

鑑定評価書（令和4年地価調査）

基準地番号 葛城（県） - 1	提出先 奈良県 奈良第3分科会	所属分科会名 奈良第3分科会	業者名 氏名 不動産鑑定士 阪本 伸太郎	阪本産業株式会社
--------------------	--------------------	-------------------	-------------------------	----------

鑑定評価額	17,600,000 円	1㎡当たりの価格	45,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	36,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和4年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 葛城市南道徳8番1	②地積 (㎡)	387	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) 高度 (15) (その他) (60, 160)				
	③形状 1:1 住宅 W2	④敷地の利用の現況	住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況	小学校に近接する店舗等も混在する既成住宅地域				
		⑥接面道路の状況	西3.5m市道	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	近鉄新庄 770m						
(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 20.0m、奥行 約 19.5m、規模 390㎡程度、形状 ほぼ正方形				
	④地域的特性	特記 事項	特にない	⑤地域要因の将来予測	小学校に近い旧集落の既成住宅地域である。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。				
		⑥標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 19.5m、規模 390㎡程度、形状 ほぼ正方形	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	近鉄新庄 770m	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 160) 高度 (15)				
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地	(4) 対象基準地の方位	北 3		+1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,500 円/㎡	①-1 対象基準地の検討	継続 新規				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡	①-2 基準地が共通地点である場合の検討	代表標準地 標準地				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡	②変動率	年間 -0.9% 半年間 %				
	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。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	①代表標準地 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 地域要因 +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
(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 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
(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] 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。			③ 価格形成要因の	①-2 基準地が共通地点である場合の検討	[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。		
	前年標準価格	45,900 円/㎡							
	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 %							

基準地番号 葛城 (県) - 2	提出先 奈良県	所属分科会名 奈良第3分科会	業者名 氏名 不動産鑑定士 阪本 伸太郎	阪本産業株式会社
---------------------	------------	-------------------	-------------------------	----------

鑑定評価額	6,250,000 円	1㎡当たりの価格	69,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	53,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 24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	葛城市疋田 2 3 5 番 2 3						②地積 (㎡)	90	⑨法令上の規制等	2 中専 (60, 200) 高度 (15) (その他) (60, 160)								
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 W 2	小規模住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南4m市道	水道 ガス 下水	尺土 630m													
(2) ①範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 45 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 11.0 m、規模 90 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																	
④地域的特性	特記 特にない	街 基準方位 北 4 m市道	交通 尺土 630m	法令 2 中専 (60, 160) 高度 (15)	規制													
⑤地域要因の将来予測	小規模な画地の区画整然とした住宅地であるが駅に近く周辺でもミニ開発が散見される。大きな地域要因の変化は見受けられないことから、今後も現状を維持するものと考えられる。																	
(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	69,400 円/㎡	(6) 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	同一番給圏は葛城市及び近隣市町村内の J R 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。駅に近く利便性の高い地域であることから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 8 0 ㎡から 1 3 0 ㎡が 5 0 0 万から 7 0 0 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小規模な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、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、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) 規準とした公示価格を	① 代表標準地 標準地	標準地番号	御所 - 3	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/㎡)	70,900	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 行政 0.0 其他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -5.0 環境 -26.0 行政 +2.0 其他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	前年指定基準地の価格	円/㎡	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 其他	地域要因	街路 交通 環境 行政 其他	
(10) 対前年標準価格等の変動率	①-1 対象基準地の検討	継続	前年標準価格	69,600 円/㎡	③ 価格変動要因の													
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地	標準地	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。													
	② 変動率	年間	-0.3 %	半年間	%	[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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												

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

鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	66,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 葛城市竹内317番4	②地積 (㎡)	157	③形状	1:1	④敷地の利用の現況	住宅W2	⑤周辺の土地利用の状況	周辺に農地も見られる一般住宅地域	⑥接面道路の状況	東6m道路	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	警城750m	⑨法令上の規制等	1住居(60,200)高度(15) (その他)
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 15m、南 30m、北 40m	②標準的使用	戸建住宅地	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 12.5m、規模 150m程度、形状 ほぼ正方形	④地域的特性	特記 特にない	街 基準方位 北6m道路	交通 警城駅西 750m	施設	法令 1住居(60,200)高度(15)	規制				
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地															(4) 対象基準地の方位	+2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,200 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/㎡	個別的要因				
(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) 公示価格を規準とした	① 代表標準地	標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +27.0 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 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	継続	前年標準価格	66,300 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[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	代表標準地	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 -0.2%	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
葛城（県） - 4	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 木村 浩次郎

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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27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262番7				②地積 (㎡)	178	⑨法令上の規制等	準工 (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	準工 (60,200) (その他) 高度地区(20m)								
(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) 高度地区(20m)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向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	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	交通	環境	画地	行政	その他
	標準地番号	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	大和高田（県） - 7	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	47,500 円/㎡	[98.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [91.9]	[101.0] / 100	50,900			0.0	0.0	0.0	+1.0	0.0	0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	【一般的要因】 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。									
	前年標準価格		51,000 円/㎡			【地域要因】 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、地域要因について特段の変動は認められず、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		□代表標準地 □標準地			【個別的要因】 個別的要因について特段の変動は認められない。									
標準地番号		-		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	近鉄不動産株式会社
葛城（県） 5-1	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 木村 浩次郎

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

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 5日	(6) 路線価 [令和 4年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	55,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 27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	葛城市北花内 7 2 6 番 4 外				②地積 (㎡)	205	③法令上の規制等	近商 (80, 200) 準防 (その他) 高度地区 (20m) (100, 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						
	1:1.5	店舗 W2	低層の店舗のほか駐車場等も見られる商業地域	南16m市道、東側道	水道 ガス 下水	近鉄新庄 250m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 100m、南 40m、北 20m			②標準的使用	低層の店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 1.6m市道	交通施設	近鉄新庄駅東 250m	法令規制	近商 (90, 200) 準防 高度地区 (20m)				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は低層の店舗のほか駐車場等も見られる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	低層の店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,900 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	45,100 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、概ね葛城市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。基準地は近鉄新庄駅に近い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、実証的に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 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 +32.0 行政 +10.0 その他 0.0
		大和高田 5-2	[101.0] 100	100 [102.0]	100 [148.1]	[103.0] 100	70,900					
(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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[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。							
	■継続 □新規		前年標準価格 71,000円/㎡		[地域要因] 低層の店舗等が見られる商業地域に存し、地域要因について特段の変動は認められず、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		□代表標準地 □標準地		[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。							
	標準地番号	-	公示価格	円/㎡								
	②変動率	年間 0.0%	半年間 %									

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
鑑定評価額		10,700,000 円		1㎡当たりの価格	
				55,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価	[令和4年1月]	45,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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					

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	③法令上の規制等										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200) (その他) 高度 (15m)										
	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 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性		特記 特にない										
	④地域的要因の将来予測		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		55,000 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	同一供給圏は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住宅地域の圏域。需要者は圏域内の居住者が中心で、圏外からの転入者は少ない。当該地域の住宅地市況は、地域動向等を反映し全般的にやや供給過多の状態にあり、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1,000~1,100万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	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/㎡)	55,200	⑦ 内訳	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 +52.0 行政 -4.0 その他 0.0	
	公示価格	88,400 円/㎡	[98.4 / 100]	[103.0]	[153.1]	[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	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 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 +52.0 行政 -4.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	円/㎡		[/ 100]	[/ 100]	[/ 100]	[/ 100]	[/ 100]	[/ 100]	[/ 100]	[/ 100]	[/ 100]	[/ 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		継続		前年標準価格		56,600 円/㎡		③ 価格形成要因の [一般的要因] 人口減少率、高齢化率共に原水準より高位で推移。交通利便性等が劣るため、若干の濃淡は見られるが全般的に需要は低調な動きを示す。 [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。 [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		標準地番号		-											
② 変動率		年間		-2.8%		半年間		%										

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） - 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		11,300,000 円	1㎡当たりの価格		28,800 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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		北葛城郡上牧町下牧2丁目472番外「下牧2-11-18」				②地積 (㎡)	392	③法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60, 200) (その他) 高度 (15m) (60, 160)											
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 120 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 15.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 380 ㎡程度、形状 ほぼ整形				④地域的特性		特記 特にない									
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ旧村落の住宅地域で、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、継続的な下落基調にて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 三方路		0.0	0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		28,800 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	同一供給圏はJR和歌山線、近鉄田原本線等沿線の上牧町及び周辺市町に存する古くからの住宅地域の圏域。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。当該地域は一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ旧来からの住宅地域で、街路条件等が劣り、利便性等が低位となっている。取引は限定的で低調に推移しており需要は依然弱含んでいる。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1,000～1,200万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ旧村落の住宅地域で、アパート等の収益物件はほとんど見受けられない。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、代表標準地からの検討を踏まえ、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	広陵 - 7	② 時点修正	[99.5] / 100	③ 標準化補正	[100] / [100]	④ 地域要因の比較	[100] / [138.8]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	28,900	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 +6.0 交通 +7.0 環境 +20.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	40,300 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/㎡																
(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 29,300 円/㎡		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。交通利便性等が劣るため、若干の濃淡は見られるが全般的に需要は低調な動きを示す。									
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号 -		公示価格 円/㎡		[地域要因] 一般住宅、農家住宅が存する旧村落の住宅地域で、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は見られず、地価は依然下落傾向で推移。									
	②変動率		年間	-1.7 %	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。											

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	
上牧（県） - 3	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士	藤田秀紀

鑑定評価額	22,600,000 円	1㎡当たりの価格	71,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月1日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24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	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	1低専 (50,80)		
	1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東5.1m町道	水道ガス下水	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	交通施設	大輪田駅南 1.3km	法令規制	1低専 (50,80)
(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	71,700 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	同一需給圏は北葛城郡上牧町内または河合町内で、西大和ニュータウン内の住宅地である。需要者は、奈良県内はもとより、東大阪市内や八尾市内といった大阪府内の居住者も多い。当該近隣地域は、中規模住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であるが、上牧町内の人口減少、住民の高齢化等により、近隣の香芝市内のニュータウン内の住宅地との競合等から、需要は相対的に弱い。土地は320㎡程度で2、300万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	標準地は戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、敷地規模との関連等から収益用不動産の想定をすることが不適当と考えられるため、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、実証的な試算価格であることから、本件では比準価格を採用することとし、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 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） - 1										
	前年指定基準地の価格 90,200 円/㎡	[96.5] / 100	100 [103.0]	100 [119.8]	[101.0] / 100	71,200					

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	[一般的要因]		人口は継続的に減少し、高齢化率も高いため、一部の地域を除き、地価は依然下落基調にある。なお、コロナの影響は不透明である。
	前年標準価格 73,800 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	[地域要因]	
	代表標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の	[個別的要因]	
	②変動率 年間 -2.8% 半年間 %	近隣地域内では概ね標準的な画地であり、競争・代替関係等、個別的要因の変動は特段認められない。		

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
上牧（県） - 4	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士 藤田秀紀

鑑定評価額	10,800,000 円	1㎡当たりの価格	41,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月1日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24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	③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) 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	街路	基準方位北 4m町道	交通施設	島田駅南東 600m	法令規制	「調区」(60,200) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は小規模な住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域であり、特段の変動要因もないことから、今後とも概ね現況維持の緩やかな推移を示す地域と予測する。地価動向としては、昨今の景況等より下落基調にあると推測する。											
(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	41,400 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、香芝市内及び北葛城郡4町（上牧町、河合町、王寺町、広陵町）内の住宅地である。需要者の中心は、香芝市内及び北葛城郡4町内の居住者が大半を占める。当該近隣地域は、市街化調整区域内の小規模な開発分譲住宅地域である。当該地域は、最寄り駅から徒歩圏内にあるが、土砂災害警戒区域に指定されており、需要は弱含みで推移している。土地は250㎡程度で1,050万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	近隣地域は、市街化調整区域内の小規模な分譲住宅地域であり、周辺に賃貸物件もほとんど見受けられないことから、収益価格は試算しなかった。比準価格は、同一需給圏内で市街化調整区域内の比較適格性が認められる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。以上から、本件では比準価格を採用することとし、類似性が認められる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) 公示価格とした	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	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	-2.0 -3.0 +18.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[98.5] / 100	100 [101.0]	100 [112.2]	[100] / 100	41,300						0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
(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	42,800 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/㎡									
②変動率	年間	-3.3%	半年間	%									
<p>【一般的要因】 人口は継続的に減少し、高齢化率も高いため、一部の地域を除き、地価は依然下落基調にある。なお、コロナの影響は不透明である。</p> <p>【地域要因】 市街化調整区域内の小規模な開発住宅地域であり、周辺には農地も多く、外部からの流入は少ないため、地価の下落が依然継続している。</p> <p>【個別的要因】 近隣地域内では概ね標準的な画地であり、競争・代替関係等、個別的要因の変動は特段認められない。</p>													

鑑定評価書（令和4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. Values include 王寺（県）, 奈良県, 奈良第三分科会, 氏名, 不動産鑑定士 土井 元.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 13,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 67,700 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月24日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月2日, 正常価格, 53,000 円/㎡, 倍.

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. Values include 北葛城郡王寺町本町5丁目894番25, 東 100m, 西 100m, 南 80m, 北 100m, 低層の戸建住宅地, 取引事例比較法, 比準価格 67,700 円/㎡, 同一帯給圏はJR関西本線, 同和歌山線, 近鉄田原本線沿線.

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. Values include 東 100m, 西 100m, 南 80m, 北 100m, 低層の戸建住宅地, 取引事例比較法, 比準価格 67,700 円/㎡, 同一帯給圏はJR関西本線, 同和歌山線, 近鉄田原本線沿線.

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. Values include 東 100m, 西 100m, 南 80m, 北 100m, 低層の戸建住宅地, 取引事例比較法, 比準価格 67,700 円/㎡, 同一帯給圏はJR関西本線, 同和歌山線, 近鉄田原本線沿線.

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. Values include 東 100m, 西 100m, 南 80m, 北 100m, 低層の戸建住宅地, 取引事例比較法, 比準価格 67,700 円/㎡, 同一帯給圏はJR関西本線, 同和歌山線, 近鉄田原本線沿線.

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. Values include 東 100m, 西 100m, 南 80m, 北 100m, 低層の戸建住宅地, 取引事例比較法, 比準価格 67,700 円/㎡, 同一帯給圏はJR関西本線, 同和歌山線, 近鉄田原本線沿線.

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. Values include 東 100m, 西 100m, 南 80m, 北 100m, 低層の戸建住宅地, 取引事例比較法, 比準価格 67,700 円/㎡, 同一帯給圏はJR関西本線, 同和歌山線, 近鉄田原本線沿線.

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. Values include 東 100m, 西 100m, 南 80m, 北 100m, 低層の戸建住宅地, 取引事例比較法, 比準価格 67,700 円/㎡, 同一帯給圏はJR関西本線, 同和歌山線, 近鉄田原本線沿線.

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） - 2	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士 土井 元

鑑定評価額	17,300,000 円	1㎡当たりの価格	66,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	53,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	北葛城郡王寺町明神2丁目804番82 「明神2-6-22」				②地積 (㎡)	259	③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	王寺 2.5km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 45m、北 65m			②標準の使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 16.0m、規模 260㎡程度、形状 ほぼ正方形			④地域的特性	特記 特になし	事項	街路 基準方位北6m町道	交通 王寺駅南西方2.5km	法令 1低専(50,80)	
	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住宅地域であり、公立小中学校の再編のほかは、大きな地域要因の変化は見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考え。									
(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 66,900 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	同一帯給圏は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1,700万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、代表標準地との検討を踏まえ、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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 王寺 - 2					67,200	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡						交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	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 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】 王寺町の総人口はほぼ横ばい、生産年齢人口は微減傾向である。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。							
	前年標準価格 67,300 円/㎡			【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。							
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 -0.6%	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉本不動産鑑定士事務所
王寺 (県)	-3	奈良県	奈良第3分科会	氏名 不動産鑑定士 杉本忠樹

鑑定評価額	17,500,000 円	1㎡当たりの価格	60,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4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	1住居 (60,200) 高度 (15m)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	王寺 1km	(その他) (60,160)				
(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標準的圃地の形状等	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	標準方位北、4m 町道	交通施設	王寺駅南東 1km	法令規制	1住居 (60,160) 高度 (15m)			
(3) 最有効使用の判定	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	60,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	32,100 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	同一帯給圏はJR関西本線、JR和歌山線、近鉄生駒線、近鉄田原本線沿線の概ね王寺町とその周辺市町の圏域。需要者の中心は王寺町及びその周辺市町の居住者で同一帯給圏外からの転入者は少ない。基準地は既成住宅地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係はやや弱含みとなっている。基準地の存する地域周辺では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1400~2100万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一帯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、収益性を反映し理論的な価格である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採用し、収益価格を参考にとどめ、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	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 圃地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 -34.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	40,300 円/㎡	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [68.0]	[102.0] / 100	60,100					
(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 圃地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動状況		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							
	前年標準価格	60,300 円/㎡	[] / []		標準地番号 公示価格 円/㎡							
②変動率		年間 -0.5%	半年間 %		[一般的要因] 王寺町の人口は近年ほぼ横這いの傾向で、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等を主とする既成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やや下落傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (王寺(県) -4), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第3), 業者名 (栗山不動産鑑定士事務所), 氏名 (栗山 恒)

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

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月5日), (6) 路線価 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和4年6月24日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (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

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
王寺（県） - 5	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹
鑑定評価額		7,330,000 円	1㎡当たりの価格	29,300 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24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	北葛城郡王寺町藤井1丁目253番1					②地積 (㎡)	250	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		「調区」(70,400) (その他) 土砂災害警戒区域(70,240)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 20m、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 14.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 250 ㎡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	4m町道	交通施設	三郷駅南西900m	法令規制	「調区」(70,240) 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	29,300 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JR関西本線、JR和歌山線、近鉄生駒線、近鉄田原本線沿線の概ね王寺町とその周辺市町の圏域。需要者の中心は王寺町及びその周辺市町の居住者で同一需給圏外からの転入者は少ない。基準地は国道背後の農家住宅地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係はやや弱含みとなっている。基準地の存する地域周辺では、画地規模にばらつきが見られ取引も少ないこと等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される農家住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、指定基準地との検討を踏まえ、実証的で市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした価格	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 31,800 円/㎡	[97.8] / 100	100 / [100]	100 / [105.8]	[100] / 100	29,400					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】 王寺町の人口は近年ほぼ横這いの傾向で、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。							
	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】 当該地域は農家住宅を主とする住宅地域として熟成してきたが、一般的要因及び地域動向等を反映して地価はやや下落傾向にある。							
	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 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉本不動産鑑定士事務所
王寺（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

鑑定評価額	78,600,000 円	1㎡当たりの価格	181,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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(31m)
	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230m	(その他)(90,360)	
	1:1.5	店舗RC4	中層店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域	北6m町道	水道下水				

(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 20m、北 40m				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 18.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 450 ㎡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	6m町道	交通施設	王寺駅南東230m	法令規制	商業(90,360)準防高度(31m)
(5) 地域要因の将来予測	当該地域は中層店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前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等からやや上昇傾向にあるものと予測される。								

(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	185,000 円/㎡	
	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、概ね王寺町の存する北葛城郡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等のほか法人企業等も考えられる。基準地は中層店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域に所在し、昨今の経済情勢、地域動向等から需給関係はやや強含みとなっている。基準地の存する地域周辺では、取引される価格は個性が強く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やや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) 公示価格とした	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(円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +5.0
	標準地番号 大和高田 5-2					180,000	標準化補正	交通 0.0	環境 -46.0	交通 -5.0
	公示価格 103,000 円/㎡	[101.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [56.6]	[100] / 100		環境 0.0	行政 +5.0	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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	交通	環境	交通
							環境	行政	行政	その他
							その他			

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的な要因]	王寺町の人口は近年ほぼ横這いの傾向で、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。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 179,000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/㎡			[地域要因]	当該地域は王寺駅南側の駅前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やや上昇傾向にある。
	② 変動率	年間 +1.1%	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4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, 栗山不動産鑑定士事務所. Row 1: 王寺（県）, 5-2, 奈良県, 奈良第3, 氏名, 不動産鑑定士 栗山 恒

Table with 2 columns: 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

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4年1月] 路線価又は倍率, 77,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Contains various numerical values and descriptive text.

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） - 1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹

鑑定評価額	27,300,000 円	1㎡当たりの価格	112,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	89,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	北葛城郡広陵町馬見南3丁目18番12 「馬見南3-18-21」	②地積 (㎡)	244	⑨法令上の規制等	1 中専 (50,150) 高度 (15m) (その他) 地区計画等 (50,100)
	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	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
			⑥接面道路の状況	北東5.1m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	五位堂 1.5km		

(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 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記 特にない	街路	基準方位北、5.1m町道	交通 五位堂駅東 1.5km	法令 1 中専 (50,100) 高度 (15m) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	当該地域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り将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向等から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	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 112,000 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	同一需給圏は近鉄大阪線、近鉄田原本線沿線の概ね広陵町とその周辺市町の圏域。需要者の中心は広陵町及びその周辺市町の居住者であるが同一需給圏外からの転入者も考えられる。基準地は環境の良好な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2300~3000万円程度である。
-----------	---

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、代表標準地との検討を踏まえ、実証的に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) 規準とした公示価格	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 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 +7.0 行政 +2.0 その他 0.0
	香芝 -8	[100] / 100	100 / [100]	100 / [109.1]	[101.0] / 100	112,000					
	公示価格 121,000 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 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	(円/㎡)					
	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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況	【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やや増加傾向で、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 112,000円/㎡		【地域要因】 当該地域は区画整然とした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。	
	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 %			

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） - 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	18,200,000 円		1㎡当たりの価格	40,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価	[令和4年1月]	32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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					

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575番2				②地積 (㎡)	453	③法令上の規制等	1住居 (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				
	1:2	住宅 W2	農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北5.4m町道	水道 下水	警尾 400m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 60m、南 20m、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 30.0m、規模 450㎡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 5.4m 町道	交通施設	警尾駅南西 400m	法令規制	1住居 (60,200) 高度(15m)	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、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。地価は現下の地域動向等から、継続的な下落基調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	40,100 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	同一需給圏は近鉄田原本線、大阪線、南大阪線、JR和歌山線等沿線の広陵町及び周辺市町に存する既成住宅地域の圏域。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。農家住宅が主体の旧来からの住宅地域で、最寄駅から程近いが利便施設等への接近性は劣っており、相対的な競争力は低位であるため、需要は弱含みで推移している。需要の中心価格帯は、画地規模が様々であり取引も少ないことから、その把握はやや困難な状況にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺は農家住宅が建ち並ぶ従来からの既成住宅地域であり、利便性等がやや低位でもあることからアパート等の収益物件は認められない。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おらず賃貸需要はほぼ無いと考えられることから、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、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	
	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	
	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 40,500 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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 広陵 - 7 公示価格 40,300 円/㎡							
	②変動率		年間	-1.0%	半年間	-0.5%	③ 価格形成要因の変動状況 [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、既存集落地域等は弱含みが継続、地価二極化が進行。 [地域要因] 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は見られず、地価は依然下落傾向で推移している。 [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。			

鑑定評価書（令和4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 鑑定評価額: 4,600,000 円 and 1㎡当たりの価格: 39,000 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4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

Table with 9 columns: (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.

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, 方位.

(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いる。相対的な競争力は低位であり、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、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。

Table with 8 columns: (8) 規準とした価格, 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.

Table with 8 columns: (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, ⑦ 内訳.

Table with 4 columns: (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, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率.

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） --4	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹

鑑定評価額	16,500,000 円	1㎡当たりの価格	41,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24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	北葛城郡広陵町大字平尾675番3外				②地積 (㎡)	397	⑨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)	
	1:2	住宅 W2	一般住宅、工場及び農地等の混在する地域	東4.5m町道、南側道	水道 下水	築山 1.9km			
(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 15.0 m、奥行 約 27.0 m、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 (20m)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅等を主とする既成住宅地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向等からやや下落傾向にあるものと予測される。							

(3) 最も有効使用の判定	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	41,500 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
同一需給圏は近鉄大阪線、近鉄田原本線沿線の概ね広陵町とその周辺市町の圏域。需要者の中心は広陵町及びその周辺市町の居住者で同一需給圏外からの転入者は少ない。基準地は一般住宅等を主とする既成住宅地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係はやや弱含みとなっている。基準地の存する地域周辺では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1300~2000万円程度である。

(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、代表標準地との検討を踏まえ、実証的に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) 規準とした価格	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 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 +5.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 広陵 -7	公示価格 40,300 円/㎡	[99.5] 100	100 [100]	100 [102.9]	[107.1] 100	41,700				

(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	41,800 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の	[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やや増加傾向で、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等を主とする既成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やや下落傾向にある。 [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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-		
	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	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店	
広陵（県）	-5	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		11,600,000 円		1㎡当たりの価格	
				25,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北葛城郡広陵町大字百済1770番1			②地積 (㎡)	448	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		「調区」(60,200) (その他) 指定区域	
(2) 近隣地域	①範囲		東 20m、西 70m、南 50m、北 20m			②標準的使用		農家住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0m、奥行 約 30.0m、規模 450㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性		特記 特にない	
	④地域的要因の将来予測		農家住宅、田等が混在する調整区域内の農村集落地域で、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して推移すると判断される。地価は現下の地域動向等から、下落基調で推移すると予測する。			街路		3m町道	
(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		25,900 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	同一供給圏は近鉄大阪線、田原本線及びJR和歌山線等の広陵町及び周辺市町に存する既成住宅地域の圏域。需要者は圏内に地縁を有する地元居住者が大半で、圏外からの転入者はほぼ認められない。農家住宅に農地等が介在する市街化調整内の農村集落地域で、指定区域ではあるが周辺において開発動向はあまり伺えず、需要は依然弱含みで推移している。需要の中心価格帯は、規模や価格帯にばらつきがあり取引も少ないことから、その把握はやや困難な状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、農家住宅、田等が混在する市街化調整区域・指定区域内の住宅地域であり、賃貸物件は見受けられない。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、賃貸市場が未成熟な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
	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
	河合（県） - 4	[97.8] / 100	100 / [100]	100 / [119.4]	[100] / 100	26,000			0.0 街路 -2.0 0.0 交通 +11.0 0.0 環境 +12.0 0.0 行政 -2.0 0.0 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		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 26,300 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		□ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[一般的要因] 人口は概ね横道い傾向。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、既存集落地域等は弱含みが継続、地価二極化が進行。 [地域要因] 農家住宅に田等が混在する農村集落地域であり、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は見られず、地価は依然下落傾向で推移。 [個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。		
	②変動率	年間	-1.5%	半年間	%				

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 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

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

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4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和4年7月1日, 令和4年7月5日, 令和4年6月24日, 正常価格, 58,000 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) 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. Includes details on location (北葛城郡広陵町大字足相114番1), area (258㎡), and various valuation methods and market characteristics.

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
鑑定評価額	22,800,000 円		1㎡当たりの価格	87,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 4年 1月]	71,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 27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)		
	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) 宅造工事規制区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、南 40m、北 40m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 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		
(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	87,000 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り、同一需給圏外からの転入者は少ない。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2,200~2,300万円程度と把握した。										
(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] 河合町の人口は減少傾向にあり、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。							
	■継続 □新規			[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。							
	前年標準価格 90,200 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 河合 - 4									
公示価格 88,400 円/㎡		②変動率		年間 -3.5% 半年間 -1.6%							

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

鑑定評価額	13,300,000 円	1㎡当たりの価格	75,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 4年 1月]	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 27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			
	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 (50, 80) (その他) 宅造工事規制区域			
(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。			
	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		75,300 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡							
	原価法	積算価格		/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね河合町及び香芝市を含む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り、同一需給圏外からの転入者は少ない。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1,300~1,400万円程度と把握した。										
(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	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
	河合 - 4	[98.4] 100	100 [103.0]	100 [115.6]	[103.0] 100	75,200		街路 0.0	交通 +7.0	環境 +8.0	行政 0.0
(9) からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100	(円/㎡)		街路	交通	環境	行政
(10) 対象基準地の前	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] 河合町の人口は減少傾向にあり、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 78,000 円/㎡				[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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号				②変動率		年間 -3.5% 半年間 %					
公示価格											

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

鑑定評価額	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	34,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	28,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27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	北葛城郡河合町大字川合639番				②地積 (㎡)	327	③法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1住居 (60,200) (その他) 高度地区(15m) (60,160)			
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	北3.4m町道	水道 下水	佐味田川 2km					
(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) 高度地区(15m)		
	⑤地域要因の将来予測	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、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	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	34,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄田原本線、大阪線、樞原線及び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	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 +1.0 行政 +2.0 その他 0.0
	標準地番号 広陵 -7	公示価格 40,300 円/㎡	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [117.8]	[100] / 100	34,000				
(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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 35,000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 <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]	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。					
	②変動率 年間 -2.3% 半年間 %				[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見られる。					
				[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	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

鑑定評価額	8,770,000 円	1㎡当たりの価格	31,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和4年6月27日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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
	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)
	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	特記事項	特にない	街路	2.5m町道	交通施設	大輪田駅北200m	法令規制	「調区」(70,240)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は農家住宅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	31,100 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、和歌山線等の各路線で、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) 公示価格を標準とした	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-	[] 100	[] 100	[] 100			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		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。
	前年標準価格 31,800 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	%	