

鑑定評価書 (平成 30 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, 千里不動産鑑定事務所. Includes address: 大和高田 (県) - 1, 奈良県, 奈良県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 上山英雄 印.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 12,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 65,000 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, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, 52,000 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 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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

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

鑑定評価額	10,700,000 円	1㎡当たりの価格	64,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	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 大和高田市東中1丁目180番13 「東中1-10-5」	②地積 (㎡)	166	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	東6m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	高田市 1.3km	⑨法令上の規制等	2 中専 (60,200) (その他) 高度地区 (15m)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 40 m、南 60 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 11.5 m、奥行 約 15.0 m、規模 170 ㎡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6m	交通 高田市 南西 1.3km	法令 対象基準地と同じ	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅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	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	64,500 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	同一需給圏は大和高田市及びその周辺における近鉄大阪線、同南大阪線及びJR和歌山線沿線の住宅地域が展開する圏域。需要者は市内居住者を主体とした圏内居住の1次取得者を中心とし、圏外からの転入者は少ない。概ね良好な居住環境が維持されており需給は安定的である。需要の中心となる価格帯は土地160～180㎡で1000～1200万円程度となっている。中古物件及び建物取壊を前提とした古家付き物件の取引が多く見られる。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅により構成されており共同住宅等の収益物件は見受けられず、周辺地域においても基準地と同規模の共同住宅は存しない。自己使用目的の取引が中心であって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、収益価格は試算せず、代表基準地との検討を踏まえて比準価格を採用し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																				
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 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 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 +5.0	環境 +49.0	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	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	64,500 円/㎡	③ 価格変動要因	【一般的要因】	大和高田市では人口減少と高齢化が進行している。地価は全般的にやや弱含みで推移。駅近接のオークタウン大和高田が建替工事中。														
	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】	居住環境等に格別の変動は認められない。需要は概ね安定的に推移している。															
	代表標準地	標準地	-	【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	杉本不動産鑑定士事務所
大和高田（県） -3	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	8,150,000 円	1㎡当たりの価格	58,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 46,000 円/㎡ 路線価又は倍率 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30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	大和高田市大字築山196番15				②地積 (㎡)	140	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) 高度 (15)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) (60, 160)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 20m、南 50m、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 13.0 m、規模 140 ㎡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 市道	交通施設	築山駅 南東 500m	法令規制	対象基準地と同じ
(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 58,200 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	同一需給圏は近鉄大阪線、近鉄南大阪線、JR和歌山線等沿線の概ね大和高田市とその周辺市町の圏域。需要者の中心は大和高田市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。基準地は街路条件のやや劣る戸建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700~900万円程度である。								
(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) 公示価格を規準とした	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 0.0 環境 +67.0 行政 +2.0 その他 0.0
	標準地番号 大和高田 -3	公示価格 103,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [104.0]	100 [173.7]	[102.0 / 100]	58,200		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 大和高田市は人口の減少傾向が続いており、需給も昨今の経済情勢等より地域によりほぼ横這いからやや低調で推移。					
	前年標準価格 58,800 円/㎡			[地域要因] 当該地域は戸建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緩やかな下落傾向にある。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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 -1.0% 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				
大和高田（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	11,600,000 円		1㎡当たりの価格	62,200 円/㎡				
1 基本的事項								
(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 49,000 円/㎡ 倍				
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30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 大和高田市曾大根2丁目625番5 「曾大根2-3-12」		②地積 (㎡)	187	⑨法令上の規制等 1 住居 (60,200) 高度 (15) (その他)			
	③形状 1:1	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が建ち並ぶ小規模開発の住宅地域	⑥接面道路の状況 東6m市道	⑦供給処理施設状況 水道 ガス			
	⑧主要な交通施設との接近の状況 高田市 1.1km							
(2) 近隣地域	①範囲 東 70m、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 14.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 180 ㎡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市道	交通施設 高田市駅 南 1.1km	法令規制 対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測 当該地域は戸建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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 62,200 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	同一需給圏は近鉄大阪線、近鉄南大阪線、JR和歌山線等沿線の概ね大和高田市とその周辺市町の圏域。需要者の中心は大和高田市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。基準地は一般住宅が建ち並ぶ戸建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比較的安定している。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1000～1300万円程度である。							
(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) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号 大和高田 -3	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/㎡) 62,500	⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +5.0 環境 +54.0 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 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 62,200 円/㎡		③ 価格変動要因	【一般的要因】 大和高田市は人口の減少傾向が続いており、需給も昨今の経済情勢等より地域によりほぼ横這いからやや低調で推移。				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			【地域要因】 当該地域は戸建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の傾向にある。 【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 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	千里不動産鑑定事務所
大和高田（県） -5	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上山英雄 印

鑑定評価額	8,320,000 円	1㎡当たりの価格	64,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大和高田市田井新町307番23 「田井新町8-41」				②地積 (㎡)	130	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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 20 m、南 25 m、北 75 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 9.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 135 ㎡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 6 m市道	交通 浮孔駅 北西 790m	法令	1 住居 (60,200) 高度(15)			
	事項	路			施設	規制				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は小規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、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。地価はほぼ横ばい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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	64,000 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、南大阪線、御所線およびJR和歌山線等の各沿線で、概ね大和高田市及び隣接の市町の住宅地域である。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。近隣地域は小規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地であり、最寄駅の性格は弱いが徒歩圏に位置しており、地価はほぼ横ばいで推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで130㎡程度で800万円から900万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	近隣地域は小規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、転勤等の諸事情により戸建住宅が賃貸される程度で自己使用目的の取引が支的である。対象基準地と同程度の規模の投資目的の収益物件はほぼ皆無であるため収益還元法の適用は断念した。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規範性は高い。したがって、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、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	大和高田 -3					64,100	標準化補正	交通 +4.0	環境 +50.0	行政 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	-						標準化補正	交通 +4.0	環境 +50.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 64,000 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 価格形成要因の				[一般的要因]	当市の人口は減少傾向で高齢化の進行が継続している。不動産需要は、隣接市町との比較において全般的に低調である。				
					[地域要因]	小規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。地価はほぼ横ばいである。				
					[個別的要因]	個別的要因について特段の変動は認められない。				

鑑定評価書（平成 30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
大和高田（県） - 6	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	13,900,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	79,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	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	大和高田市幸町10番17「幸町9-18」				②地積 (㎡)	135	⑨法令上の規制等	2中専 (60,200) 高度(20)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	高田 300m	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 100m、南 0m、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 10.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 140 ㎡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、6m 市道	交通施設	高田駅 東 300m	法令規制	対象基準地と同じ
(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	103,000 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、近鉄南大阪線、JR和歌山線等沿線の概ね大和高田市とその周辺市町の圏域。需要者の中心は大和高田市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。基準地は接近条件のやや良好な戸建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比較的安定している。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1200~1600万円程度である。								
(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、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	街路交通環境面地行政その他	地域要因
	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	街路交通環境面地行政その他	地域要因
	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		[一般的要因] 大和高田市は人口の減少傾向が続いており、需給も昨今の経済情勢等より地域によりほぼ横這いからやや低調で推移。				
	■継続 □新規 前年標準価格 103,000円/㎡				[地域要因] 当該地域は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟してきたが、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の傾向にある。				
	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 大和高田 - 3								
	公示価格 103,000円/㎡								
	②変動率	年間 0.0%	半年間 0.0%						

基準地番号 大和高田（県） -7	提出先 奈良県	所属分科会名 奈良第3分科会	業者名 氏名 日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店 不動産鑑定士 中本 欽也	印
------------------------	------------	-------------------	--	---

鑑定評価額	8,960,000 円	1㎡当たりの価格	49,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30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 大和高田市大字根成柿313番25	②地積 (㎡)	181	⑨法令上の規制等	「調区」(70,400) (その他)(70,240)			
	③形状 1:1.2	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小規模に開発された住宅地域	⑥接面道路の状況 西3.7m市道	⑦供給処理施設状況 水道ガス			
				⑧主要な交通施設との接近の状況 坊城1km				
(2) 近隣地域	①範囲 東 0m、西 30m、南 30m、北 50m	②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等 間口 約 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 中規模一般住宅が建ち並ぶ小規模に開発された住宅地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移すると予測する。地価については依然として下落傾向が続くものと予測する。	⑥交通施設 坊城駅南1km	⑦法令 「調区」(70,240)			
(3) 最有効使用の判定	2階建て程度の戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	49,500 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	同一需給圏は近鉄南大阪線、JR和歌山線の沿線で、大和高田市を中心に葛城市等を含む既成住宅地である。需要者の中心は同一需給圏のうち市内並びに隣接市町の居住者が大半を占め、圏外からの転入者はあまり見られない。中規模一般住宅が建ち並ぶ小規模に開発された住宅地域であるが、市街化調整区域のため、開発地域の周辺は未利用地も多く、利便性がやや劣り、需給は弱含みで推移している。土地は180㎡程度で900万円程度が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ小規模に開発された住宅地域である。近隣地域では、賃貸需要が認められないことから、収益還元法は適用しない。一方、比準価格は、市街化調整区域の取引事例を多数収集し試算されており規範性が高い。本件では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のが一般的と考えられるので、比準価格を採用し、指定基準地の前年価格からの推移動向にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 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	⑧ 地域要因 街路交通環境行政その他
	公示価格	[]	100	100	[]	100		
	円/㎡	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	⑧ 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		
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 新規	③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 当市の人口は減少傾向で推移している。近年は大規模開発団地のある香芝市等と比較し需要は弱含みである。				
	前年標準価格	50,100 円/㎡		[地域要因] 小規模開発された住宅地域であるが、市街化調整区域の住宅地であり、市中心部の住宅地と比較し需要は弱い。				
	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		[個別的要因] 中間画地であり、選好性の面で標準的である。個別的要因に関して、特に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	-1.2%	半年間	%			

基準地番号 大和高田（県） 5-1	提出先 奈良県	所属分科会名 奈良第3分科会	業者名 氏名	日本アブレイザルネットワーク株式会社香芝支店 不動産鑑定士 中本 欽也	印
----------------------	------------	-------------------	-----------	--	---

鑑定評価額	135,000,000 円	1㎡当たりの価格	101,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 79,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価 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 大和高田市西町2 6 7番2 「西町1-8」	②地積 (㎡)	1,335	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) 高度 (31m) (90,400)				
(2) 近隣地域	③形状 1:2 ④敷地の利用の現況 銀行 RC 4 ⑤周辺の土地の利用の状況 店舗、金融機関等が建ち並ぶ商業地域 ⑥接面道路の状況 南16m市道、東側道 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 大和高田 600m	②標準的使用 店舗・事務所兼共同住宅地	③標準的画地の形状等 間口 約 25.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 1,250 ㎡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 16m市道 交通 施設 大和高田駅 南西 600m 法令 規制 商業 (80,400) 準防 高度 (31m)	⑤地域要因の将来予測 店舗、金融機関等が建ち並ぶ商業地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移すると予測する。地価については当面の間、横ばいの状況が続くものと予測する。				
(3) 最有効使用の判定	中層店舗・事務所兼共同住宅地	(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 比準価格 105,000 円/㎡ 収益還元法 収益価格 60,100 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	同一需給圏は大和高田市及び周辺の市町の圏域を中心として、近鉄大阪線、南大阪線、JR和歌山線などの沿線の奈良県中南部の主要な駅周辺の商業地域である。需要者の中心は地元の商業経営者、マンション開発業者、大手資本の法人などが見られる。近隣地域周辺は、金融機関等が建ち並ぶ商業地域であるが、事務所需要は停滞傾向にある。中心となる価格帯は、画地規模が様々であり、見だしにくい状況にあるが、規模の大きな商業地は希少性が認められる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、店舗、金融機関が建ち並ぶ商業地域である。事務所や店舗の賃貸需要が低く、賃料水準が低迷しており、収益価格は低位に試算されており、その規範性は相対的に低い。一方、比準価格は、地域的特性の類似する商業地の多数の取引事例より試算されており、その規範性は高い。よって、市場性に着目し実証的な比準価格を重視し、収益価格は若干の考慮に留め、代表標準地の変動率の推移動向に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指定基準地	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 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 101,000 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的な要因] 本市の人口は減少傾向で推移している。近年は大規模開発団地のある香芝市等と比較し需要は弱含みである。	[地域要因] 周辺は、店舗、金融機関が建ち並ぶ地域である。規模の大きな徒歩圏の商業地で需要は堅調である。	[個別的要因] 規模の大きな角地の敷地であり、希少性が認められる。個別的要因に関して、特に変動は認められない。			
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表標準地 ■標準地 標準地番号 大和高田 5-2 公示価格 101,000 円/㎡	②変動率 年間 0.0% 半年間 0.0%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	千里不動産鑑定事務所
大和高田（県） 5-2	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上山英雄 印

鑑定評価額	28,700,000 円	1㎡当たりの価格	143,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30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	大和高田市磯野東町191番2外「磯野東町3-1」				②地積 (㎡)	201	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 高度 (31) 準防 (その他)
	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	高田市 180m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 0m、南 100m、北 50m			②標準的使用	店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記 特にない	街路 12m国道	交通 高田市駅 北西 180m	法令 商業 (80,400) 準防 高度 (31)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、国道沿いの駅前路線商業地域であり、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。地価はやや弱含みで推移すると予測される。							
(3) 最有効使用の判定	5階建程度の店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	145,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	88,000 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、近鉄南大阪線、大阪線、橿原線、御所線及びJR和歌山線、関西本線等の各沿線における大和高田市及び周辺市町に存する路線商業地であるが、用途性に着目すればその範囲は奈良県全域に広がるものと思われる。需要者の中心は地元事業者であり、大手資本の事業者は少ない。高田市駅に近い古くからの商業地域であり、大型商業施設の撤退等により繁華性がやや衰えつつある。画地規模がさまざまであり中心となる価格帯が見出しにくい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中層の店舗、金融機関が建ち並ぶ駅前路線商業地域であるが、店舗、事務所等のテナント需要は低調で、周辺のテナント市場の動向を反映して賃料水準は低迷し、収益価格はやや低位に算出されたものと考えられる。一方、比準価格は代替競争性の認められる豊富な事例から求められた実証的な価格である。したがって、市場性を反映した比準価格を重視しながら収益価格も参酌し、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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -5.0 環境 -26.0 行政 0.0 その他 0.0
	大和高田 5-2	[100] / 100	100 [102.0]	100 [70.3]	[102.0] / 100	144,000					

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討	③ 価格変動要因の	[一般的要因]	当市の商業は小規模な店舗が多く、市の中心部の商店街においては顧客が流出し、需要は郊外の大規模施設に吸収される傾向にある。
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規		[地域要因]	高田市駅に近い衰退傾向の駅前路線商業地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。地価の下落が依然継続している。
	前年標準価格	144,000 円/㎡	[個別的要因]	個別的要因について特段の変動は認められない。
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討			
	<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 -0.7%	半年間 %	

鑑定評価書 (平成 30 年地価調査)

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

鑑定評価額	54,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	84,300 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	68,000 円/m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	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 大和高田市磯野新町 3 2 7 番 1 「磯野新町 3-6」	②地積 (m ²)	647	③法令上の規制等 準工 (60, 200) (その他) 高度地区 (20m)
(2) 近隣地域	③形状 台形 1:1.2	④敷地の利用の現況 銀行 S 2	⑤周辺の土地の利用の状況 国道沿いにロードサイドサービス施設等が建ち並ぶ路線商業地域	⑥接面道路の状況 南東 13m 国道、背面道
(3) 最有効使用の判定	①範囲 東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 20 m	②標準的画地の形状等 間口 約 24.0 m、奥行 約 27.0 m	③標準的画地の形状等 特記 特にない。	④地域的特性 事項 路
(4) 鑑定評価の手法の適用	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。	⑥対象基準地の個別的要因 二方路	⑦供給処理施設状況 水道 ガス	⑧主要な交通施設との接近の状況 高田市 500m
(5) 市場の特性	①-1 対象基準地の検討 継続 新規	②時点修正 [100] 100	③標準化補正 100 [102.0]	④地域要因の比較 100 [117.8]
(6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	⑤個別的要因の比較 100 [100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²) 84,100	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	⑧地域要因 街路 0.0 交通 +1.0 環境 +6.0 行政 +10.0 その他 0.0
(7) 公示価格を	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 []
(8) からの検討	⑤個別的要因の比較 100 []	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	⑧地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(9) 前年の検討	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/m ²	②変動率 年間 -0.4% 半年間 %	③価格形成要因の 変動状況	④個別的要因 個別的要因に変動はない。
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 継続 新規	②変動率 年間 -0.4% 半年間 %	③価格形成要因の 変動状況	④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	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店
御所 (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	8,110,000 円	1 m ² 当たりの価格	43,600 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	35,000 円/m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	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	御所市大字元町 1 0 番 3 7				②地積 (m ²)	186	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			
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北6m市道	水道ガス下水	忍海 1km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 35 m、北 100 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 m ² 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 6 m市道	交通施設	忍海駅 南西 1km	法令規制	1 住居 (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。地価は未だ底を打つには至らず、やや下落傾向にて推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,600 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄御所線、大阪線、南大阪線、吉野線及び JR 和歌山線等の各沿線で、御所市及び周辺市町に存する住宅地域の圏域。需要者は圏内の居住者等が中心で圏外からの転入者は少ない。市内にて利便性良好な住宅地の需要は安定しつつあるが、近隣地域は住環境、利便性等がやや劣ることから、相対的な競争力はやや低位であり、需給動向は依然弱含んでいる。需要の中心となる価格帯は、標準地と同規模の土地であれば 80 0 万円程度が中心と考えられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、居住の快適性を重視する自己使用目的での住宅の取引が大半である。諸事情に伴う一時的な貸家が見られる程度で、対象基準地と同程度の規模の投資目的の収益物件はほぼ皆無である。賃貸需要は弱く、賃貸市場が未成熟であると考えられるため、収益還元法の適用は断念した。以上より、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 <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/m ²)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +5.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 御所 - 3	公示価格 52,200 円/m ²	[99.8 / 100]	100 [104.0]	100 [114.5]	[100 / 100]	43,700		
(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/m ²)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[/ 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 価格形成要因の変動状況						
	前年標準価格	44,600 円/m ²	【一般的要因】 当市は総人口、生産年齢人口共に減少傾向が継続、高齢化率も県水準より高位。新規供給は少なく、需給動向は依然やや低調にて推移。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		【地域要因】 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。地域動向等を反映して需要は弱含みである。						
標準地番号	-	【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。							
公示価格	円/m ²								
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	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店
御所（県） - 2	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	6,770,000 円	1㎡当たりの価格	52,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	40,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						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	御所市43番24				②地積 (㎡)	130	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	御所 650m	(その他) 高度(15m)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 20m、南 20m、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 9.0m、奥行 約 14.0m、規模 130㎡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 2m市道	交通施設	御所駅 東 650m	法令規制	1住居(60,200) 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 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,100 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	同一需給圏は近鉄御所線・南大阪線・吉野線、JR和歌山線沿線の御所市及び周辺市町に存する住宅地域の圏域。需要者の中心は圏域内の居住者であり圏外からの転入者は少ない。区画整然とした住宅地域で、最寄駅に近く利便性等は比較的良好で、市内における選好度は相対的に高いが、地域動向等を反映し需給関係は依然やや弱含みで推移している。需要の中心価格帯は、中古戸建住宅が中心であるが、同程度の規模の土地価格のみで600~800万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は区画整然とした一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、転動等の諸事情に伴う一時的な貸家が見られる程度で、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、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	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	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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当市は総人口、生産年齢人口共に減少傾向が継続、高齢化率も県水準より高位。新規供給は少なく、需給動向は依然やや低調にて推移。					
	前年標準価格	52,400 円/㎡							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地			[地域要因] 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。需要はやや弱含みである。					
	標準地番号	御所 - 3		[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。					
公示価格		52,200 円/㎡							
②変動率		年間 -0.6%	半年間 -0.2%						

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 倉田総合鑑定
御所（県） -3	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 倉田 智史 印

鑑定評価額	6,540,000 円	1㎡当たりの価格	41,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	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	御所市 4 0 5 番 3	②地積 (㎡)	168 (12)	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) (その他) 高度地区(最高 15m) (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 W2	中規模一般住宅が多い住宅地域	南4m市道	水道 ガス 下水	近鉄御所 450m
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 0 m、北 70 m		②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位 北 4. 0 m市道	交通 近鉄御所駅 南西 450m
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い住宅地域であり、特段変化する要因は見られず、今後も現状程度で推移するものと予想する。景気は回復基調であるが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 +4. 0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,900 円/㎡
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡
	原価法	積算価格	/ 円/㎡
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡

(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄御所線、近鉄南大阪線、JR和歌山線等の沿線、御所市及び隣接市町の戸建住宅地域の存する圏域。需要者は地元住民が中心であり他地域からの転入者は少なく、需要は低調。地積は150～180㎡程度、中心価格帯は土地のみで600～800万円程度、土地建物一体の総額は中古取引が中心で把握が困難である。
-----------	---

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅徒歩圏内に位置し、周辺にはアパート等の収益物件も見られるが対象基準地より敷地規模の大きいものが殆どであり、対象基準地と同程度の規模の画地は自用目的の取引が多く、賃貸需要の把握が困難である事から収益還元法は適用せず、比準価格を標準に代表標準地との検討も踏まえ、単価と総額の関連も考慮の上で鑑定評価額を上記の通り決定した。
-----------------------------	--

(8) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -2.0 環境 +21.5 行政 +2.0 その他 0.0
	標準地番号 御所 -3	公示価格 52,200 円/㎡	[99.8] / 100	100 / [104.0]	100 / [123.9]	[104.0] / 100	42,000				

(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	42,400 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	当市は都心へのアクセスがやや悪く、周辺市町と比較して生活利便も劣るため人口減少傾向。地価は下落傾向が継続。
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-		[地域要因]	中規模一般住宅が多い住宅地域であり、需要者は地元住民が大半と思われ、取引も少なく需要は低調。
	公示価格 円/㎡		[個別的要因]		規模、形状等は標準的であり、個別的要因の変動は認められない。	
②変動率	年間 -1.2 %	半年間 %				

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 倉田総合鑑定	
御所（県）	-4	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 倉田 智史 印

鑑定評価額	10,000,000 円	1㎡当たりの価格	21,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.4 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	御所市大字名柄3 4 8番				②地積 (㎡)	476	⑨法令上の規制等	「調区」(70,400) (その他)(70,270)
	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	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	西4.5m市道、北側道	水道	近鉄御所 4.1km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 40m、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 17.0 m、奥行 約 26.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4.5m市道	交通施設	近鉄御所駅 南西 4.1km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域であり、特段変化する要因は見られず、今後も現状程度で推移するものと予想する。景気は回復基調であるが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	角地 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,100 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	同一需給圏は近鉄御所線、近鉄南大阪線、JR和歌山線等の沿線の御所市及び隣接市町の既成集落の存する圏域と思われる。需要者の中心は旧来からの地元住民で他地域からの転入は稀であり、需要は低調。標準的規模は450～500㎡程度、中心的価格帯は土地のみで900～1,100万円程度、土地建物一体の総額は中古取引が中心で把握が困難。								
(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、農家住宅が混在する住宅地域で駅から遠く、市街化調整区域に存する地元住民中心の地域であることなどからアパート等の収益物件は見られず賃貸需要が認められないことから収益還元法は適用せず、比準価格を標準に単価と総額の関連も考慮の上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (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	[]	[]	[]		
(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	[]	100	[]	[]	[]	[]		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 当市は都心へのアクセスがやや悪く、周辺市町と比較して生活利便も劣るため人口減少傾向。地価は下落傾向が継続。					
	■継続 □新規			[地域要因] 駅から遠い旧来からの集落の存する地域であり地元住民が中心で需要は低調である。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討			[個別的要因] 規模、形状等は標準的であり、個別的要因の変動は認められない。					
	前年標準価格	21,400 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	-1.4%	半年間	%				

鑑定評価書（平成30年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 倉田総合鑑定		
御所（県） 5-1	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士	倉田 智史	印

鑑定評価額	23,000,000 円	1㎡当たりの価格	65,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年7月1日	(4) 鑑定評価日	平成30年7月6日	(6) 路線価	[平成30年1月]	53,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	御所市大字東松本126番4				②地積 (㎡)	350	⑨法令上の規制等	商業 (80,400)
	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) 高度地区(最高31m)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 100m、北 100m			②標準的使用	店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 23.0m、規模 350㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	12.5m国道	交通施設	近鉄御所駅北 150m	法令規制	対象基準地と同じ
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(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	65,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	39,400 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	同一需給圏は御所市及び周辺市町、国道24号等幹線道路の沿道に店舗等の存する路線商業地域の存する圏域、需要者は幹線道路の交通量に起因する集客利便に着目した飲食業、小売業等の事業者が中心。周辺市町の繁華性の高い圏域と比較すると需要はやや低調。標準的規模は300~400㎡程度で中心価格帯は土地のみで2,000~2,600万円程度、土地建物一体の総額は商業地の取引が少なく把握は困難。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内及びその周辺では店舗等の賃貸は多く見られるが、対象基準地は路線商業地であり駐車場確保の必要性から敷地規模に対して賃貸部分が少なく、結果として収益価格はやや低めに試算されたものと考えられる。よって特性の類似する取引事例を中心に求めた比準価格を重視し、収益価格については参考とした上で、代表標準地との検討も踏まえ、単価と総額の関連も考慮の上で鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 五條 5-2					65,900	街路 0.0	交通 -6.0	環境 -11.0	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/㎡						街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	当市は都心へのアクセスがやや悪く、周辺市町と比較して生活利便も劣るため人口減少傾向。地価は下落傾向が継続。
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[地域要因]	幹線道路沿いに沿道型店舗等が建ち並ぶ商業地域。県中中和地区における周辺市町においては繁華性は低位にあり需要はやや低調推移。
	標準地番号 公示価格 円/㎡		[個別的要因]	規模、形状等は標準的であり、個別的要因の変動は認められない。
② 変動率	年間 -0.9%	半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店		
御所（県）	9-1	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	78,600,000 円	1㎡当たりの価格	18,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	御所市大字城山台166番24				②地積 (㎡)	4,297	③法令上の規制等	工専 (60,200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) 高度(15m) (70,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 70m、南 100m、北 50m			②標準的使用	工場地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 70.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 4,200 ㎡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	8m市道	交通施設	近鉄御所南西 4.2km	法令規制	工専(70,200) 高度(15m)
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	準角地 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,300 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	同一需給圏は概ね奈良県中南部に存する工業地域の圏域であるが、当該用途に着目すればその範囲はより広域的に形成される。需要者の属性は奈良県内及び周辺の事業者等が中心となる。工業団地としての規模は小さいが、当地域は国道24号に近接し各画地の配置等も概ね適正である。京奈和自動車道が開通し産業立地としての需要の高まりへの期待感もあり需給は安定的に推移している。取引が少なく画地規模が様々であるため需要の中心価格帯の把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模の工場等が建ち並ぶ内陸型の工業団地であるが、周辺地域を含め自用の工場、倉庫等に対する需要が大半を占め、賃貸市場は未成熟であると判断されるため、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の代替競争関係を有する取引事例から試算されており、市場性を反映し実証的で規範性は高い。したがって、本件においては、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	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 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 +13.0 環境 +50.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 桜井 9-1	公示価格 31,400 円/㎡	[99.4 / 100]	100 [100]	100 [171.2]	[100 / 100]	18,200		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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 18,200 円/㎡		③ 価格形成要因の [一般的要因] 界内の設備投資は緩やかな回復基調にあり、立地条件良好な工業地の需要は回復傾向にあるが、条件の劣る地域の需要は依然低調である。 [地域要因] 中規模の工場等が建ち並ぶ内陸型の工業団地である。京奈和自動車道御所南IC～五條北ICの開通により利便性等の向上が認められる。 [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。				
	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 +0.5%	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	
香芝（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	13,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	74,100 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	59,000 円/m ²
(2) 実地調査日	平成 30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	香芝市鎌田438番68				②地積 (m ²)	185	③法令上の規制等	1 低専 (60,100) (その他)				
	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 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	J R 五位堂 600m							
(2) 近隣地域	①範囲	東 75 m、西 100 m、南 60 m、北 25 m				②標準の使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 180 m ² 程度、形状 ほぼ整形											
	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、6.0m市道	交通施設	J R 五位堂駅 南西 600m	法令規制	1 低専 (60,100)				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測される。地価水準はやや弱含みで推移すると予測する。											
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地					(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	74,100 円/m ²										
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²										
	原価法	積算価格	/ 円/m ²										
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²										
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね香芝市及び周辺市町内における戸建住宅地域である。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、大阪都心部へのアクセスの良さから一部に圏外からの取得者も認められる。香芝市内の近年開発された住宅地は堅調な取引需要が認められるが、近隣地域は熟成した住宅地であるため、取引件数は低位で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は180m ² 程度で1,350万円程度、土地・新築建物総額で3,000万円程度である。												
(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、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で自用目的での取引が支分的であり、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、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 <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/m ²)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +1.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号	香芝 - 2	[100] 100	100 [101.0]	100 [110.0]	[100] 100	74,300						
(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/m ²)	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/m ²	[] 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		74,300 円/m ²		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 香芝市の人口は緩やかに増加し、優良住宅地を中心に地価は上昇傾向で推移しているが、既存住宅地域等は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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-			[地域要因]	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因の変動は認められず、地価は下落傾向で推移している。				
	公示価格 円/m ²							[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	-0.3%	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
香芝（県） - 2	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	16,300,000 円	1㎡当たりの価格	76,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項					
(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率 61,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30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	香芝市磯壁6丁目462番55				②地積 (㎡)	213	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		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 20m、南 20m、北 0m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 210 ㎡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市道	交通施設	二上神社口 南東 1.1km	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	76,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄大阪線、近鉄南大阪線、JR和歌山線沿線の概ね香芝市とその周辺市町の圏域。需要者の中心は香芝市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。基準地は一般住宅が建ち並ぶ戸建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比較的安定している。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1500~1800万円程度である。										
(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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +5.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100 / 100]	100 [101.0]	100 [110.2]	[104.0 / 100]	77,100					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 香芝市は大阪のベッドタウンとして人口は微増傾向で需給も昨今の経済情勢等より地域により強含みからやや低調と二極化で推移。							
	前年標準価格 76,600 円/㎡			[地域要因] 当該地域は戸建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の傾向にある。							
	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	きたまち不動産鑑定	
香芝（県）	-3	奈良県	第3分科会	氏名	不動産鑑定士 谷 正直

鑑定評価額	26,400,000 円	1㎡当たりの価格	132,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 20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) ①所在及び地番並びに「住居表示」等	香芝市真美ヶ丘3丁目6番9「真美ヶ丘3-6-11」			②地積 (㎡)	200	⑨法令上の規制等	1 中専 (50, 150)											
③形状	1:2	④敷地の利用の現況	住宅 LS 2	⑤周辺の土地の利用の状況	一般住宅の中に空地も見られる区画整然とした住宅地域	⑥接面道路の状況	北東5.1m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	五位堂 1km											
							(その他) 高度地区(15m)											
(2) ①範囲	東 30m、西 30m、南 30m、北 30m	②標準的使用	低層住宅地															
③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																	
④地域的特性	特記 特になし	街 基準方位 北5.1m、市道	交通 五位堂駅 北東 1km	法令 対象基準地と同じ														
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区域であり、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る。地価水準については現下の地域動向等から上昇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	132,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	68,500 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	同一受給圏はJR和歌山線、近鉄大阪線、近鉄南大阪線沿線で概ね香芝市内とその周辺の住宅地圏内である。需要者の中心は市内並びに周辺の居住者であるが、同一受給圏からの転入者もみられる。基準地は環境の良好な住宅地域に所在し、昨今の経済情勢、地域動向から需給関係は良好である。基準地の存する地域周辺では建物付き中古住宅の取引の他、新規分譲も見られる。需要の中心となる価格帯は土地のみで2500万円前後である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一受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、検証手段として収益価格を試算したが、周辺の賃料水準が近年やや弱含みのため収益価格は低位に試算された。当該地域は自己使用目的の取引が中心であり、また快適性を重視する住宅地域であるので、実証的で市場を反映した比準価格が中心と判断した。従って収益価格は参考に留め、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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	香芝 -5	② 時点 修正	[100.8]	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	[101.0]	100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	131,000	⑦ 内訳	街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 0.0、行政 0.0、その他 0.0	地域要因	街路 0.0、交通 -5.0、環境 0.0、行政 -2.0、その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点 修正	[]	100	③ 標準化 補正	[]	④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	[]	100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	街路、交通、環境、画地、行政、その他	地域要因	街路、交通、環境、行政、その他
(10) 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	130,000 円/㎡					③ 価格変動要因の形成	[一般的要因]	大阪のベッドタウンとして人口は微増傾向にある。不動産重要も駅近郊は強含み、郊外地は弱含みと二極化されている。							
	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]	当該地域は区画整然とした住宅地として熟成してきた。上質な住宅地として不動産価格は上昇傾向にある。								
	② 変動率	年間	+1.5%	半年間	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平田不動産鑑定事務所
香芝（県） -4	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 平田馨 印

鑑定評価額	21,300,000 円	1㎡当たりの価格	66,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	53,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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	香芝市狐井252番4外				②地積 (㎡)	322	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)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 70 m、南 50 m、北 140 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 16.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 320 ㎡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、5.0 m市道	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、農家住宅の建ち並ぶ旧村落の成熟した住宅地域であることから、今後とも要因は現況程度を維持していくものと予測する。								
(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 +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/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄大阪線等沿線の香芝市等における一般住宅の建ち並ぶ住宅地域等の圏域。需要者の属性は同一需給圏に地域的嗜好性を有する需要者が中心。同一需給圏外からの転入者は少ない。近隣地域は周辺地域に商業施設も存するが、最寄りの下田駅までやや距離がある街路雑然とした住宅地域で、農家住宅も混在すること等から需要はやや低調である。市場における需要の中心となる価格帯は土地320㎡で2100万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（成熟した旧集落地域）にはアパート等の収益物件は原則見受けられず自用目的の取引が主である。なお、周辺地域においてはアパート等が散見されるが、駅接近性、市場性及び基準地の個性等を総合的に勘案した結果、収益還元法は適用しなかった。従って、同一需給圏内の周辺地域における規範性ある取引事例から比準され適切に調整がなされた比準価格を採用し、代表標準地（広陵-7）との検討を踏まえた上で、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 <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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 42,000 円/㎡	[99.3] / 100	100 / [100]	100 / [64.6]	[102.0] / 100	65,900		街路 0.0 交通 +1.0 環境 -36.0 行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			街路 交通 環境 行政 その他		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	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] 香芝市の人口は増加傾向にあるため、地域の地価は上昇傾向にあるが、市場性の劣る一部地域では引き続き地価の下落傾向も認められる。			
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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] 近隣地域は駅から概ね徒歩圏内に位置するが、農家住宅も建ち並ぶ旧集落地域であるため、市場性を考慮すると需要はやや低調にある。	[個別的要因] 個別的要因の変動はない。		
②変動率	年間 -0.2%	半年間 %								

基準地番号 香芝（県） -5	提出先 奈良県	所属分科会名 第3分科会	業者名 氏名 きたまら不動産鑑定 不動産鑑定士 谷 正直	きたまら不動産鑑定 印
----------------------	------------	-----------------	---------------------------------------	----------------

鑑定評価額	20,000,000 円	1㎡当たりの価格	121,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 2 日	(6) [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	96,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 20 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 ③形状	香芝市西真美2丁目5番4 1:2			④敷地の利用の現況 住宅 L S 2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	⑥接面道路の状況 北5.3m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 五位堂 1.5km	⑨法令上の規制等 1 中専 (60, 200) (その他) 高度地区(15m) 宅地造成工事規制						
(2) ①範囲 ③標準的画地の形状等 ④地域的特性	東 80m、西 60m、南 80m、北 50m	間口 約 9.0m、奥行 約 18.0m	②標準的使用 戸建住宅地	規模 160㎡程度、形状 長方形	特記 整然とした戸建住宅の区画	街 基準方位 北5.3m、市道	交通 五位堂駅 北西 1.5km	法令 対象基準地と同じ							
(3) ⑤地域要因の将来予測	最寄駅「五位堂」から徒歩圏にある住宅地域であり、区画整然とした住宅地として人気があり、地価水準は緩やかな横ばいから上昇傾向に変化している。														
(4) 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	121,000 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	同一受給圏はJR和歌山線、近鉄大阪線、近鉄南大阪線沿線で概ね香芝市内とその周辺の住宅地圏内である。需要者の中心は市内並びに周辺市町の居住者であるが、同一需給圏からの転入者もみられる。基準地は環境の良好な住宅地域に所在し、昨今の経済情勢、地域動向から需給関係は良好である。基準地の存する地域周辺では建物付き中古住宅の取引の他、新規分譲も見られる。需要の中心となる価格帯は土地のみで2000万円前後である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては、収益物件としては戸建住宅が転勤等により賃貸される状況が見られる程度である。この様な賃貸市場未成熟の状況下においては、適正な各種の資料収集が困難であり、収益価格の試算は行わなかった。近隣地域では、居住の快適性が重視される住宅地であることから、自己目的の取引価格水準が重視されるため、本件においては比準価格を中心価格として採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 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	標準地番号	-	[]	100	[]	100	[]	100	[]	その他	街路 交通 環境 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
(9) ①指定基準地 からの検討 前年指定基準地の価格	指定基準地番号	-	[]	100	[]	100	[]	100	[]	その他	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) ①-1対象基準地の検討 継続 前年標準価格 120,000円/㎡ ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 香芝 - 5 公示価格 120,000円/㎡ ②変動率 年間 +0.8% 半年間 +0.8%	[一般的要因] 大阪のベッドタウンとして人口は微増傾向にある。不動産重要も駅近郊は強含み、郊外は弱含みと二極化されている。			[地域要因] 当該地域は区画整然とした住宅地として熟成してきた。上質な住宅地として不動産価格は上昇傾向にある。			[個別的要因] 個別的な価格選好性、競争力については特段の変化はない。			③変動状況 価格形成要因の					

鑑定評価書（平成 30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
香芝（県） - 6	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	16,300,000 円	1㎡当たりの価格	72,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	58,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30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	香芝市白鳳台1丁目1番11				②地積 (㎡)	224	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					
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東6m市道	水道 ガス 下水	志都美 1.5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 20m、南 70m、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 14.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 220 ㎡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、6m 市道	交通 施設	志都美駅 北西 1.5km	法令 規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建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緩やかな下落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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄大阪線、近鉄南大阪線、JR 和歌山線沿線の概ね香芝市とその周辺市町の圏域。需要者の中心は香芝市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。基準地は区画整然とした戸建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15000~18000万円程度である。										
(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 -1.0 交通 +8.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0
	河合 -4					72,900					
	公示価格	[99.4] / 100	100 / [103.0]	100 / [131.5]	[102.0] / 100						
	97,400 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
	-										
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
	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] 香芝市は大阪のベッドタウンとして人口は微増傾向で需給も昨今の経済情勢等より地域により強含みからやや低調と二極化で推移。 [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緩やかな下落傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格 73,300 円/㎡		変動状況								
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討										
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号 -										
	公示価格 円/㎡										
	② 変動率	年間 -1.0%	半年間 %								

鑑定評価書（平成 30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
香芝（県） - 7	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	23,300,000 円	1㎡当たりの価格	82,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	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	香芝市藤山1丁目961番94 「藤山1-2-8」				②地積 (㎡)	283	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		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 200m、西 120m、南 90m、北 80m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 290 ㎡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、5.3m市道	交通施設	近鉄下田駅 西 800m	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	82,500 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、近鉄南大阪線、JR和歌山線沿線の概ね香芝市とその周辺市町の圏域。需要者の中心は香芝市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。基準地は環境の良い戸建住宅地域に所在し、昨今の地域動向等から需給関係は比較的安定している。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2100~2500万円程度である。										
(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、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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 82,500円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 香芝市は大阪のベッドタウンとして人口は微増傾向で需給も昨今の経済情勢等より地域により強含みからやや低調と二極化で推移。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		■代表標準地 □標準地			[地域要因] 当該地域は環境の良い戸建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の傾向にある。					
	標準地番号 香芝 - 2		公示価格 82,500円/㎡			[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	0.0%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平田不動産鑑定事務所
香芝（県） - 8	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 平田馨 印

鑑定評価額	16,100,000 円	1㎡当たりの価格	80,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 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	香芝市高山台3丁目6番14				②地積 (㎡)	201	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 80)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 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	基準方位北、6.0 m市道		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした成熟した住宅地域であることから、今後とも要因は現況程度を維持していくものと予測する。									
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,300 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	同一需給圏は近鉄大阪線等沿線の香芝市等における街路画地整然とした住宅地域の圏域。需要者の属性は同一需給圏に地縁的選好性を有する需要者が中心。同一需給圏外からの転入者も認められる。近隣地域は駅接近性がやや劣るが、街路及び画地整然とした快適性の高い地域で、且つ幹線道路へのアクセスに優れる等利便性の高い地域でもあるため、需要については堅調に推移している。市場における需要の中心となる価格帯は土地200㎡で1600万円程度である。										
(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（街路画地整然とした住宅地域）にはアパート等の収益物件は原則見受けられず自用目的の取引が主である。また、収益性を反映する賃貸市場も未成熟で且つ近隣地域の行政条件等からも収益還元法を適用しなかった。従って、同一需給圏内の高山台等区内における規範性のある取引事例から比準され適切に調整がなされた比準価格を採用し、代表標準地（香芝-2）との検討を踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +2.0 環境 -1.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	[100] / 100	100 [101.0]	100 [102.0]	[100] / 100	80,100					
(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からの検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 79,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 香芝市の人口は増加傾向にあるため、地域の地価は上昇傾向にあるが、市場性の劣る一部地域では引き続き地価の下落傾向も認められる。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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] 駅接近性がやや劣る地域であるが、街路画地整然とした快適性の優れた住宅地域で、且つ幹線道路の整備により利便性も向上している。					
	②変動率 年間 +0.6 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因の変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社	
香芝（県） -9	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	11,300,000 円	1㎡当たりの価格	67,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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	香芝市五位堂6丁目79番8				②地積 (㎡)	168	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		準工 (60,200) (その他) 高度(20m)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 60 m、南 10 m、北 0 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 14.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 ほぼ整形				④地域的特性	特記事項	近鉄五位堂駅より南方 900 m。	街路 基準方位北、北 5.6 m市道	交通 施設 JR 五位堂駅 北 300m	法令 規制 準工 (60,200) 高度(20m)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測される。地価水準はやや強含みで推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,300 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	同一需給圏は概ね香芝市及び周辺市町内における戸建住宅地域である。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、大阪都心部へのアクセスの良さから一部に圏外からの取得者も認められる。香芝市内の近年開発された住宅地は堅調な取引需要が認められ、近隣地域及びその周辺においては小規模開発された住宅地も見られる。需要の中心となる価格帯は、土地は170㎡程度で1,100万円程度、土地・新築建物総額で2,700万円程度である。										
(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、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で自用目的での取引が支配的であり、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。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 <input type="checkbox"/> 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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 +26.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格	[100] / 100	100 [101.0]	100 [121.0]	[100] / 100	67,500					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	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 <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] 香芝市の人口は緩やかに増加し、優良住宅地を中心に地価は上昇傾向で推移しているが、既存住宅地域等は下落傾向で推移している。						
	前年標準価格 67,000 円/㎡				[地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、堅調な取引需要が認められ、地価はやや上昇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				[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 +0.4 % 半年間 %					
公示価格 円/㎡											

基準地番号 香芝（県） - 10	提出先 奈良県	所属分科会名 第3分科会	業者名 きたまち不動産鑑定 氏名 不動産鑑定士 谷 正直	きたまち不動産鑑定 谷 正直	印
---------------------	------------	-----------------	---------------------------------------	-------------------	---

鑑定評価額	17,900,000 円	1㎡当たりの価格	39,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年7月1日	(4) 鑑定評価日	平成30年7月2日	(6) 路線価又は倍率	[平成30年1月] 1.1倍
(2) 実地調査日	平成30年6月20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) ①所在及び地番並びに「住居表示」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 ⑨法令上の規制等 「調区」(70,400) (その他)	香芝市畑5丁目1816番 台形 1:1.5 住宅 LS2 一般住宅、農家住宅と農地が混在する住宅地域 北東4m市道 水道 二上神社口 650m	②地積 453 (㎡) ②標準的使用 戸建住宅地 ③標準的画地の形状等 間口 約 17.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 425 ㎡程度、形状 台形 ④地域的特性 特記 建築物は事務所（昭和47年築平屋8.8、3㎡、登記なし）が建てられている。 ⑤地域要因の将来予測 農地と住宅が混在する市街化調整区域であり、地域要因を変動させるような要因は発見しなかった。当面現況維持で推移していくものと判断する。	
(2) ①範囲 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	東 20m、西 0m、南 30m、北 0m 間口 約 17.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 425 ㎡程度、形状 台形 特記 建築物は事務所（昭和47年築平屋8.8、3㎡、登記なし）が建てられている。 事項 路 施設 規制	②標準的使用 戸建住宅地 ③標準的画地の形状等 間口 約 17.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 425 ㎡程度、形状 台形 ④地域的特性 特記 建築物は事務所（昭和47年築平屋8.8、3㎡、登記なし）が建てられている。 ⑤地域要因の将来予測 農地と住宅が混在する市街化調整区域であり、地域要因を変動させるような要因は発見しなかった。当面現況維持で推移していくものと判断する。	
(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 標準価格 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	近鉄南大阪線沿いの住宅地が同一需給圏で、二上山と二上神社口が中心となる。また、近隣地域は「畑、磯壁」地区が主となる。需要者は地元香芝の住民の他に近隣市町村出身者も垣間見られるが、調整区域でありまた駅から離れており、生活利便性も厳しく、不動産需要は厳しい。香芝市内においても駅近郊の優良住宅と当該基準地のような郊外地では価格格差が大きく乖離している。調整区域内での地価は依然下落傾向にあり、当該地においても地価は下落している。		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺では、農地や住宅の他に作業所、倉庫、工場等も点在しているが、収益物件としての賃貸アパート等は殆ど存在しない。この様な賃貸市場未成熟の状況下においては、適正な各種の資料収集が困難であり、収益価格の試算は行わなかった。近隣地域では、居住の快適性が重視される住宅地であることから、自己目的の取引価格水準が重視されるため、本件においては比準価格を中心価格とした。指定基準地との価格検討鑑定も含め、総合的に上記の評価額に決定した。		
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 [] 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 対象基準地の標準価格 (円/㎡) ⑦ 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 行政 その他
(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 前年指定基準地の価格 [98.8] 50,100 円/㎡	② 時点 修正 [100] ③ 標準化 補正 [100] ④ 地域要因の比較 [125.7] ⑤ 個別的要因の比較 [100]	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) 39,400 ⑦ 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 行政 その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 前年標準価格 39,900 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	③ 価格変動要因の形成要因 [一般的要因] 大阪のベッドタウンとして人口は微増傾向にある。不動産重要も駅近郊は強含み、郊外地は弱含みと二極化されている。 [地域要因] 調整区域内の既存住宅地域であるが、近辺は田や倉庫、作業所等が多く、不動産需要は少ない。地価は依然として下落傾向を続けている。 [個別的要因] 個別の価格選好性、競争力については特段の変化はない。	② 変動率 年間 -1.0% 半年間 %

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平田不動産鑑定事務所
香芝（県） 5-1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 平田馨 印
鑑定評価額	125,000,000 円	1㎡当たりの価格	202,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	170,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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	香芝市瓦口2247番外				②地積 (㎡)	618	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 準防 (その他) 高度(31m) 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					
	1:3.5	銀行 S2	金融機関のほか、各種店舗が増えつつある駅に近い商業地域	西28m市道、背面道	水道ガス下水	五位堂 180m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 30m、南 50m、北 50m				②標準的使用	店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 45.0m、規模 630㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記 特になし	街路 2.8m市道	交通 五位堂駅北 180m	法令 商業(80,600)準防 高度(31m)地区計画等						
	⑤地域要因の将来予測	金融機関のほか、各種店舗が増えつつある駅に近い商業地域であり、法令規制、市場性、背後地及び未利用地等の観点からも考慮した結果、将来的にも店舗やマンション等が増加し、発展していくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路	+3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	212,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	136,000 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	同一需給圏は中和における幹線道路沿いの商業地域等の圏域。需要者の属性は同一需給圏に地縁的選好性を有する投資家、法人事業者又は開発業者が中心である。他府県からの需要も認められる。近隣地域の背後地である既存の開発団地及び新規の開発団地はともに根強い需要が認められ、且つ背後地の拡大傾向も認められること等から、近隣地域の需要は強含みで推移している。なお、需要の中心価格帯は画地規模のバラツキにより見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は商業地域であるため、取引事例比較法と収益性を反映した収益還元法を適用した。比準価格は香芝市地内における類似地域内の取引事例から比準されており規範性が高い。一方、収益価格については、近隣地域における賃貸市場は成熟しているものの、比準価格と比べると規範性は劣る。よって、適切に比準され調整がなされた比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表標準地からの規準価格との検討も踏まえ、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 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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 -5.0 環境 -39.0 行政 -10.0 その他 0.0
	大和高田 5-2					200,000					
	公示価格	[100] / 100	100 [102.0]	100 [51.1]	[103.0] / 100						
	101,000 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
	-										
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
	円/㎡										
(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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 香芝市の人口は増加傾向にあるため、地域の地価は上昇傾向にあるが、市場性の劣る一部地域では引き続き地価の下落傾向も認められる。 [地域要因] 周辺地域において新規住宅供給が継続的になされているため、背後地の拡大傾向が認められる地域であり、需要は強含み傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	196,000 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 +3.1%	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	
香芝（県） 5-2	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	49,800,000 円	1㎡当たりの価格	107,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	85,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	香芝市磯壁3丁目53番1				②地積 (㎡)	465	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 (その他) 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			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 70m、南 30m、北 0m				②標準的使用	店舗事務所併用地		
	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 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	14.5m市道	交通施設	近鉄下田駅 南 400m	法令規制	近商 (80,300) 準防 高度 (20m)
(3) 最有効使用の判定	3階建程度の店舗事務所併用地				(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	107,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	51,900 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	同一需給圏は概ね香芝市及び隣接の市町の圏域を中心として、近鉄大阪線、南大阪線等の各沿線の奈良県中南部の駅周辺の商業地域である。需要者の中心は地元経営者であるが、大手資本の事業者も認められる。近隣地域及びその周辺はスーパー、各種店舗及び事務所が見られ、空室は減少しており、テナント需要は回復傾向にある。画地規模が様々であり需要の中心となる価格帯の把握は難しいが、土地で10~15万円/㎡程度と考察する。								
(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、市道沿いに低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域である。店舗、事務所等のテナント需要は回復傾向にあるものの、賃料水準は低迷しているため、収益価格はやや低位に算出されたものと考えられ、その信頼性は相対的に劣っている。以上より、収益価格は参考程度にとどめ、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とおり決定した。								

(8) 公示価格を	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 -14.0 行政 +5.0 その他 0.0
	標準地番号 大和高田 5-2	公示価格 101,000 円/㎡	[100] 100	100 [102.0]	100 [92.1]	[100] 100	108,000				

(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
	-										
(10) 対象基準地の前年の標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	107,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 香芝市の人口は緩やかに増加している。郊外型施設の需要は整調であり、駅周辺の店舗需要も回復傾向にある。					
	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	標準地番号	-			[地域要因]	市道沿いに低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域であり、テナント需要は回復傾向にあるが、地域要因に特段の変化は見られない。				
	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	0.0%	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
葛城（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	6,370,000 円	1㎡当たりの価格	70,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	55,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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) (その他) 高度 (15m) (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 W2	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 600m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 45 m				②標準の使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 90 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路 基準方位北、4.0 m市道	交通 尺土 南東 600m	法令 規制	2 中専 (60, 160) 高度 (15m)				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、小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、今後も現状のまま推移するものと予測される。地価水準はやや弱含みで推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地					(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	70,800 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	同一需給圏は概ね葛城市内及び周辺市町における戸建住宅地域である。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、一部に周辺市町からの転入も見られる。葛城市内の住宅需要はミニ開発を中心に堅調であるが、近隣地域は熟成した住宅地であるため、取引件数は低位で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は 9.0 ㎡程度で 6.4 0 万円程度、土地・新築建物総額で 2, 2 0 0 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、小規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で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、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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -5.0 環境 -26.0 行政 +2.0 その他 0.0
	標準地番号 御所 -3	公示価格 52,200 円/㎡	[99.8] / 100	100 [104.0]	100 [73.1]	[104.0] / 100	71,300				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	-	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	-				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <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] 葛城市の人口は微増傾向にあり、ミニ開発を主とする住宅供給が見られる。大阪都心へのアクセスも可能であり、分譲地の需要は底堅い。						
	前年標準価格 71,200 円/㎡				[地域要因] 駅徒歩圏内の区画整然とした住宅開発された地域であるが、取引需要は旺盛とは言い難く、地価は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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 南向きの画地であるが、個別的要因の特段の変動は認められない。						
	標準地番号	公示価格									
	②変動率	年間	-0.6 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
葛城（県） -3	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 高垣直記 印

鑑定評価額	10,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	66,900 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	52,000 円/m ² 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	葛城市竹内317番4				②地積 (m ²)	157	⑨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			
	1:1	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	磐城 700m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 15 m、南 30 m、北 40 m				②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 155 m ² 程度、形状 ほぼ正方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北、6.0m道路	交通施設	磐城駅 西 700m	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、中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測される。地価水準は依然として下落しているものの下落幅は縮小傾向で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地					(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	66,900 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね葛城市内及び周辺市町における戸建住宅地域である。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、一部に周辺市町からの転入も見られる。葛城市内の住宅需要はミニ開発を中心に堅調であるが、近隣地域は熟成した住宅地であるため、取引件数は低位で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は150m ² 程度で1,000万円程度、土地・新築建物総額で2,500万円程度である。								
(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、中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で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、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 <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/m ²)	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
	標準地番号 香芝 -2	公示価格 82,500 円/m ²	[100] 100	100 [101.0]	100 [124.5]	[102.0] 100	66,900				

(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/m ²)	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	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	葛城市の人口は微増傾向にあり、ミニ開発を主とする住宅供給が見られる。大阪都心へのアクセスも可能であり、分譲地の需要は底堅い。
	前年標準価格 67,100 円/m ²	[地域要因]	周辺に農地も見られる駅徒歩圏内の住宅地域である。また周辺にミニ開発が多いことから、既成住宅地の住宅需要はやや弱い。	
	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	[個別的要因]	東向きの画地であるが、個別的要因の特段の変動は認められない。	
標準地番号	-			
公示価格	円/m ²			
② 変動率	年間 -0.3 %	半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
葛城 (県) - 4	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	11,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	50,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	葛城市兵家 1 4 6 0 番 5				②地積 (m ²)	227	⑨法令上の規制等	「調区」(60, 200) (その他) 土砂災害警戒区域		
	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					
	1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	西6m市道	水道 ガス 下水	葛城 1.9km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 45 m、南 60 m、北 30 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 17.0 m、規模 230 m ² 程度、形状 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	基準方位北、6.0m市道	交通施設	葛城駅 南西 1.9km	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、中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測される。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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,000 円/m ²								
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね葛城市内及び周辺市町における戸建住宅地域である。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、一部に周辺市町からの転入も見られる。葛城市内の住宅需要はミニ開発を中心に整調であるが、近隣地域は市街化調整区域内に存する駅徒歩圏外の熟成した住宅地であるため、取引件数は低位で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は200~250m ² 程度で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、中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域で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、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) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	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/m ²)	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 +2.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	大和高田 (県) - 7	[98.8] 100	100	100	[101.0] 100	50,000					
(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		[一般的要因] 葛城市の人口は微増傾向にあり、ミニ開発を主とする住宅供給が見られる。大阪都心へのアクセスも可能であり、分譲地の需要は底堅い。						
	前年標準価格 51,000 円/m ²		変動状況		[地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく、地価は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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		③ 価格形成要因の		[個別的要因] 西向きの画地であるが、個別的要因の特段の変動は認められない。						
	標準地番号	-									
	公示価格	円/m ²									
	②変動率	年間 -2.0 %	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
葛城 (県) - 5	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	9,080,000 円	1 m ² 当たりの価格	51,000 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	35,000 円/m ²
(2) 実地調査日	平成 30 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	葛城市南花内 2 6 2 番 7				②地積 (m ²)	178	⑨法令上の規制等	準工 (60, 200) (その他) 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			
	1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西 6m 道路	水道 下水	忍海 500m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 40 m、南 60 m、北 30 m				②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 180 m ² 程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北、6.0 m 道路	交通施設	忍海駅 北 500m	法令規制	準工 (60, 200) 高度 (20m)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測される。周辺のみニ開発の需要が堅調であるため、地価水準は概ね横ばい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 +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/m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね葛城市内及び周辺市町における戸建住宅地域である。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、一部に周辺市町からの転入も見られる。葛城市内の住宅需要はミニ開発を中心に堅調であり、近隣地域及びその周辺においても小規模開発された住宅地が見受けられる。需要の中心となる価格帯は、土地は 1 8 0 m ² 程度で 9 0 0 万円程度、土地・新築建物総額で 2, 6 0 0 ~ 3, 0 0 0 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、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、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、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) 規準とした公示価格を	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/m ²)	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 御所 - 3					51,100		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
公示価格	52,200 円/m ²	[99.8] / 100	100 / [104.0]	100 / [99.0]	[101.0] / 100		画地 +4.0	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/m ²)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路
	-							交通	環境	行政	その他
前年指定基準地の価格	円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		画地	行政	その他		

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 <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]	葛城市の人口は微増傾向にあり、ミニ開発を主とする住宅供給が見られる。大阪都心へのアクセスも可能であり、分譲地の需要は底堅い。
	前年標準価格 円/m ²			[地域要因]	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、周辺に新規分譲開発も見られ、一定の底堅い需要が認められる。
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因]	西向きの画地であるが、個別的要因の特段の変動は認められない。
標準地番号		-			
公示価格		円/m ²			
② 変動率		年間 %	半年間 %		

基準地番号 上牧（県） - 1	提出先 奈良県	所属分科会名 奈良第3分科会	業者名 氏名	日本アブレイザルネットワーク株式会社香芝支店 不動産鑑定士 中本 欽也	印
--------------------	------------	-------------------	-----------	--	---

鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	60,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	49,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	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	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) (その他) 高度 (15m)				
	③形状 1:1.2	④敷地の利用の現況 住宅 LS 2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域	⑥接面道路の状況 北6m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	王寺 4.1km							
(2) 近隣地域	①範囲 東 60 m、西 50 m、南 0 m、北 30 m	②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等 間口 約 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 特記すべき事項はない。	街 基準方位北、6.0 m町道	交通 王寺駅 南東 4.1km	法令 1 中専 (60,200) 高度 (15m)				
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移すると予測する。地価については依然として緩やかな下落傾向が続くものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	2階建て程度の戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(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	/ 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大和路線の王寺駅を最寄り駅とし、上牧町を中心に河合町、王寺町等を含む中規模開発された区画整然とした住宅地である。需要者の中心は同一需給圏のうち上牧町内及び隣接町の居住者が大半を占め、圏外からの転入者は少ない。中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域であるが、開発されてから40年近く経過した住宅地のため、需給は弱含みで推移している。土地は180㎡程度で1000~1100万円程度が需要の中心の価格帯である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域である。近隣地域では、賃貸需要が認められないことから、収益還元法は適用しない。一方、比準価格は、上牧町の取引事例を多数収集し試算されており規範性が高い。本件では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のが一般的と考えられるので、比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、代表標準地とは概ね均衡を得ていると判断した。								
(8) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 +6.0 環境 +59.0 行政 -4.0 その他 0.0
	公示価格 97,400 円/㎡	[99.5] 100	[100]	[100]	[100]	60,500			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	[]	[]	[]	100			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 新規	前年標準価格	61,000 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	当市の人口は減少傾向で推移している。商業施設の誘致に成功し、利便性は向上しているが、王寺町等と比較し需要は弱含みである。			
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地 標準地 標準地番号	-	[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、開発されてから40年近く経過した住宅地のため、需給は弱含みで推移している。				
	公示価格 円/㎡			[個別的要因]	北向きの中間画地であり、選好性の面で不利である。個別的要因に変動はない。				
	② 変動率 年間	-1.1 %	半年間	%					

基準地番号 上牧（県）	提出先 -2	奈良県	所属分科会名 奈良第3分科会	業者名 氏名	日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店 不動産鑑定士 中本 欽也	印
----------------	-----------	-----	-------------------	-----------	--	---

鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	30,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30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 北葛城郡上牧町下牧2丁目472番外「下牧2-11-18」	②地積 (㎡)	392	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他) 高度(15m) (60,160)				
(2) 近隣地域	③形状 1:2.5	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅、農家住宅の建ち並ぶ旧村落の住宅地域	⑥接面道路の状況 北2m町道、三方路	⑦供給処理施設状況 水道 島田 1.3km 下水 1.3km	⑧主要な交通施設との接近の状況 戸建住宅地 規模 380㎡程度、形状 ほぼ整形 交通 島田駅 南東 1.3km 法令 1住居(60,160) 高度(15m) 規制			
(3) 最有効使用の判定	2階建て程度の戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 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	30,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR和歌山線、近鉄田原線の沿線で、上牧町を中心に河合町、王寺町、香芝市等を含む旧村落の住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏のうち上牧町内及び隣接市町の居住者が大半を占め、圏外からの転入者は少ない。一般住宅、農家住宅の建ち並ぶ旧村落の住宅地域であり、周辺の街路条件が劣り、敷地規模の大きな住宅地のため、需給は弱含みで推移している。土地は380㎡程度で10000~13000万円程度が需要の中心の価格帯である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅、農家住宅の建ち並ぶ旧村落の住宅地域である。近隣地域では、賃貸需要が認められないことから、収益還元法は適用しない。一方、比準価格は、上牧町、王寺町の取引事例を多数収集し試算されており規範性が高い。本件では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のが一般的と考えられるので、比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、代表標準地とは概ね均衡を得ていると判断した。								
(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	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +5.0 交通 +7.0 環境 +25.0 行政 -4.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 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	31,300 円/㎡	③変動要因 [一般的要因]	当市の人口は減少傾向で推移している。商業施設の誘致に成功し、利便性は向上しているが、王寺町等と比較し需要は弱含みである。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	代表標準地 標準地番号	-	[地域要因]	一般住宅、農家住宅の建ち並ぶ旧村落の住宅地域であり、周辺の街路条件が劣る住宅地のため、需給は弱含みで推移している。				
		公示価格	円/㎡	[個別的要因]	北向きの面大地であり、選好性の面で不利である。個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間	-1.6%	半年間	%				

基準地番号 上牧（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	日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店 不動産鑑定士 中本 欽也	印
-------------------	------------	-------------------	-----------	--	---

鑑定評価額	25,200,000 円	1㎡当たりの価格	80,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	65,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 30 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) (その他)				
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅 LS 2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が多い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 大輪田 1.3km								
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m	②標準的使用 戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等 間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性 特記 特記すべき事項はない。	街 基準方位北、5.1 m町道	交通 大輪田駅 南 1.3km	法令 1低専 (50,80)	規制				
	⑤地域要因の将来予測 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移すると予測する。地価については依然として下落傾向が続くものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	2階建て程度の戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,000 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JR大和路線、近鉄河原本線の沿線で、上牧町を中心に河合町、王寺町等を含む中規模開発された区画整然とした住宅地である。需要者の中心は同一需給圏のうち上牧町内及び隣接町の居住者が大半を占め、圏外からの転入者は少ない。中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であるが、開発されてから40年近く経過した住宅地のため、需給は弱含みで推移している。土地は300㎡程度で2300~2700万円程度が需要の中心の価格帯である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域である。近隣地域では、賃貸需要が認められないことから、収益還元法は適用しない。一方、比準価格は、上牧町、河合町の取引事例を多数収集し試算されており規範性が高い。本件では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のが一般的と考えられるので、比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、代表標準地とは概ね均衡を得ていると判断した。								
(8) 公示価格	①代表標準地 標準地番号 河合 -4	②時点 修正	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 +7.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 97,400 円/㎡	[99.5] 100	100 [103.0]	100 [118.8]	100	80,000			
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規	前年標準価格 81,600 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 当市の人口は減少傾向で推移している。商業施設の誘致に成功し、利便性は向上しているが、王寺町等と比較し需要は弱含みである。				
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		[地域要因]	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であるが、開発されてから40年近く経過した住宅地のため、需給は弱含みである。				
	②変動率	年間	-2.0 %	半年間	%	[個別的要因]	北東向きの中間画地であり、選好性の面で不利である。個別的要因に変動はない。		

基準地番号 上牧（県）	提出先 -4	奈良県	所属分科会名 奈良第3分科会	業者名 氏名	日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店 不動産鑑定士 中本 欽也	印
----------------	-----------	-----	-------------------	-----------	--	---

鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	46,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30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) 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) (その他) 十砂災害警戒区域	
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			
1.5:1	住宅 W2	周辺に農地も見られる小規模な分譲住宅地域	東4m町道	水道 島田 600m	島田 600m			
(2) ①範囲	東 20 m、西 20 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 20.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 長方形	④地域的特性	特記 特記すべき事項はない。	街路 基準方位北、4 m町道	交通 島田 600m	法令 「調区」(60,200) 十砂災害警戒区域		
⑤地域要因の将来予測	周辺に農地も見られる小規模な分譲住宅地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移すると予測する。地価については依然として下落傾向が続くものと予測する。							
(3) ①最有効使用の判定	2階建て程度の戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,400 円/㎡	収益還元法	収益価格	/	円/㎡	
	原価法	積算価格	/	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和歌山線、近鉄田原本線の沿線で、上牧町を中心に河合町、王寺町等を含む市街化調整区域の住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏のうち上牧町内及び隣接町の居住者が大半を占め、圏外からの転入者は少ない。周辺に農地も見られる小規模な分譲住宅地域であるが、市街化調整区域に存し、十砂災害警戒区域にも指定されており、需給は弱含みで推移している。土地は260㎡程度で1000~1300万円程度が需要の中心の価格帯である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は周辺に農地も見られる小規模な分譲住宅地域である。近隣地域では、賃貸需要が認められないことから、収益還元法は適用しない。一方、比準価格は、北葛城郡の価格帯が類似する取引事例を多数収集し試算されており規範性が高い。本件では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のが一般的と考えられるので、比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、指定基準地とは概ね均衡を得ていると判断した。							
(8) 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
規準とした価格を	公示価格	[]	100	100	[]	100		
	円/㎡	100	[]	[]	[]	100	その他	
(9) 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
からの検討	大和高田（県） - 7	[98.8]	100	100	[102.0]	46,600		-2.0 -3.0 +14.0 0.0 0.0
指定基準地	前年指定基準地の価格	[]	100	[]	[]	46,600		
	50,100 円/㎡	100	[100]	[108.4]	100		その他	0.0
(10) ①-1対象基準地の検討	継続	新規	③価格変動要因	[一般的要因]	当市の人口は減少傾向で推移している。商業施設の誘致に成功し、利便性は向上しているが、王寺町等と比較し需要は弱含みである。			
対基準地の前	前年標準価格	47,200 円/㎡		[地域要因]	周辺に農地も見られる小規模な分譲住宅地域であるが、十砂災害警戒区域に指定されている。			
標準価格等	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]	中間画地であり、選好性の面で標準的である。個別的要因に関して、特に変動は認められない。			
	代表標準地	標準地						
	標準地番号	-						
	公示価格	円/㎡						
	②変動率	年間 -1.7 %	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
王寺（県） - 1	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	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	69,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価	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) (その他)				
	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 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。	街路	基準方位北 6.3m町道	交通	王寺駅 南 1.9km	法令	対象基準地と同じ				
(3) 最有効使用の判定	2階建て程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	69,200 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	同一需給圏は王寺町本町1丁目～3丁目、南元町1丁目～3丁目、太子1丁目～3丁目内の住宅地である。需要者の中心は、町内の居住者が大半を占める。当該近隣地域は、大阪都心部への通勤・通学圏内にある閑静な住宅地域であるため、需要は相対的に高い。土地は200㎡程度で1,380万円前後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	対象基準地は中規模住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域内にあり、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。以上から、本件では比準価格を採用することとし、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	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 大規模分譲住宅団地の分譲等の影響により王寺町の人口は微増傾向にあるが、高齢化等の影響もあり、地価は依然下落が継続している。						
	前年標準価格		69,600 円/㎡		[地域要因]		中規模住宅が多い閑静な住宅地域であり、相対的に需要が認められ、大阪府からの住民の流入等を反映して回復しつつある。						
	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]		南東側道路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。						
標準地番号		王寺 - 2		② 変動率		年間		-0.6%		半年間		-0.3%	
公示価格		69,400 円/㎡											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平田不動産鑑定事務所
王寺（県） -2	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 平田馨 印

鑑定評価額	17,700,000 円	1㎡当たりの価格	68,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	55,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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	北葛城郡王寺町明神2丁目804番82 「明神2-6-22」				②地積 (㎡)	259	⑨法令上の規制等	1低専 (50,80) (その他)		
	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 50m、西 50m、南 45m、北 65m				②標準的使用	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	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6m町道	交通施設	王寺駅 南西 2.5km	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	68,500 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JR関西本線等沿線の王寺町等における街路画地整然とした住宅地域の圏域。需要者の属性は同一需給圏に地縁的嗜好性を有する需要者が中心。同一需給圏外からの転入者も認められる。近隣地域は街路画地が整然とし、周辺には商業施設も存するが、最寄りの王寺駅まで距離があり、且つ地勢が劣る住宅地域であること等から需要はやや低調である。市場における需要の中心となる価格帯は土地260㎡（約80坪）で1800万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（街路画地整然とした住宅地域）にはアパート等の収益物件は原則見受けられず自用目的の取引が主である。また、収益性を反映する賃貸市場も未成熟で且つ近隣地域の行政条件等からも収益還元法は適用しなかった。従って、同一需給圏内の明神等内地における規範性のある取引事例から比準され適切に調整がなされた比準価格を採用し、代表標準地（王寺-2）との検討を踏まえた上で、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 <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 +2.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	王寺 -2	[99.7] 100	100 [103.0]	100 [98.9]	[101.0] 100	68,600				
(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
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 当町はターミナル駅を擁する等都市接近性に優れた地域で、総人口は増加傾向にあるが、地価は地域の快適性等の良否により二極化傾向。 [地域要因] 街路及び画地整然とした快適性の優れた住宅地域で潜在的な需要は認められるが、駅接近性及び地勢等利便性の劣る地域でもある。 [個別的要因] 個別的要因の変動はない。						
	前年標準価格	69,000 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	-0.7%	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
王寺（県） - 3	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	18,000,000 円	1㎡当たりの価格	61,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	48,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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) (その他) 高度(15) (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					
	台形 1:2	住宅 S 2	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 王寺駅 南東 1km	法令 規制	対象基準地と同じ				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅に共同住宅等が混在する既成住宅地域であり、既に市街地としての成熟度が高いことから、今後とも概ね現況維持の緩やかな推移を予測する。									
(3) 最有効使用の判定	2階建て程度の低層住宅地					(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	61,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	36,000 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	同一需給圏は王寺町本町、葛下、舟戸、元町、島田内の既成住宅地である。需要者の中心は、町内の居住者が大半を占める。当該近隣地域は、一般住宅、共同住宅に農地等も混在する既成住宅地域であるが、大阪都心部への通勤・通学圏内にあるため、需要は相対的に高い。土地は300㎡程度で1,850万円前後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	収益価格は昨今の賃料水準の低下傾向等を反映し、やや低位に試算された。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。本件では、近隣地域特性等も踏まえ、収益価格は参考程度にとどめ、市場性を反映した比準価格を重視の上、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
	広陵（県） - 2										
(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] 大規模分譲住宅団地の分譲等の影響により王寺町の人口は微増傾向にあるが、高齢化等の影響もあり、地価は依然下落が継続している。									
	前年標準価格 61,900 円/㎡	[地域要因] 一般住宅、農家住宅、共同住宅等が混在する住宅地域であり、住宅地域としての選好性が大規模開発団地と比較し、相対的に劣位にある。									
	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] 東側道路であり日照面等で若干優位性があるが、競争力等で特段の変動要因は認められない。									
	代表標準地 標準地番号										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 -0.6%	半年間 %								

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

鑑定評価額	16,300,000 円	1㎡当たりの価格	58,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	45,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30 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	北葛城郡王寺町元町2丁目2434番32 「元町2-11-3」				②地積 (㎡)	280	⑨法令上の規制等	1 低専 (60, 100) (その他)			
	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 1.5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 40 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 18.0 m、規模 270 ㎡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、6 m 町道	交通施設	王寺駅 南西 1.5km	法令規制	1 低専 (60, 100)			
(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	58,100 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 関西本線等沿線の王寺町における住宅地域等の圏域。需要者の属性は同一需給圏に地縁的選好性を有する需要者が中心。同一需給圏外からの転入者は少ない。近隣地域は比較的街路は整然としているが、周辺において商業施設が存せず、最寄りの王寺駅まで距離があり、且つ地勢が劣る住宅地域であること等から需要はやや低調である。市場における需要の中心となる価格帯は土地 270 ㎡ (約 80 坪) で 1600 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（一般住宅地域）にはアパート等の収益物件は原則見受けられず自用目的の取引が主である。また、収益性を反映する賃貸市場も未成熟で且つ近隣地域の行政条件等からも収益還元法は適用しなかった。従って、同一需給圏内の元町等地内における規範性のある取引事例から比準され適切に調整がなされた比準価格を採用し、代表標準地（王寺-2）との検討を踏まえた上で、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 -2.0 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	[99.7] 100	100 [103.0]	100 [118.6]	[103.0] 100	58,300						
(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) 対象基準地の前年の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		[一般的要因] 当町はターミナル駅を擁する等都市接近性に優れた地域で、総人口は増加傾向にあるが、地価は地域の快適性等の良否により二極化傾向。							
	前年標準価格 58,900 円/㎡				[地域要因] 街路は比較的整然としているが、駅接近性及び商業施設接近性等利便性が劣り、且つ地勢等環境条件も劣る住宅地域でもある。							
	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] 個別的要因の変動はない。							
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡											
②変動率		年間 -1.4 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平田不動産鑑定事務所
王寺（県） - 5	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 平田馨 印

鑑定評価額	12,300,000 円	1㎡当たりの価格	30,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 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) (その他) 土砂災害警戒区域 (70,276)			
	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					
	台形 1:1.5	住宅 W2	国道背後の農家住宅が多い旧集落地域	南東4.6m町道	水道	三郷 900m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 50 m、南 50 m、北 0 m		②標準的使用		農家住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 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 特にない 事項 街 4.6 m町道 交通 三郷駅 南西 900m 施設 法令 「調区」(70,276) 規制 土砂災害警戒区域				
	⑤地域要因の将来予測		国道背後の農家住宅が多い成熟した旧集落地域であることから、今後とも要因は現況程度を維持していくものと予測する。								
(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	30,500 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JR関西本線等沿線の王寺町等における旧集落地域の圏域。需要者の属性は同一需給圏に地縁の選好性を有する需要者が中心。同一需給圏外からの転入者は少ない。近隣地域は旧集落としては駅接近性に優れるが、快速停車駅ではない三郷駅であるため、都心接近性についてはやや劣る。また旧集落地域であるため、市場参加者は地縁血縁者に限定される等需要はやや低調と言わざるを得ない。需要の中心となる価格帯は規模のバラツキにより見出し得ない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域（旧集落地域）にはアパート等の収益物件は原則見受けられず自用目的の取引が主である。また、収益性を反映する賃貸市場も未成熟で且つ近隣地域の行政条件等からも収益還元法は適用しなかった。従って、同一需給圏内の類似地域における規範性のある取引事例から比準され適切に調整がなされた比準価格を採用し、基準地（河合-4）との検討を踏まえた上で、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を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-									
	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										
	前年指定基準地の価格	[98.3] / 100	100 [100]	100 [110.6]	[100] / 100	30,500					
	34,300 円/㎡										
(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 <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] 当町はターミナル駅を擁する等都心接近性に優れた地域で、総人口は増加傾向にあるが、地価は地域の快適性等の良否により二極化傾向。 [地域要因] 三郷駅勢圏で都心接近性に劣り、且つ旧集落地域であるため市場参加者は地縁者血縁者等に限定される等需要は引き続き低調である。 [個別的要因] 個別的要因の変動はない。						
	前年標準価格	30,700 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	-0.7 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平田不動産鑑定事務所
王寺（県） -6	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 平田馨 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	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	60,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30 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			
	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) 地区計画等			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 30 m、北 10 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 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 165 ㎡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、6 m 町道	交通施設	王寺駅 南西 2km	法令規制	1 低専 (50, 80) 地区計画等		
(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 J R 関西本線等沿線の王寺町等における街路画地整然とした住宅地域の圏域。需要者の属性は同一需給圏に地縁的選好性を有する需要者が中心。同一需給圏外からの転入者も認められる。近隣地域は最寄りの王寺駅まで距離があり、且つ地勢が劣る住宅地域であるが、街路画地整然とした王寺駅勢圏内の新興住宅地域であるため、需要は比較的堅調である。市場における需要の中心となる価格帯は土地 1 6 5 ㎡ (約 5 0 坪) で 1 3 0 0 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（街路画地整然とした住宅地域）にはアパート等の収益物件は原則見受けられず自用目的の取引が主である。また、収益性を反映する賃貸市場も未成熟で且つ近隣地域の行政条件等からも収益還元法は適用しなかった。従って、同一需給圏内の南元町等区内における規範性のある取引事例から比準され適切に調整がなされた比準価格を採用し、代表標準地（王寺 - 2）との検討を踏まえた上で、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	[99.7]	100	100	[104.0]	78,600		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]			交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の	[一般的な要因]		当町はターミナル駅を擁する等都市接近性に優れた地域で、総人口は増加傾向にあるが、地価は地域の快適性等の良否により二極化傾向。					
	前年標準価格 円/㎡			[地域要因]		最寄りの王寺駅まで距離があり且つ地勢が劣る地域であるが、街路画地整然とした快適性の優れた住宅地域で潜在的な需要が認められる。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因]		-					
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	藤田不動産鑑定所
王寺（県） 5-1	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	76,800,000 円	1㎡当たりの価格	177,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	140,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	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 (その他) 高度 (31) (80,360)
	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		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 50m				②標準的使用	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 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記 特になし。		街 6m町道	交通 王寺駅 南東 230m	法令 対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中層の店舗や事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域であり、既に商業集積性が高い地域であることから、今後とも概ね現況維持の緩慢な推移を予測する。							
(3) 最有効使用の判定	4階建て程度の店舗兼事務所地					(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	180,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	114,000 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、奈良県中和地区内の商業地である。需要者の中心は概ね北和・中和地区内の事業者に限られる。当該近隣地域は中層店舗・事務所が建ち並ぶJR王寺駅前の商業地域であり、既に商業集積性が高いこと等から、不動産取引市場は概ね需給均衡状態で推移している。当該近隣地域内の取引価格は多様であり、需要の中心となる価格の指摘は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は昨今の賃料水準の低下傾向等を反映し、やや低位に試算された。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。本件では、市場性を反映した比準価格を相対的に重視することとし、収益価格の水準及び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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 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 101,000 円/㎡	[100] / 100	100 [103.0]	100 [56.0]	[100] / 100	175,000			街路 +4.0 交通 -5.0 環境 -46.0 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 ■継続 □新規 前年標準価格 175,000円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 王寺町への人口の流入が増加傾向にあるに伴い、JR王寺駅周辺の商業地域の商業集積性、顧客流動性が増加しつつある。				
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 一般的要因の影響を受け、JR王寺駅周辺の商業地の需要は回復基調にあり、地価は下落から反転し、上昇しつつある。 [個別的要因] 近隣地域内では標準的な画地規模の土地であり、競争・代替関係等の個別的要因の変動は特段認められない。				
	②変動率	年間 +1.1%	半年間 %						

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

鑑定評価額	131,000,000 円	1㎡当たりの価格	96,200 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	77,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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) (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	王寺 400m											
(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	店舗地等											
	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	特記事項	特にない	街路	16.5m国道	交通施設	王寺駅南 400m	法令規制	対象基準地と同じ									
(3) 最有効使用の判定	中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	96,200 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	55,200 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JR関西本線等各沿線の王寺町及び周辺市町における路線商業地域の圏域。需要者の属性は同一需給圏に地縁的選好性を有する法人事業者又は投資家を中心であるが、他府県等からの需要も認められる。近隣地域は、最寄りの王寺駅から近く、路線沿いには一定の集客力を有する店舗が建ち並び、且つ商業背後地の人口も上昇傾向にある等需給は引き続き均衡している。市場における需要の中心価格帯は、路線商業地の需要特性等により見出し得ない。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域（路線商業地域）では収益性を反映した収益価格は考慮されるべきであるが、低位に求められ且つ近隣地域における市場特性及び地域特性等から収益価格の規範性は相対的にやや劣るものと判断される。従って、同一需給圏内の類似地域等における規範性のある取引事例から比準され適切に調整がなされた比準価格を重視し、収益価格を参酌して、代表標準地（大和高田5-2）との検討を踏まえた上で、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	大和高田 5-2	②時点修正	[100 / 100]	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [102.1]	⑤個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	97,000	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 -7.0 行政 +12.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	-	②時点修正	[/ 100]	③標準化補正	100 [/]	④地域要因の比較	100 [/]	⑤個別的要因の比較	[/ 100]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[/ 100]	③標準化補正	100 [/]	④地域要因の比較	100 [/]	⑤個別的要因の比較	[/ 100]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]												
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	96,200 円/㎡					③ 変動状況	[一般的要因] 当町はターミナル駅を擁する等都市接近性に優れた地域で、総人口は増加傾向にあるが、地価は地域の快適性等の良否により二極化傾向。 [地域要因] 近隣地域は王寺駅から近い路線商業地域で、一定の商業繁華性も有しており、商業背後地である商圏内の人口も増加傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因の変動はない。								
	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	標準地番号	-	公示価格	円/㎡					②変動率	年間 0.0 %	半年間 %					

鑑定評価書（平成 30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, 鑑定士. Values include 広陵(県) -1, 奈良県, 奈良第三分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤田秀紀.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 27,300,000 円, 112,000 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, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Values include 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 6月 30日, 更地としての鑑定評価, 平成 30年 7月 6日, 正常価格, [平成 30年 1月], 105,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m²), (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. Values include 北葛城郡広陵町馬見南3丁目18番12, 244, 1:1.5, 住宅W2, 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域, 北東5.1m町道, 水道ガス下水, 五位堂1.5km, 1中専(50,150), (その他)高度(15).

Table with 5 columns: (1)範囲, (2)標準的使用, (3)標準的画地の形状等, (4)地域的特性, (5)地域要因の将来予測. Values include 東 80m, 西 50m, 南 100m, 北 30m, 戸建住宅地, 間口 約 12.0m, 奥行 約 20.0m, 規模 240㎡程度, 形状 長方形, 特記 特にない, 街路 標準方位北 5.1m町道, 交通 五位堂駅 東 1.5km, 法令 対象基準地と同じ, 近隣地域は中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、既に市街地としての成熟度が高いことから、今後とも概ね現況維持の緩慢な推移をする地域と予測する。

Table with 3 columns: (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用. Values include 2階建て程度の戸建住宅地, 方位 +1.0, 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/㎡.

Table with 2 columns: (6)市場の特性. Value: 同一需給圏は広陵町馬見南1丁目～6丁目、馬見中1丁目～5丁目、馬見北1丁目～9丁目内の住宅地である。需要者の中心は、町内の居住者が大半を占める。当該近隣地域は、大阪都心部への通勤・通学圏内にあり、中規模住宅が区画整然と建ち並ぶ閑静な住宅地域であるため、需要は相対的に高い。土地は240㎡程度で2,700万円前後が需要の中心となっている。

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Value: 対象基準地は中規模住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域内にあり、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。以上から、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。

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした. Values include 代表標準地 標準地, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, 修正 [100], 補正 [100], 比較 [100], 比較 [100], 標準価格 (円/㎡), 内訳 標準化補正, 街路 交通 環境 画地 行政 その他.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Values include 指定基準地番号 香芝(県) -5, 修正, 補正, 比較 [100], 比較 [109.1], 比較 [101.0], 112,000, 内訳 標準化補正, 街路 交通 環境 画地 行政 その他.

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年の標準価格等. Values include ①-1対象基準地の検討 継続 新規, 前年標準価格 111,000 円/㎡, ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率 年間 +0.9% 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤田不動産鑑定所		
広陵（県） - 2	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	18,900,000 円	1㎡当たりの価格	41,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北葛城郡広陵町大字萱野 5 7 5 番 2				②地積 (㎡)	453	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) (その他) 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			
	1:2	住宅 W 2	農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北5.4m町道	水道 下水	箸尾 400m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 60 m、南 20 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 30.0 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 基準方位北 5.4 m町道	交通 箸尾駅 南西 400m	法令 規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、既に土地の有効利用の程度が高いことから、今後とも概ね現況維持の緩やかな推移を予測する。							
(3) 最有効使用の判定	2階建て程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,700 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	同一需給圏は広陵町内で、既成市街地内の住宅地である。需要者の中心は、当該近隣地域に地縁等を有する町内の居住者に概ね限られる。当該近隣地域は、農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であるため、周辺の一般住宅地域と比較して、需要は相対的に低位にある。当該近隣地域内の画地規模が多様であるため、需要の中心となる価格帯の指摘は困難な状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地は画地規模は大きい、農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、近隣地域内及びその周辺地域に収益用不動産が見受けられないことから、収益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。以上から、本件では比準価格を採用することとし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100 []	100 []	[]	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(9) 指定基準地からの検討	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
	-	[]	100 []	100 []	[]	[]	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口は微減状態にあるものの、ニュータウン周辺でのミニ開発住宅地の分譲が堅調に推移し、優良住宅地の地価は上昇傾向にある。				
	■継続 □新規		前年標準価格 42,300 円/㎡		[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、当該近隣地域域外からの土地の需要は乏しく、地価は依然下落傾向にある。				
	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] 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。				
	標準地番号	広陵	- 7	公示価格	42,000 円/㎡				
	②変動率	年間	-1.4%	半年間	-0.7%				

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） - 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	4,810,000 円	1㎡当たりの価格	40,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価	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 5 1 8 番 1 0				②地積 (㎡)	118	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) (その他) 高度 (15) (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						
	1.5:1	住宅 RC 2	小規模一般住宅が多い分譲住宅地域	北4m町道	水道 下水	箸尾 500m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 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 13.0 m、奥行 約 9.0 m、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 4 m 町道	交通施設	箸尾駅 北西 500m	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は小規模一般住宅が多い分譲住宅地域であり、既に市街地としての成熟度が高いことから、今後とも概ね現況維持の緩やかな推移をする地域と予測する。										
(3) 最有効使用の判定	2 階建て程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,800 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で、既成市街地内の住宅地である。需要者の中心は、概ね広陵町及びその周辺市町内の居住者が大半を占める。当該近隣地域は、小規模一般住宅が多い分譲住宅地域であり、最寄駅から徒歩圏内にあるため、需要は相対的に高い。土地は概ね 1 2 0 ㎡で、4 9 0 万円前後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	標準地は画地規模も小さく、小規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であるため、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。以上から、本件では比準価格を採用することとし、類似する標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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -6.0 環境 +8.0 行政 +2.0 その他 0.0
	標準地番号	広陵 - 4	[99.6] 100	100 [104.0]	100 [104.6]	[100] 100	40,700					
(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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口は微減状態にあるものの、ニュータウン周辺でのミニ開発住宅地の分譲が堅調に推移し、優良住宅地の地価は上昇傾向にある。					
	前年標準価格		41,400 円/㎡		[地域要因]		小規模一般住宅が多い分譲地域であるが、近鉄田原本線沿線の住宅地への需要は弱く、地価は依然下落傾向にある。					
	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]		近隣地域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。					
	標準地番号	-	公示価格	円/㎡								
	②変動率	年間	-1.4%	半年間	%							

基準地番号 広陵（県） - 4	提出先 奈良県	所属分科会名 奈良第3分科会	業者名 氏名	日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店 不動産鑑定士 中本 欽也	印
--------------------	------------	-------------------	-----------	--	---

鑑定評価額	17,200,000 円	1㎡当たりの価格	43,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格	(6) 路線価	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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)				
	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(20m) (70, 200)					
	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 築山 下水 1.9km	築山 1.9km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 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 27.0 m、規模 400 ㎡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、4.5m町道	交通 築山駅 北東 1.9km			法令 準工 (70, 200) 高度 (20m)						
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、工場及び農地等の混在する地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移すると予測する。地価については依然として下落傾向が続くものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	2階建て程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 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	43,300 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	同一需給圏は近鉄大阪線、JR和歌山線の沿線で、広陵町を中心に香芝市、大和高田市等を含む古くからの既成住宅地等である。需要者の中心は同一需給圏のうち町内並びに隣接市町の居住者が大半を占め、圏外からの転入者は殆ど見られない。一般住宅、工場及び農地等の混在する比較的規模の大きな敷地が見られる住宅地域のため、土地の需要者が限られており、需給は弱含みで推移している。土地は400㎡程度で1800万円程度が需要の中心の価格帯である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅、工場及び農地等の混在する既成住宅地域である。近隣地域では、賃貸需要が認められないことから、収益還元法は適用しない。一方、比準価格は、同じ町名を含む広陵町内の取引事例を多数収集し試算されており規範性が高い。本件では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のが一般的と考えられるので、比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、代表標準地とは概ね均衡を得ていると判断した。												
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地	②時点	③標準化	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +6.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号	広陵 - 7					43,500						
	公示価格	42,000 円/㎡	[99.3]	100	100	[107.1]							
			100	[100]	[102.8]	100							
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点	③標準化	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 其他	地域要因	街路 交通 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]							
	円/㎡		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	[一般的要因] 人口は微増である。ニュータウンを中心に需要が回復しつつあり、新興住宅地域の地価は強いが、既成住宅地域の地価は弱含みである。										
	前年標準価格	44,100 円/㎡	[地域要因] 一般住宅、工場及び農地等の混在する地域であり、需要者は地縁を有するものが中心である。										
	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	[個別的要因] 画地規模は比較的大きいが、地域の標準的な規模である。個別的要因に変動はない。									
	標準地番号	-											
	公示価格	円/㎡											
	②変動率	年間 -1.8%	半年間	%									

基準地番号 広陵（県） - 5	提出先 奈良県	所属分科会名 奈良第3分科会	業者名 氏名	日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店 不動産鑑定士 中本 欽也	印
--------------------	------------	-------------------	-----------	--	---

鑑定評価額	12,300,000 円	1㎡当たりの価格	27,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30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) 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濟1770番1				②地積 (㎡)	448	⑨法令上の規制等	「調区」(60, 200) (その他) 指定区域							
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										
1:2	住宅 W2	農家住宅、田等の混在する古くからの農村集落地域	北3m町道	水道 下水	松塚 3.1km										
(2) ①範囲	東 20 m、西 70 m、南 50 m、北 20 m	②標準的使用	農家住宅地												
③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 30.0 m、規模	450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形													
④地域的特性	特記 特にない	街 3m町道	交通 松塚駅 北 3.1km	施設	法令 規制	「調区」(60, 200)									
⑤地域要因の将来予測	農家住宅、田等の混在する古くからの農村集落地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移すると予測する。地価については依然として下落傾向が続くものと予測する。														
(3) 最有効使用の判定	2階建て程度の農家住宅地				(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	27,500 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、JR和歌山線の沿線で、広陵町を中心に香芝市、大和高田市等を含む古くからの既成住宅地である。需要者の中心は同一需給圏のうち町内並びに隣接市町の居住者が大半を占め、圏外からの転入者は殆ど見られない。農家住宅、田等の混在する古くからの農村集落地域で、比較的規模の大きな敷地が見られる地域のため、需要者が限られており、需給は弱含みで推移している。土地は450㎡程度で1300万円程度が需要の中心である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅、田等の混在する古くからの農村集落地域である。近隣地域では、賃貸需要が認められないことから、収益還元法は適用しない。一方、比準価格は、広陵町の市街化調整区域内の取引事例を多数収集し試算されており規範性が高い。本件では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のが一般的と考えられるので、比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、指定基準地とは概ね均衡を得ていると判断した。														
(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 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									
	公示価格	[]	100	[]	[]	100									
	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					
	河合（県） - 4		100	100	[]	100									
	前年指定基準地の価格	[98.3]	100	100	[100]	100									
	34,300 円/㎡	100	[100]	[123.1]	100	27,400									
(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	[一般的要因] 人口は微増である。ニュータウンを中心に需要が回復しつつあり、新興住宅地域の地価は強いが、既成住宅地域の地価は弱含みである。													
	■継続 新規	[地域要因] 農家住宅、田等の混在する古くからの農村集落地域であり、需要者は地縁を有するものが中心である。													
	前年標準価格	28,000 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	[個別的要因] 画地規模は比較的大きいが、地域の標準的な規模である。個別的要因に変動はない。													
	代表標準地 標準地														
	標準地番号	-													
	公示価格	円/㎡													
	②変動率	年間	-1.8%	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） 5-1	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	12,000,000 円		1㎡当たりの価格	43,000 円/㎡		

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北葛城郡広陵町大字萱野655番2				②地積 (㎡)	278	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準防 (その他) 高度(20) (80,228)			
	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 30m、西 30m、南 100m、北 100m			②標準的使用	店舗兼住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 20.0m、規模 300㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記 特になし。	街路 3.8m町道	交通 笠尾駅 南 650m	法令 規制	対象基準地と同じ						
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の店舗兼住宅地				(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	43,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	24,900 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、奈良県中和地区内の商業地である。需要者の中心は概ね中和地区内の事業者に限られる。当該近隣地域は旧集落内の古くからの商業地域であるが、昨今、店舗併用住宅の店舗の開店舗が目立ち始め、繁華性が衰えつつある。当該近隣地域内の取引価格は多様であり、需要の中心となる価格の指摘は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は昨今の賃料水準の低下傾向等を反映し、やや低位に試算された。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。以上から、本件では市場性を反映した比準価格を相対的に重視することとし、類似する標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	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 +14.0 環境 +60.0 行政 0.0 その他 0.0
	王寺 5-1	公示価格	[99.6] 100	100 [100]	100 [189.7]	[100] 100	40,700					
(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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 隣接市町に大型商業施設が開店して町内の顧客流出が続き、従来からの商店街の経営に影響を与え、商業地域の衰退が進行しつつある。							
	■継続 □新規		④ 価格形成要因の		[地域要因] 一般的要因の影響を受け、既成市街地内の商業地の需要は低調で、閉店舗も増加しつつあること等から、地価の下落が依然継続している。							
	前年標準価格 43,900 円/㎡		⑤ 変動率		[個別的要因] 近隣地域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。							
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		年間 -2.1% 半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	千里不動産鑑定事務所
河合（県） - 1	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上山英雄 印

鑑定評価額	25,400,000 円	1㎡当たりの価格	96,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 78,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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 40 m、西 40 m、南 40 m、北 40 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 13.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 基準方位 北 5.1 m 町道
	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。地価はやや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 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	96,800 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、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。近隣地域周辺は中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、需要者は地元の居住者のほか、同一需給圏外からの転入者も見受けられる。商業施設等の利便性にも優れるが、需要は低調になりつつある。市場における需要の中心となる価格帯は土地のみで 2300 万円から 2600 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多い環境の良い住宅地域であり、転動等の諸事情により戸建住宅が賃貸される程度で自己使用目的の戸建住宅等の取引が支配的である。対象基準地と同程度の規模の投資目的の収益物件はほぼ皆無であるため収益還元法の適用は断念した。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規範性は高い。したがって、市場性を反映した比準価格を採用し、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(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
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 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] 河合町の人口はやや減少傾向にあり、高齢化率も奈良県全体の平均よりも高く、需要は低迷し地価は弱含みで推移している。				
	■ 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り、地域要因について特段の変動は認められない。需要はやや弱含みである。				
	前年標準価格 97,800 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。				
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討								
■ 代表標準地 □ 標準地									
標準地番号 河合 - 4									
公示価格 97,400 円/㎡									
② 変動率		年間 -1.0 % 半年間 -0.6 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	千里不動産鑑定事務所
河合（県） - 2	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上山英雄 印

鑑定評価額	15,000,000 円	1㎡当たりの価格	85,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	67,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	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 1 0				②地積 (㎡)	176	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 1km	(その他) 宅造工事規制区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 15 m、南 30 m、北 20 m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 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 5.1 m 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			
(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	85,000 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、大阪線、南大阪線、樞原線及び JR 関西本線、和歌山線等の各沿線で、概ね河合町及び隣接の市町の住宅地域である。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り、需要者は同一需給圏外からの転入者も見受けられる。商業施設等の利便性には優れるが最寄駅の性格が弱く、需要はやや低調である。市場における需要の中心となる価格帯は土地のみで 1300 万円から 1600 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多い区画整然とした住宅地域であり、転勤等の諸事情により戸建住宅が賃貸される程度で自己使用目的の戸建住宅等の取引が支配的である。対象基準地と同程度の規模の投資目的の収益物件はほぼ皆無であるため収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は信頼性の高い多数の取引事例から求めたもので規範性は高い。したがって、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、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地	標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +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 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	河合 - 4		[99.4] 100	100 [103.0]	100 [114.5]	[103.0] 100	84,600					
(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	[] 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] 河合町の人口はやや減少傾向にあり、高齢化率も奈良県全体の平均よりも高く、需要は低迷し地価は弱含みで推移している。									
	■ 継続 □ 新規	前年標準価格	86,300 円/㎡		[地域要因]	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。需要はやや弱含みである。						
	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	-	[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。						
	公示価格	円/㎡										
② 変動率	年間	-1.5 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	千里不動産鑑定事務所
河合（県） -3	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上山英雄 印

鑑定評価額	12,200,000 円	1㎡当たりの価格	37,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	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 6 3 9 番				②地積 (㎡)	327	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 100 m、西 100 m、南 150 m、北 100 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 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 3.4 m 町道	交通 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 37,200 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、南大阪線、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、需要は依然弱含みである。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にくい。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、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、アパート等の賃貸物件は皆無に等しく自己使用目的の取引が支配的である。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、補正も適切で規範性は高い。したがって、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とおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 地域要因 +3.0 交通 0.0 交通 +11.0 環境 0.0 環境 -4.0 画地 0.0 行政 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 42,000 円/㎡	[99.3] / 100	100 / [100]	100 / [112.0]	[100] / 100	37,200				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	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	■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 河合町の人口はやや減少傾向にあり、高齢化率も奈良県全体の平均よりも高く、需要は低迷し地価は弱含みで推移している。					
	前年標準価格 37,900 円/㎡	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討			[地域要因] 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、地域要因について特段の変動は認められない。需要は弱含みである。					
	□ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。					
② 変動率	年間 -1.8 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	千里不動産鑑定事務所
河合（県）	-4	奈良県	奈良県第3分科会	氏名 不動産鑑定士 上山英雄 印

鑑定評価額	9,500,000 円	1㎡当たりの価格	33,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価又は倍率	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30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	北葛城郡河合町大字大輪田 1 7 8 5 番 2				②地積 (㎡)	282	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	大輪田 200m	(その他) (70, 240)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 100 m、南 80 m、北 150 m		②標準的使用	農家住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 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	2.5 m町道	交通施設	大輪田駅 北 200m	法令規制	「調区」(70, 240)
(3) 最有効使用の判定	低層農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,700 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、近鉄田原本線、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、需要は依然弱含みである。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	近隣地域及びその周辺は、市街化調整区域内の農家住宅地域であり、アパート等の賃貸物件は皆無に等しく自己使用目的の取引が支配的である。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。したがって、居住の快適性を重視する住宅地域であることから、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 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	街路交通環境画地行政その他	地域要因
	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	街路交通環境画地行政その他	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 河合町の人口はやや減少傾向にあり、高齢化率も奈良県全体の平均よりも高く、需要は低迷し地価は弱含みで推移している。					
	前年標準価格 34,300 円/㎡			[地域要因] 一般住宅、農家住宅が混在する集落地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。需要は弱含みである。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □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	-1.7%	半年間	%				