り駅徒歩圏であるが、市街化調整区域内に存し、需要は低調である。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間	-0.2%	半年間	%												

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

別記様式第 7

令和 6 年 7 月 5 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	福田不動産鑑定	
田原本（県） 3-1	奈良県	奈良第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士	福田 幸治
鑑定評価額		17,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,600 円/m ²	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 20 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

(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 (m ²)	928	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) 高度地区 (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	(その他) 居住誘導区域内							
	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			田原本 900m								
(2) 近隣地域	①範囲	東 25m、西 30m、南 50m、北 10m			②標準的使用	田畑								
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 40.0m、規模			800 m ² 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 2.6m 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 (15) 居住誘導区域内						
⑤地域要因の将来予測	周辺が住宅地域である熟成度の高い宅地見込地地域である。付近は宅地開発が進められており、将来的に宅地化する可能性を有する。													
(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/m ²											
	控除法	控除後価格	17,300 円/m ²											
(6) 市場の特性	同一需給圏は奈良県の北中部に位置する宅地見込地地域である。需要者は同一需給圏内で宅地開発を行う不動産業者等が想定される。近隣地域及びその周辺は、最寄り駅から徒歩圏内に存し、生活利便性もやや良好と認められ、住宅需要は良好であると考えられる。需要の中心となる価格帯は、坪当たり 6～7 万円前後と想定する。													
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は周辺が中小規模の開発された住宅地域であることから、比準価格と控除後価格を算定した。比準価格は同一需給圏内の規範性の高い取引事例から試算し、各補修正も適正であり、信頼性は高い。一方、控除後価格は開発業者の投資採算性に着目したものの、想定事項が多く、相対的な信頼性はやや劣る。よって、比準価格を重視し、控除後価格を比較考量し、かつ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決定した。													
(8) 公示価格を規準とした価格	① 標準地番号	天理 3-1	② 時点修正		③ 標準化補正		④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳	標準化補正	画地 0.0	地域要因	交通 -3.0
	公示価格	19,200 円/m ²	[99.5 / 100]	[100 / 100]	100	[103.8]	[100 / 100]	18,400	行政 0.0	環境 +7.0	宅造 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(9) 対象基準地の前年	① 対象基準地の検討		■ 前年基準地 □ 新規		③ 変動状況要因		【一般的要因】 田原本町の人口は微減が続いており、新たな商業施設の計画もなく、地価動向に影響を及ぼす要因は見当たらない。							
	前年標準価格		18,600 円/m ²		【地域要因】 周辺は中小規模の住宅開発が進められており、住宅地として安定した需要が認められる。		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間 0.0 %												

鑑定評価書（令和6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, 氏名. Values include 田原本（県）5-1, 奈良県, 奈良第2分科会, 日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店, 中本 欽也.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 22,600,000 円, 71,700 円/㎡.

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. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月25日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月1日, 正常価格, [令和6年1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積(m²), (9) 法令上の規制等, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況. Values include 磯城郡田原本町642番2, 315, 商業(80,400)準防.

Table with 5 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測. Values include 東30m, 西100m, 南100m, 北80m, 低層店舗兼住宅地, 間口約15.0m, 奥行約20.0m, 規模300㎡程度, 形状長方形.

Table with 4 columns: (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. Values include 低層の店舗兼共同住宅地, ない, 取引事例比較法, 比準価格 75,400 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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格を規準とした, (9) 指定基準地からの検討. Values include 代表標準地, 標準地, 大和郡山 5-4, 124,000 円/㎡, 71,700 円/㎡.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Values include 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 71,900 円/㎡.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地からの検討, (3) 価格形成要因の. Values include 1-1 対象基準地の検討, 継続, 新規, 前年標準価格 71,900 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, 変動状況, 一般的要因, 地域要因, 個別的要因.

鑑定評価書（令和6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, 氏名. Values include 田原本（県）5-2, 奈良県, 奈良第2分科会, 奈良総合鑑定株式会社, 西岡譲二.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 37,300,000 円, 71,500 円/㎡.

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. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月30日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月1日, 正常価格, [令和6年1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (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. Values include 磯城郡田原本町大字千代176番4, 521, 近商(80,200) 準防高度(20).

Table with 5 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測. Values include 東50m, 西0m, 南50m, 北150m, 店舗兼共同住宅地, 間口約20.0m, 奥行約30.0m, 規模600㎡程度, 形状長方形, 国道24号, 両側歩道, 13m国道, 笠縫駅南東方700m, 近商(90,200) 準防高度(20).

Table with 4 columns: (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. Values include 4階建程度の店舗兼共同住宅地, 形状 0.0, 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の路線商業地域）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。

Table with 10 columns: (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) 対象基準地の規準価格, (7) 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. Values include 大和郡山 5-4, 124,000 円/㎡, [100/100], 100, [100/100], 100, [173.1], [100/100], 71,600, 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.

Table with 10 columns: (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, (7) 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. Values include -, [], 100, [], 100, [], 100, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格, (1) 対象基準地の検討, (2) 変動率, (3) 変動状況. Values include 71,700 円/㎡, 継続, 前年標準価格, 1-2基準地が共通地点, 代表標準地, 標準地, -, 円/㎡, ②変動率 年間 -0.3%, 半年間 %, [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] 地価変動率（下落率）は前年と同程度である。 [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	奈良総合鑑定株式会社	
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 謙二
鑑定評価額	156,000,000 円		1㎡当たりの価格	46,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	36,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	(6) 路線価	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	磯城郡田原本町大字西竹田 3 8 番 1					②地積 (㎡)	3,342	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) 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) 地区計画等				
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 50 m、南 50 m、北 300 m			②標準的使用	流通業務施設地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 100.0 m、規模 3,000 ㎡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	11.3 m 町道	交通施設	国道樞原北 I C 3.3 km	法令規制	準工 (60,200) 高度 (20) 地区計画等			
(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	46,800 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、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 <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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +10.0	
	標準地番号 大和郡山 9-2					46,800		交通 0.0	環境 +37.0	行政 -5.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +10.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	環境 +37.0	行政 -5.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 45,000 円/㎡					③ 変動状況					
	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 公示価格 円/㎡					[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。					
② 変動率		年間	+4.0 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (高取(県) -1), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第3分科会), 業者名 (大阪エンジニアリング株式会社奈良支店). Includes 鑑定評価額 (5,980,000 円) and 1㎡当たりの価格 (27,200 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月4日), (6) 路線価 (令和6年1月), (2) 実地調査日 (令和6年6月28日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 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

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地 (高市郡高取町大字下土佐419番5外), (2) 近隣地域 (東30m, 西0m, 南40m, 北60m), (3) 最有効使用の判定 (2階程度の戸建住宅地), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (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周辺市町村に存する住宅地域の圏域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域及びその周辺は、農地のほか一般住宅も見られる住宅地域で、アパート等の収益物件はほとんど見受けられない...), (8) 公示価格 (代表標準地, 標準地), (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 (前年標準価格 27,600 円/㎡, 変動率 年間 -1.4%, 半年間 %).

鑑定評価書（令和6年地価調査）

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） - 2	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	8,030,000 円	1㎡当たりの価格	32,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高市郡高取町大字観覚寺1419番1				②地積 (㎡)	244	⑨法令上の規制等	1住居 (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		(その他) 高度 (15m) (60, 160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 0 m、南 50 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 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	壺阪山駅北東 400m	法令規制	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	基準価格	32,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄吉野線等沿線の高取町及び周辺市町村に存する住宅地域の圏域。需要者は地元居住者等が多くを占め圏外からの転入者は少ない。一般住宅が多い旧街道沿いの住宅地域で、最寄駅へは徒歩圏内に位置するが、都心接近性に劣ることから、生活利便性等は低位に甘んじている。地域経済の不振に加え、人口減少・高齢化も進行しており、これらを背景に需要は弱含んでいる。需要の中心価格帯は、同程度の規模の土地価格のみで800万円台の前半である。										
(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一般住宅が多い旧街道沿いの住宅地域であり、アパート等の収益物件はほとんど見受けられない。居住の快適性を重視する自己使用目的の住宅の取引が大半となっており、賃貸需要は弱く、賃貸市場が成熟していない住宅地域であるため、収益還元法の適用を断念した。したがって、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	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
	高取（県） - 1		100 []	100 []	[] / 100	33,100					
(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 価格変動要因の		[一般的要因] 人口減少、高齢化が共に漸次進行しつつある。利便性等に劣り、新規分譲も散見される程度であり、需要は全般的に低調に推移している。						
	■継続 □新規		変動状況		[地域要因] 一般住宅が多い旧街道沿いの住宅地域であり、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。						
	前年標準価格 33,300 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		[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		年間 -1.2 %		半年間 %					
標準地番号		公示価格 円/㎡									

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	5,810,000 円	1㎡当たりの価格	14,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28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	「調区」(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	「(その他) 指定区域」				
	台形 1:3	住宅 W2	農家、一般住宅、作業所等が建ち並ぶ古くからの住宅地域	南東4m県道、東側道	水道	市尾 400m					
(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」(60, 200) 指定区域			
	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	角地	+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	14,900 円/㎡				間口・奥行の関係	-3.0			
	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等沿線の高取町及び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。需要者は圏内に地縁を有する居住者等が中心で、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、本年5月指定区域となり住宅開発も期待されるが、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、需要は依然弱含んでいる。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・指定区域内の住宅地域であり、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
	明日香（県） - 3	[98.8] / 100	100 [100]	100 [107.9]	[99.9] / 100	14,800					
(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		③ 価格変動要因		[一般的要因] 人口減少、高齢化が共に漸次進行しつつある。利便性等に劣り、新規分譲も散見される程度であり、需要は全般的に低調に推移している。						
	■継続 □新規		前年標準価格 15,100 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本年5月指定区域となった。ただ地価は依然継続的な下落傾向にあるものと思料される。						
	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] 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 -1.3%	半年間 %								

鑑定評価書（令和6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, 株式会社やまと総合鑑定所. Includes details for 明日香（県） and 奈良第3分科会.

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (11,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (58,900 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) 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社やまと総合鑑定所	
明日香（県）	-2	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 信一郎

鑑定評価額	9,750,000 円	1㎡当たりの価格	62,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28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平田291番125				②地積 (㎡)	156	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)	
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南西4.5m村道	水道 ガス 下水	飛鳥 450m	(その他) 風致 (3種) 歴風土 (2種)	

(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 0 m		②標準の使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 正方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 4.5m村道	交通施設	飛鳥駅東 450m	法令規制
⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。今後とも地域要因に大きな変動はなく、現状を維持するものと予測する。地価については引き続き、横ばい傾向で推移するものと予測する。							

(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	62,500 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
同一需給圏は概ね奈良県中南部に位置する閑静な住宅地域である。需要者は当村の居住者、世帯分離等を中心とするものであるが、知名度の高い当村では他地域からの転入者も一部見受けられる。近隣地域は村内では数少ない纏まった住宅団地で希少性を有し、比較的最寄り駅にも近い事等から、需要は比較的堅調である。昨今の経済情勢や地域の特性等から、地価は横ばい傾向で推移している。土地は160㎡程度の区画で1000万円前後が中心価格帯である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由
近隣地域は最寄り駅が比較的近く交通利便性に優れるものの付近には収益物件が見受けられず賃貸市場が未成熟である。公法規制も厳しく、経済的にも賃貸事業が成り立つ地域でない為、収益還元法は適用しない。当地域は居住の快適性を指向する地域で自用目的での取引が支配的である事から市場性に着目した実証的かつ信頼性のある取引事例により求めた比準価格を標準とし、住宅地の需給動向や単価と総額との関連等にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8) 公示価格とした	① <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
	標準地番号	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	[] 100			

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	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			
	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からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因	[一般的要因]	当村は比較的知名度を有するが需給は不均衡。当村の各住宅団地内では横ばい、既存住宅地ではやや弱含み傾向と二極化が顕著化。
	前年標準価格	62,700 円/㎡		[地域要因]	住環境が良好で閑静な住宅地域。需要は堅調。団地周辺の幹線沿いでスーパーエバグリーン飛鳥店が開店しており、その動向に注視。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因]	個別的要因について特段の変動は見られない。
	標準地番号	明日香	- 1	公示価格	62,600 円/㎡
②変動率		年間	-0.3%	半年間	-0.2%

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社やまと総合鑑定所	
明日香（県） -3	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 信一郎	
鑑定評価額		5,490,000 円		1㎡当たりの価格	
				16,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和6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	高市郡明日香村大字大根田187番外				②地積 (㎡)	343	⑨法令上の規制等
	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」(70,200) (その他) 風致(3種) 歴風土(2種) (40,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 30m、南 100m、北 50m			②標準の使用	農家住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4.5m村道	交通施設	飛鳥駅南東 1.9km	法令規制
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	16,000 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、奈良県中南部に位置する調整区域内の農家住宅を主とする住宅地域を中心とした圏域である。主たる需要者は、近隣に地縁性を有する当圏域内の個人が大半を占める。他地域からの転入は少なく、人口増加などの好要因も見受けられない為、需給関係は弱含みとなっている。交通接近条件の悪化等から需要も乏しい為、地価は依然下落傾向にある。土地価格にあたっては画地規模にばらつきが見られ、取引も少ない事から、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	近隣地域は農家住宅と農地が混在する調整区域内の農家住宅地域。収益物件は皆無に近く、賃貸市場が馴染みにくい地域であるので収益還元法は適用しない。当地域は農家集落的な地縁性の強い既成住宅地域である事から、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定される事が一般的と認められる。よって、市場の実勢を反映した実証的な基準価格を標準とし、住宅地の需給動向、単価と総額との関連等を考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地	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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当村は住宅団地が少なく旧来からの農家集落形態が中心。公法上規制に伴う宅地開発の抑制、取引件数、高齢化率等を反映し需給は低調。				
	前年標準価格 16,200 円/㎡			[地域要因] 地元住民を中心とする旧来からの農家集落的な住宅地域で、交通接近条件が劣る事等から、依然として地価は下落傾向で推移。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は見られない。				
標準地番号		-						
公示価格 円/㎡								
②変動率		年間	-1.2%	半年間	%			