

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	阪本産業株式会社
葛城（県） - 1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 阪本 伸太郎 印

鑑定評価額	17,800,000 円	1㎡当たりの価格	45,900 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	37,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	葛城市南道穂8番1				②地積 (㎡)	387	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) (60,160)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 70m、南 100m、北 100m			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 19.5 m、規模 390 ㎡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3 5m市道	交通 近鉄新庄駅北西 770m	法令 1 住居 (60,160) 高度(15)	規制			
	⑤地域要因の将来予測	小学校に近い旧集落の既存住宅地域である。今後も現状を維持するものと予測する。地価は依然として弱含みで推移している。							
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地				(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	45,900 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	一帯給圏は葛城市及び近隣市町村内のJR線、近鉄線沿線住宅地である。主な需要者は当該沿線地域在住のエンドユーザーであると認められる。外部地域からの転入はあまり見られない。地価は引き続き下落傾向である。土地の中心価格帯は基準地と同程度の規模のものが1500万円から2000万円程度で取引されている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は近隣地域が旧集落内に存しその周辺には農家住宅や農地も見られ賃貸物件もほとんど無く、賃貸市場が成立していないことから収益還元法は適用しなかった。比準価格については自己所有目的の類似地域内等に存する事例を採用し市場の実勢を反映しており一定の説得力が認められる。よって、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。								
(8) 公示価格とした	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 +4.0 交通 0.0 交通 +1.0 環境 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	御所 -3	[99.9]	100 [104.0]	100 [107.1]	[101.0]	47,000			
(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
	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		[一般的要因] 葛城市の人口はミニ開発の宅地開発等により微増している。						
	前年標準価格	46,500 円/㎡	[地域要因] 旧集落内に存し、大きな地域要因の変化は認められない。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	公示価格	円/㎡							
	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, 阪本産業株式会社. Includes address: 葛城（県） - 2 奈良県 奈良第3分科会 氏名 不動産鑑定士 阪本 伸太郎 印

鑑定評価額 6,260,000 円 1㎡当たりの価格 69,600 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)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Includes dates: 令和3年7月1日, 令和3年7月5日, 令和3年6月25日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: 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. (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, (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) 公示価格とした価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	阪本産業株式会社
葛城（県） - 3	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 阪本 伸太郎 印

鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	66,300 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5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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 所在地及び地番並びに「住居表示」等	葛城市竹内317番4				② 地積 (㎡)	157	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)		
	1:1	住宅 W2	周辺に農地も見られる一般住宅地域	東6m道路	水道 ガス 下水	警城 750m			
(2) 近隣地域	① 範囲	東 30m、西 15m、南 30m、北 40m			② 標準の使用	戸建住宅地			
	③ 標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 12.5m、規模 150㎡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	基準方位 北6m道路	交通施設	警城駅西 750m	法令規制	1 住居 (60,200) 高度 (15)
	⑤ 地域要因の将来予測	周辺には農地も見られる住宅地域である。当面大きな地域要因の変化は見当たらないことから、現状のまま推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地				(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	66,300 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	同一需給圏は葛城市及び近隣市町村内のJR線、近鉄線沿線住宅地である。主な需要者は当該沿線地域在住のエンドユーザーであると認められる。近隣地域周辺ではミニ開発も散見され、周辺地域からの転入も見られる。地価は弱含みで推移している。土地は1区画150㎡前後が1000から1300万円程度で取引されている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が主で、周辺の類似地域等の取引事例を収集しており、信頼できる規範のある事例を採用し得た。一方、収益物件は近隣地域の標準的画地が小さく戸建住宅が転勤等の事情により賃貸される事例が散見される程度であり、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算しなかった。従って、代表標準地との検討を踏まえ、自用目的での取引が主で信頼性のある比準価格を採用し、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 <input checked="" type="checkbox"/> 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 0.0 交通 0.0 環境 +27.0 画地 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	香芝 -2	[99.7] 100	100	100	[102.0] 100	66,100			
(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 0.0 交通 0.0 環境 +27.0 画地 -2.0 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 変動状況 価格形成要因の						
	前年標準価格 66,500 円/㎡		[一般的要因] 葛城市の人口はミニ開発の宅地開発等により微増している。						
	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		[地域要因] 成熟しており、大きな地域要因の変化は認められない。						
	標準地番号 - 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 -0.3%	半年間 %						

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	杉本不動産鑑定士事務所
葛城 (県) - 4	奈良県	奈良第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹 印

鑑定評価額	9,080,000 円	1㎡当たりの価格	51,000 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]	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 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	葛城市南花内 2 6 2 番 7					②地積 (㎡)	178	③法令上の規制等	準工 (60,200) 高度 (20m)		
	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 15m、西 40m、南 60m、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 11.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、6m 道路	交通施設	忍海駅北 500m	法令規制	準工 (60,200) 高度 (20m)			
(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	51,000 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	同一需給圏は近鉄南大阪線、近鉄御所線、JR 和歌山線沿線の概ね葛城市とその周辺市町の圏域。需要者の中心は葛城市及びその周辺市町の居住者であると考えられる。基準地は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係は安定してきている。基準地の存する地域周辺では建物付の中古物件の取引が中心で、需要の中心となる価格帯は同程度の規模の土地価格のみで 800~1000 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	比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、指定基準地との検討を踏まえ、実証的で市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格としての	①代表標準地 □標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (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 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 -4.0 交通 -4.0 環境 +6.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 48,200 円/㎡	[98.5] / 100	100 [101.0]	100 [92.8]	[101.0] / 100	51,200						
(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 51,000 円/㎡		③ 価格形成要因の									
	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/㎡		[一般的要因] 葛城市はミニ開発が多く見られ、人口は近年微増傾向で、需給も立地条件等によりほぼ安定からやや弱含みと地域により異なる。 [地域要因] 当該地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成してきたが、一般的要因及び地域動向等を反映して地価はほぼ横這い傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
②変動率		年間 0.0%	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, 杉本不動産鑑定士事務所. Includes details for 葛城 (県) 5-1, 奈良県, 奈良第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 杉本忠樹 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (71,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の角地 (Target Standard Land Corner Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Price and Reason for Determination of Appraisal Price), (8) 公示価格を標準とした (Standardized Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Consideration from Designated Standard Land), (10) 対象基準地からの検討 (Consideration from Target Standard Land).

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		
上牧（県） - 1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士	奥田 幸助	印

鑑定評価額	11,000,000 円	1㎡当たりの価格	56,600 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6日	(6) 路線価	[令和3年1月]	46,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北葛城郡上牧町友が丘2丁目726番149 「友が丘2-6-19」				②地積 (㎡)	195	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						
	1:1.2	住宅 LS2	中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域	北6m町道	水道 ガス 下水	王寺 4.1km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 50m、南 0m、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 12.0m、奥行 約 15.0m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、6.0m 町道	交通施設	王寺駅南 4.1km	法令規制	1 中専 (60,200) 高度 (15m)			
	⑤地域要因の将来予測	当地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域で、価格に影響する地域要因の変化は見られず、今後もほぼ現状を維持するものと判断される。地価は現下の地域動向等から継続的な下落基調で推移すると予測される。										
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,600 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JR関西本線、和歌山線等沿線の上牧町及び周辺市町における中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域の圏域。需要者は圏域内の居住者を中心で、圏外からの転入者は少ない。当圏域の市況は、地域動向等を反映し全般的に需給緩和の趨勢にあり、取引価格も低下傾向である。当地域は開発から年数が経過し相対的な競争力は低位に甘んじており、需要は依然弱含んでいる。中心となる価格帯は、標準地と同規模の土地であれば1, 100万円程度となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域であるが、最寄駅からの距離が遠隔であること等から、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であり、賃貸需要は弱く、賃貸市場が成熟していないため、収益還元法の適用は断念した。したがって、本件においては、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、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) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号	河合 -4	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +6.0 環境 +53.0 行政 -4.0 その他 0.0
	公示価格	91,800 円/㎡	[98.3 / 100]	100 [103.0]	100 [154.1]	[100 / 100]	56,900					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	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		③ 変動状況		[一般的要因] 人口減少率、高齢化率共に県水準より高位で推移。町内に鉄道駅は無く交通利便性等が劣り、濃淡は存するが全般的に需要は低調な動き。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 58,200 円/㎡		<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] 中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域であるが、地域要因について特段の変動は認められず、需要は依然弱含みで推移している。							
	② 変動率		年間 -2.7%	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。							

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, 大阪エンジニアリング株式会社奈良支店. Includes details for 上牧（県） and 奈良県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (29,300 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3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

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (3) 法上上の規制等, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (9) 1住居 (60, 200) 高度 (15m) (60, 160).

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.

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.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 8 columns: (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.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地からの検討 (continued), (11) 変動状況.

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	阪本産業株式会社
上牧（県） - 3	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 阪本 伸太郎 印

鑑定評価額	23,200,000 円	1㎡当たりの価格	73,800 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	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	北葛城郡上牧町片岡台2丁目8番17				②地積 (㎡)	315	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	大輪田 1.3km	(その他)													
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、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 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	特にない	街路	基準方位 北5 1m町道	交通	大輪田駅南 1.3km	法令	1 低専 (50,80)												
	⑤地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、ほぼ成熟している。格別の変動要因も認められないことから、当分の間現状のまま推移するものと予測する。																			
(3) 最有効使用の判定	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	73,800 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	同一需給圏は近鉄線及びJR線沿線の住宅地である。主な需要者は当該沿線地域在住のエンドユーザーであると認められる。区画整然とした住宅地であるが駅から遠く外部地域からの転入はあまり見られない。地価は引き続き下落傾向である。需要の中心となる価格帯は、300㎡程度の画地が2200万円から2800万円程度で取引されている。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が中心である戸建住宅地域に存しており、転勤等に伴う一時的な貸家が見られるものの、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用できなかった。また、居住の快適性に重点を置いた自用目的の取引が中心となっており、実際の取引価格を指標に価格が決定されることが一般的である。従って、代表標準地との検討を踏まえ、自用目的での取引が主で信頼性のある比準価格を採用し、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	河合 -4	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	73,900	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	91,800 円/㎡		[98.3]	[103.0]	[119.8]	[101.0]	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	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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格			[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]										
(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		[一般的要因] 上牧町では既存の住宅地における人口減少が進行しつつある。														
	前年標準価格		76,000 円/㎡		[]		[地域要因] 駅から距離がありバス圏であるため人気薄である。														
	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] 個別的要因に変動はない。														
	標準地番号		-		[]																
公示価格				[]																	
②変動率		年間	-2.9%	半年間	%																

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	阪本産業株式会社
上牧（県） - 4	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 阪本 伸太郎 印

鑑定評価額	11,100,000 円	1㎡当たりの価格	42,800 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	北葛城郡上牧町下牧6丁目117番9「下牧6-2-10」				②地積 (㎡)	260	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	畠田 600m	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、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 20.0m、奥行 約 13.0m、規模 260㎡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 m町道 北4	交通 畠田駅南東 600m	法令 規制	「調区」(60,200) 土砂災害警戒区域	
(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	42,800 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	同一需給圏は近鉄線及びJR線沿線の住宅地である。主な需要者は当該沿線地域在住のエンドユーザーであると認められる。調整区域内であり駅から遠く外部地域からの転入はあまり見られない。地価は引き続き下落傾向である。需要の中心となる価格帯は、260㎡程度の画地が900万円から1300万円程度で取引されている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的の戸建住宅が大半を占める地域であり、調整区域でもあることから賃貸用不動産はほとんど見られない。よって、収益価格は求めることができなかった。従って、自己使用目的である類似性の高い事例から求められた市場性を反映す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とおり決定した。								
(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
	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
	前年指定基準地の価格 48,200 円/㎡	[98.5]	100 [101.0]	100 [109.3]	[102.0]	100	43,900		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 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		③ 変動状況		[一般的要因] 上牧町では既存の住宅地における人口減少が進行しつつある。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 44,200 円/㎡				[地域要因] 調整区域において開発された住宅団地であるが、土砂災害警戒区域内である。駅からも遠く需要は限定的である。				
	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] 個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間	-3.2%	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	土井鑑定研究所
王寺（県） -1	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士 土井 元 印

鑑定評価額	13,800,000 円	1㎡当たりの価格	68,100 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 2日	(6) 路線価	[令和 3年 1月]	53,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 25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	北葛城郡王寺町本町5丁目894番25 「本町5-7-16」				②地積 (㎡)	203	⑨法令上の規制等	1低専 (60,100)		
	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	王寺 1.9km	(その他) 宅造工事規制区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 80m、北 100m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0m、奥行 約 18.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記 特にない	事項	街路 基準方位北6.3m町道	交通 王寺駅南方1.9km	法令 1低専(60,100)宅造工事規制区域	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域であり、今後も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測する。地価水準はやや弱含み傾向で推移していくものとする。									
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地				(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	68,100 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JR関西本線、同和歌山線、近鉄田原本線沿線で、概ね王寺町及びその周辺都市の住宅地域を中心とする圏域である。需要者は王寺町居住者を中心に、周辺地域からの転入も見込まれる。中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域であるが、昨今の地域動向等から不動産需要は依然やや弱含み傾向である。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で1,400万円程度となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は最寄駅からはやや遠方に位置する戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、共同住宅等の収益物件は見当たらず、賃貸市場が未成熟なため収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域であることから、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ことが一般的と認められることを考慮し、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】 王寺町は総人口、生産年齢人口ともほぼ横ばい傾向である。地価動向は交通利便性等の需給動向により、二極化がより進行している。							
	■継続 □新規			【地域要因】 直接的な地域要因の変化は認められないが、当該地域の不動産需要は依然弱く、地価はやや弱含み傾向で推移している。							
	前年標準価格 68,500 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 王寺 - 2									
公示価格 68,300 円/㎡		②変動率									
		年間	-0.6%	半年間	-0.3%						

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, 土井鑑定研究所. Includes details for 王寺 (県) and 奈良県.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (17,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (67,300 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3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) 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.

Table with 9 columns: (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.

Table with 9 columns: (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.

Table with 9 columns: (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.

Table with 9 columns: (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.

Table with 9 columns: (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.

Table with 9 columns: (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.

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	
王寺（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	17,600,000 円	1㎡当たりの価格	60,300 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5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	47,000 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	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	北葛城郡王寺町本町2丁目4585番2 「本町2-1-18」				②地積 (㎡)	292	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)	
	台形 1:2	住宅 S2	一般住宅、農家住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	東4m町道	水道 下水	王寺 1km		

(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 80m、北 100m		②標準的使用	低層住宅地			
	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 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 4m 町道	交通施設	王寺駅南東 1km	法令規制
⑤地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅、農家住宅、共同住宅等が混在する既成住宅地域であり、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、現況維持のまま推移すると予測する。							

(3) 最有効使用の判定	2階建程度の低層住宅地		(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	60,300 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	36,500 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	同一需給圏は王寺町を中心に近隣市町と判定した。主たる需要者は、地縁、血縁のある居住者で、町内の居住者が大半を占める。土地の需給動向は全体的に弱含みである。土地は300㎡程度で1,750万円~1,800万円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	比準価格は同一需給圏内の取引事例から試算した価格であり、実証的である。それに対し、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない為、低位に試算された。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、収益価格は参考程度にとどめることとし、指定基準地との検討結果も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。				
-----------------------------	---	--	--	--	--

(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (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	[] / 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	+1.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[99.0] / 100	100 [100]	100 [69.0]	[102.0] / 100	59,900						

(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 価格変動状況	[一般的要因]	王寺町の人口は、微増傾向にあったが、過去1年間では、微減傾向にある。新型コロナウイルスの地価への影響は、先行き不透明である。
	前年標準価格	60,700円/㎡			[地域要因]	一般住宅、農家住宅、共同住宅等が混在する既成住宅地域である。地域要因に特段の変化は見られない。地価は依然として弱含みである。
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	□代表標準地 □標準地	標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[個別的要因]	価格に影響を及ぼす変動要因は認められない。
②変動率	年間	-0.7%	半年間	%		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	栗山不動産鑑定士事務所
王寺（県）	-4	奈良県	奈良第3	氏名 不動産鑑定士 栗山 恒 印

鑑定評価額	13,100,000 円	1㎡当たりの価格	79,000 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] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月24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	北葛城郡王寺町南元町3丁目2630番387 「南元町3-5-14」				②地積 (㎡)	166	⑨法令上の規制等	1低専(50,80) (その他) 地区計画等		
	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) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、南 30m、北 10m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0m、奥行 約 15.0m、規模 165㎡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、6m 町道	交通	王寺駅南西 2km	法令	1低専(50,80) 地区計画等		
	事項	路		施設	規制						
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	79,000 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	同一需給圏は王寺町及びその周辺におけるJR関西本線、同和歌山線、近鉄田原本線等沿線の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域が展開する圏域。需要者は同一需給圏内居住者を中心とするが、圏外からの転入者も認められる。丘陵地に立地し交通接近条件が劣るが、居住環境は概ね良好であり需要は安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は標準地と同規模の標準的な画地で1300万円程度となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は主に低層の戸建住宅の用途のために開発された住宅団地内における住宅地域であり、共同住宅等の収益物件は見受けられない。自己使用目的の取引が中心であって居住の快適性が重視される地域であるため収益性を反映した賃貸市場が形成されていない。したがって、市場性を直接的に反映して実証的な比準価格を採用し、収益価格は試算せず、代表標準地との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 -16.0 行政 +2.0 その他 0.0
	標準地番号 王寺 -2	公示価格 68,300 円/㎡	[99.7] 100	100 [103.0]	100 [87.4]	[104.0] 100	78,700				
(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	[] 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 79,000 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 <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 0.0% 半年間 %											
③ 価格変動要因の [一般的要因] 王寺町の人口は概ね横這い傾向で推移している。需要は交通利便性等の条件により強弱が認められ、地価も二極化の傾向にある。 [地域要因] 新興の大規模住宅団地としての住環境が維持されており、格別の変動は見られない。 [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	森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所	
王寺 (県) - 5	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	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	29,600 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 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	北葛城郡王寺町藤井1丁目255番1外				②地積 (㎡)	402	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) 土砂災害警戒区域 (70,276)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 50m、南 50m、北 0m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域に指定されている。	街路	4.6m町道	交通施設	三郷駅南西 900m	法令規制	「調区」(70,276) 土砂災害警戒区域		
(3) 最有効使用の判定	低層の農家住宅地				(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	29,600 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、王寺町及びその周辺の市町と判定した。主たる需要者は、地縁関係者を主とした周辺居住者であり、圏外からの転入者は少ない。当該地域は、街路条件が劣り、最寄駅の性格が弱いこともあり、需給動向は弱含みである。取引される規模や価格帯にはばつきがあり、需要の中心となる価格帯は見出せない状態である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、農家住宅が中心で、賃貸市場に馴染みにくい地域等のため、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、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、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (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
	河合 (県) - 4	[97.8] / 100	100 [100]	100 [107.8]	[100] / 100	29,500					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 王寺町の人口は、微増傾向にあったが、過去1年間では、微減傾向にある。新型コロナウイルスの地価への影響は、先行き不透明である。						
	■継続 □新規		変動状況		[地域要因] 地域要因に特段の変化は見られず、地価は下落傾向にある。						
	前年標準価格 29,900円/㎡		の		[個別的要因] 価格に影響を及ぼす変動要因は認められない。						
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									
□代表標準地 □標準地		年間	-1.0%	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	土井鑑定研究所
王寺（県） 5-1	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士 土井 元 印

鑑定評価額	77,700,000 円	1㎡当たりの価格	179,000 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2日	(6) 路線価	[令和3年1月]	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25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	北葛城郡王寺町王寺2丁目6040番「王寺2-7-20」				②地積 (㎡)	434	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 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	(その他) (90,360)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 50m				②標準的使用	中層の店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0m、奥行 約 25.0m、規模 450㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 6m町道	交通 王寺駅南東方 230m	法令 商業 (90,360) 準防 高度 (31)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中層店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域であり、今後も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測する。地価水準は横ばい傾向で推移していくものとする。									
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗兼事務所地					(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	184,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
	収益還元法	収益価格	116,000 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	同一需給圏は概ね王寺町及びその周辺都市の最寄駅近くの商業地域を中心とする比較的広域な圏域である。当該地域は最寄駅徒歩圏内に中低層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域であり、その需要の中心は当該地域に地縁性をもつ事業者のほか法人企業等であると考えられる。取引される価格は個性が強く、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。										
(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、商業収益性を有する規範性の高い複数の取引事例を基に適正に試算された価格である。一方、収益価格も、当該地域の需要者の多くが収益性から意思決定を行う事業者であり、還元利回り等の指数についても規範性が高いものが得られたものと思料される。よって、本件においては、比準価格をやや重視し、収益価格を関連づけ、さら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 +5.0
	標準地番号 大和高田 5-2	[100] / 100	100 / [102.0]	100 / [55.5]	[100] / 100	182,000	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +5.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 奈良県内経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にあるものの、一部で持ち直しの動きも見られる。						
	前年標準価格	179,000 円/㎡	[地域要因]		当該地域は王寺駅南側の商業地域に位置しているが、依然コロナ禍であり、投資マインド等の影響から、地価は概ね横這い傾向である。						
	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	-	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
② 変動率	年間	0.0%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	栗山不動産鑑定士事務所
王寺（県） 5-2	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 栗山 恒 印

鑑定評価額	130,000,000 円	1㎡当たりの価格	95,800 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]	77,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	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	北葛城郡王寺町本町1丁目2141番4外				②地積 (㎡)	1,358	⑨法令上の規制等	準住居 (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	水道 下水	王寺 400m	(その他) 高度地区(15m)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 0 m	②標準的使用		店舗住宅併用地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 55.0 m、奥行 約 25.0 m、	規模		1,380 ㎡程度、形状 ほぼ整形						
	④地域的特性	特記 特にない。	街 16.5m国道	交通 王寺駅南 400m	法令 準住居 (60,200) 高度地区(15m)						
	事項	路	施設	規制							
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は路線商業地域として安定的に推移しており、地域要因は今後も大きく変動することなく概ね現状が維持されるものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗付共同住宅地				(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	95,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	54,500 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	同一需給圏は王寺町及びその周辺において、自動車でのアクセスが容易な沿道型の商業地域が展開する圏域。需要者の中心は店舗、営業所等の運営、テナントビルの経営等を企図する地元の中小企業、投資家等が考えられる。比較的交通量の多い幹線道路沿いに立地し一定の商業繁華性が維持されているが、需要はやや低調に推移している。需要の中心となる価格帯は、立地や個別性により価格水準が大きく異なることから把握が困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、立地や個別性により賃貸条件が異なり標準的な賃料水準等を把握することが困難であるため、相対的に信頼性が劣る。一方、比準価格は、同一需給圏において代替競争関係にある取引事例をもとに試算されており規範性は高いものと判断する。したがって、市場の実態をより適切に反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(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 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 -2.0 環境 -2.0 行政 +10.0 その他 0.0
	大和高田 5-2	[100] 100	100 [102.0]	100 [105.6]	[100] 100	95,600					
(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からの検討	①-1 対象基準地の検討		[一般的要因]		王寺町の人口は概ね横這い傾向で推移している。需要は交通便利性等の条件により強弱が認められ、地価も二極化の傾向にある。						
	■ 継続 □ 新規		③ 価格変動要因								
	前年標準価格 96,000 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		[地域要因] 地域要因に格別の変動は見られない。						
	□ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
公示価格		円/㎡									
② 変動率		年間	-0.2 %	半年間	%						

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 印. Values include 広陵(県) -1, 奈良県, 奈良第3分科会, 杉本不動産鑑定士事務所, 杉本忠樹, 印.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 27,300,000 円, 112,000 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. Values include 令和3年7月1日, 令和3年6月25日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月5日, 正常価格, 89,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (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. Includes detailed descriptions of the site, surrounding area, and valuation methods.

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, 大阪エンジニアリング株式会社奈良支店. Includes address and agent information.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 33,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed reasoning and numerical data.

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
広陵（県） - 3	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 幸助 印

鑑定評価額	4,660,000 円	1㎡当たりの価格	39,500 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	33,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月29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	北葛城郡広陵町大字萱野518番10				②地積 (㎡)	118	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 50m、西 50m、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 13.0m、奥行 約 9.0m、規模 120㎡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 4m 町道	交通施設	■尾駅北西 500m	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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,500 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、大阪線、南大阪線及びJR和歌山線等沿線の広陵町及び周辺市町に存する住宅地域の圏域。需要者は圏内に地縁を有する地元居住者が中心で、圏外からの転入者は少ない。小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、最寄駅へは程近いが、各種公共施設、利便施設等への接近性等が劣っており、競争力は低下傾向、需要は依然弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、同程度の規模の土地価格のみで400万円台の半ばとなっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、小規模一般住宅が多い分譲住宅地域であり、アパート等の収益物件は殆ど見受けられない。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、周辺類似地域に存する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) 公示価格を規準とした価格	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	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	公示価格	[99.6] / 100	100 / [104.0]	100 / [104.6]	[100] / 100	39,600	標準化補正	交通 0.0	環境 +8.0	交通 -6.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	交通	環境	交通
(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		[一般的要因] 人口は概ね横這い傾向。真美ヶ丘ニュータウンを中心に需要は堅調に推移する一方、既成住宅地では弱含みが継続、地価二極化が進行。						
	前年標準価格	40,000 円/㎡		[地域要因] 小規模一般住宅が多い分譲住宅地域で、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は認められず、地価は依然下落傾向で推移している。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	□代表標準地 □標準地	[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	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤田不動産鑑定所		
広陵（県） - 4	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士	藤田秀紀	印

鑑定評価額	16,600,000 円	1㎡当たりの価格	41,800 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]	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25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				北葛城郡広陵町大字平尾675番3外		②地積 (㎡)	397	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	準工 (60,200) 高度(20) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 30m、西 30m、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 15.0m、奥行 約 27.0m、規模		400㎡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 4.5m町道	交通施設	築山駅北東 1.9km	法令規制	準工 (60,200) 高度(20)		
(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	方位角地		+4.0 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,800 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、広陵町内の古くからの既成住宅地である。広陵町の南方に中和幹線が開通し、生活の利便性が向上したものの、広陵町全体の人口は微減傾向にあり、町内の北部、南部を問わず、古くからの住宅地は依然、需要が弱く、取引も少ないのが現状である。中心となる価格帯は、400㎡の土地で概ね1,700万円前後となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化区域内にあるものの、一般住宅に工場や農地等が混在する古くからの住宅地域であり、周辺に賃貸物件が見受けられないこと等から収益価格は試算しなかった。比準価格は、比較適格性が認められる広陵町内の既成住宅地の取引事例から試算した価格であり、実証的な試算価格である。以上より、本件では、比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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	[] / 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
	広陵（県） - 2	[99.0] / 100	100 [100]	100 [103.9]	[107.1] / 100	41,700					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		42,200 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	-0.9%	半年間	%						
		[一般的要因]		人口は微減傾向にあり、高齢化率の上昇等も影響し、土地の需要は弱まりつつある。なお、コロナの影響は不透明である。							
		[地域要因]		市街化区域内にはあるが、古くからの既成住宅地域であり、地域内の土地の需要は乏しく、地価は依然下落基調にある。							
		[個別的要因]		南東角地であり日照面等で優位性があるが、競争力等で特段の変動要因は認められない。							

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, 氏名. Values include 広陵（県）, 奈良県, 奈良第三分科会, 藤田不動産鑑定所, 藤田秀紀.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 11,800,000 円, 26,300 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. Values include 令和3年7月1日, 令和3年6月25日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月5日, 正常価格, [令和3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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 北葛城郡広陵町大字百済1770番1. (2) ①範囲: 東20m, 西70m, 南50m, 北20m. (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, 比準価格 26,300 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は広陵町内で市街化調整区域内かつ指定区域内の住宅地である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は農家住宅に田が混在する古くからの農家集落地域であり. (8) 公示価格: 公示価格 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号 河合（県） - 4. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 26,700 円/㎡.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉本不動産鑑定士事務所
広陵（県）5-1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹 印
鑑定評価額	18,800,000 円		1㎡当たりの価格	73,000 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] 路線価又は倍率	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	北葛城郡広陵町大字足相114番1				②地積(㎡)	258	⑨法令上の規制等	近商(80,200) 準防高度(20m)	
	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	大和高田 3km	(その他) (90,200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 30m、南 0m、北 20m			②標準的使用	低層の店舗兼住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 25.0m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特記事項	街路	16m町道	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は低層の店舗、店舗兼住宅が建ち並ぶ商業地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向からほぼ横這いの傾向にあるものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地				(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	75,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	45,200 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、概ね広陵町とその周辺市町を含む奈良県中部の圏域に存する商業地域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性を持つ個人事業者、小売店舗等の事業者等が考えられる。基準地は低層の店舗等が建ち並ぶ商業地域に所在するが、昨今の経済情勢、地域動向等から需給関係は安定してきている。基準地の存する地域周辺では、画地規模にばらつきが見られ取引も少ないこと等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の商業地における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、収益性を反映し理論的な価格である収益価格は、周辺地域の賃料水準が近年やや弱含み等のため低位に試算されたが、試算過程に想定要素が多く規範性は相対的に劣ると言わざるを得ない。したがって、実証的で市場性を反映した比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を	①代表標準地	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 +11.0 環境 +13.0 画地 +2.0 行政 +10.0 その他 0.0	
	標準地番号 大和高田 5-2	[100] / 100	100 [102.0]	100 [138.0]	[100] / 100	73,200				
(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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 +11.0 環境 +13.0 画地 +2.0 行政 +10.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討	③ 価格形成要因		【一般的要因】 広陵町はニュータウンの存在等により人口はほぼ横這い傾向で、需給も立地条件等によりほぼ安定からやや弱含みと地域により異なる。						
	前年標準価格 円/㎡			【地域要因】 当該地域は低層の店舗等が建ち並ぶ商業地域として熟成してきたが、一般的要因及び地域動向等を反映して地価はほぼ横這い傾向にある。						
	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 %	半年間 %							

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		
河合（県）	-1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 高垣直記	印

鑑定評価額	23,600,000 円	1㎡当たりの価格	90,200 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]	73,000 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	北葛城郡河合町星和台1丁目6番6					②地積 (㎡)	262	⑨法令上の規制等	1低専 (50,80) (その他) 宅造工事規制区域	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い環境の良い住宅地域	南西5.1m町道	水道 ガス 下水	大輪田 400m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、南 40m、北 40m			②標準の使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 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	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北、5.1m町道	交通施設	大輪田駅南西 400m	法令規制	1低専 (50,80) 宅造工事規制区域		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中規模一般住宅が多い環境の良い住宅地域であり、当該地域要因に大きな変化を及ぼす要因等は特段見受けられず、当面は現状を維持すると思われる。地価水準については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	90,200 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	同一需給圏は概ね河合町及び周辺市町内における開発された戸建住宅地域と把握した。近隣地域周辺は中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内一円の一次取得者であるが、同一需給圏外からの転入者も見受けられる。利便性等の良い地域では住宅需要が認められるものの、圏域全体的な市場は依然弱い状況にある。需要の中心となる価格帯は、260㎡程度の土地で2,300～2,400万円程度と把握した。										
(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環境の良い住宅地域である。自用目的での取引が支配的であり、賃貸市場が熟成していないため、収益還元法の適用は断念した。以上より、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、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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 河合町の人口はやや減少傾向にあり、高齢化の進行も継続している。取引需要も低調であるため、地価は下落傾向で推移している。							
	前年標準価格 93,400 円/㎡			[地域要因] 中規模一般住宅が多い環境の良い住宅地域であるが、圏域全体的な市場動向等から、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 ■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	河合 - 4									
	公示価格	91,800 円/㎡									
	②変動率	年間 -3.4%	半年間 -1.7%								

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		
河合（県） - 2	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士	高垣直記	印

鑑定評価額	13,700,000 円	1㎡当たりの価格	78,000 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]	62,000 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	北葛城郡河合町広瀬台2丁目7番10				②地積 (㎡)	176	⑨法令上の規制等	1低専 (50,80) (その他) 宅造工事規制区域		
	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界面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.5	住宅 W2	中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東5.1m町道	水道 ガス 下水	大輪田 1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 90m、西 15m、南 30m、北 20m			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 15.0m、規模 180㎡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	基準方位北、5.1m町道	交通施設	大輪田駅南東 1km	法令規制	1低専(50,80) 宅造工事規制区域		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。新型コロナウイルス感染症の地価への影響は顕在化していないものの、今後の動向に留意する必要がある。地価水準は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	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	78,000 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	同一需給圏は概ね河合町及び周辺市町内における開発された戸建住宅地域と把握した。近隣地域周辺は中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内一円の一次取得者であるが、同一需給圏外からの転入者も見受けられる。利便性等の良い地域では住宅需要が認められるものの、圏域全体的な市場は依然弱い状況にある。需要の中心となる価格帯は、180㎡程度の土地で1,400万円前後と把握した。										
(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、中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。自用目的での取引が支配的であり、周辺には基準地と同程度の規模の収益物件はほとんど見られないため、収益還元法の適用は断念した。以上より、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 <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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +7.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	河合 - 4	[98.3] 100	100 [103.0]	100 [116.6]	[103.0] 100	77,400					
(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] 河合町の人口はやや減少傾向にあり、高齢化の進行も継続している。取引需要も低調であるため、地価は下落傾向で推移している。						
	前年標準価格 80,800 円/㎡		[] 100		[地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であるが、圏域全体的な市場動向等から、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		[] 100		[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	-3.5%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近鉄不動産株式会社		
河合（県） - 3	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士	木村 浩次郎	印
鑑定評価額	11,400,000 円		1㎡当たりの価格	35,000 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]	28,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月24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	北葛城郡河合町大字川合639番				②地積 (㎡)	327	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(15) (60,160)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 150m、北 100m			②標準的使用	戸建住宅地					
	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	特記事項	特にない	街路	基準方位北 3.4m町道	交通施設	佐味田川駅北東 2km	法令規制	1住居 (60,160) 高度(15)		
(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	35,000 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、大飯線、樫原線及びJR関西本線、和歌山線等の各沿線で、概ね河合町及び周辺市町に存する旧来からの既成住宅地域である。近隣地域周辺は古くからの農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域であり、需要者の中心は地元の居住者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。都心からの接近性が劣るため、需要は依然として低調である。取引も少なく画地規模にばらつきが見られること等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、自己使用目的の戸建住宅等の取引が支配的で、収益目的の賃貸住宅はほとんどなく、収益性を反映した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、比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので、補修正も適切で規範性は高い。従って、市場性を反映した比準価格を採用し、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。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 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 +11.0 環境 0.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [116.6]	[100] / 100	34,700					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 35,800円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 河合町の人口は減少傾向にあり、高齢化も進行している。取引需要も昨今の経済情勢等より低調であるため、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		標準地番号			[地域要因] 古くからの既成住宅地域に存し、地域要因について特段の変動は認められないため、当面は現状のまま推移するものと思料される。					
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。					
②変動率		年間	-2.2%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近鉄不動産株式会社		
河合（県）	-4	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 木村 浩次郎	印

鑑定評価額	8,970,000 円	1㎡当たりの価格	31,800 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24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	北葛城郡河合町大字大輪田1785番2				②地積 (㎡)	282	⑨法令上の規制等	「調区」(70,400) (その他) (70,240)			
	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						
	1:2	住宅 W2	農家住宅と一般住宅が混在する駅に近い集落地域	北2.5m町道	水道 下水	大輪田 200m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 200m、西 100m、南 80m、北 150m			②標準的使用	農家住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 24.0 m、			規模	280 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記	特にない	街	2.5m町道	交通	大輪田駅北 200m	法令	「調区」(70,240)			
	事項	路			施設	規制						
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は農家住宅と一般住宅が混在する駅に近い集落地域であり、当該地域要因に大きな変化を及ぼす要因等は特段見受けられず、当面は現状を維持すると思われる。地価は弱含みで推移すると予測される。										
(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	31,800 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、大阪線、南大阪線、御所線、橿原線及びJR関西本線、和歌山線等の各沿線で、概ね河合町及び隣接の市町の住宅地域である。近隣地域及びその周辺は古くからの農家住宅が多い住宅地域であり、需要者の中心は地元の居住者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。都心からの接近性が劣るため、需要は依然として低調である。取引も少なく画地規模にばらつきが見られること等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内の農家住宅が多い住宅地域であり、自己使用目的の戸建住宅等の取引が支配的で、収益目的の賃貸住宅はほとんどなく、収益性を反映した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、比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。従って、比準価格をもって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
	標準地番号	-	[]	100	100	[]						
	公示価格	円/㎡	[]	[]	[]	[]						
(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	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	[]						
	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	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] 河合町の人口は減少傾向にあり、高齢化も進行している。取引需要も昨今の経済情勢等より低調であるため、地価は下落傾向にある。							
	前年標準価格		32,500円/㎡		[地域要因] 農家住宅が多い住宅地域に存し、地域要因について特段の変動は認められないため、当面は現状のまま推移す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		<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		-									
	公示価格		円/㎡									
	②変動率	年間	-2.2%	半年間	%							