

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 葛城 (県) and 森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (17,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (45,100 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

Table with 4 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (5) 鑑定評価の手法の適用.

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

Table with 10 columns: (8) 規格外の価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (11) 変動状況.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

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

鑑定評価額	6,240,000 円	1㎡当たりの価格	69,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	53,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	葛城市疋田235番23				②地積 (㎡)	90	⑨法令上の規制等	2中専(60,200) 高度(15)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) (60,160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 30m、北 45m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約 8.0m、奥行約 11.0m、規模 90㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記 特になし	事項			
	⑤地域要因の将来予測	小規模な画地の区画整然とした住宅地であるが駅に近く周辺でもミニ開発が見られる。大きな地域要因の変化は見受けられないことから、今後も現状を維持するものと考えられる。									
(3) 最も有効使用の判定	低層の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	69,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は葛城市及び近隣市町村内のJR線、近鉄線沿線住宅地である。主な需要者は当該沿線地域在住のエンドユーザーであると認められる。駅に近く利便性の高い地域であることから周辺地域からの転入も見られる。地価は弱含みで推移している。土地は1区画80㎡から130㎡が500から700万円程度で取引されている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が中心である小規模な戸建住宅地域に存しており、転勤等に伴う一時的な貸家が見られるものの、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用できなかった。また、居住の快適性に重点を置いた自用目的の取引が中心となっており、実際の取引価格を指標に価格が決定されることが一般的である。従って、自用目的での取引が主で信頼性のある比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (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 +2.0 交通 -5.0 環境 -26.0 行政 +2.0 その他 0.0
	御所 -3	[ 100 ] 100	100 [ 104.0 ]	100 [ 73.1 ]	[ 104.0 ] 100	71,000					
(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 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 葛城市の人口はミニ開発の宅地開発等により微増している。						
	前年標準価格	69,400 円/㎡			[地域要因]	成熟しており、大きな地域要因の変化は認められない。					
①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
公示価格		円/㎡									
②変動率		年間	-0.1%	半年間	%						

鑑定評価書（令和5年地価調査）

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

鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	66,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	葛城市竹内317番4				②地積 (㎡)	157	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 高度(15)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)			
(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 12.5 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ正方形			④地域的特性	特記 特にない				
	⑤地域要因の将来予測	周辺には農地も見られる住宅地域である。当面大きな地域要因の変化は見当たらないことから、現状のまま推移するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	低層の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,100 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	同一需給圏は葛城市及び近隣市町村内のJR線、近鉄線沿線住宅地である。主な需要者は当該沿線地域在住のエンドユーザーであると認められる。近隣地域周辺ではミニ開発も散見され、周辺地域からの転入も見られる。地価は弱含みで推移している。土地は1区画150㎡前後が1000から1300万円程度で取引されている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が主で、周辺の類似地域等の取引事例を収集しており、信頼できる規範のある事例を採用し得た。一方、収益物件は近隣地域の標準的画地が小さく戸建住宅が転勤等の事情により賃貸される事例が散見される程度であり、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算しなかった。従って、代表標準地との検討を踏まえ、自用目的での取引が主で信頼性のある比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 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 +27.0 行政 -2.0 その他 0.0
	香芝 -2	[ 100.1 ] / 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 124.5 ]	100	66,200				
(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	地域要因 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	③変動状況		[一般的要因] 葛城市の人口はミニ開発の宅地開発等により微増している。						
	継続 新規	前年標準価格	66,200 円/㎡	[地域要因] 成熟しており、大きな地域要因の変化は認められない。						
	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	③変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	代表標準地 標準地	標準地番号	-							
	公示価格	円/㎡								
	②変動率	年間	-0.2%	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所	
葛城（県） - 4	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士	森本直也
鑑定評価額	9,080,000 円		1㎡当たりの価格	51,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	葛城市南花内262番7				②地積 (㎡)	178	⑨法令上の規制等	準工 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) 高度(20)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 40m、南 60m、北 30m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6m道路	交通施設	忍海駅北500m	法令規制	準工(60,200) 高度(20)		
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は葛城市を中心に、その周辺市町の圏域と判定した。主たる需要者は、葛城市及びその周辺市町の居住者が中心で、その他の地域からの転入は少ないと考えられる。基準地は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係は安定してきている。基準地の存する地域周辺では建物付の中古物件の取引が中心で、需要の中心となる価格帯は、同程度の規模の土地価格のみで900万円～950万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、指定基準地との検討を踏まえ、実証的に市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	大和高田（県） - 7	[ 98.5 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 91.1 ]	[ 101.0 ] 100	50,600					
(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		[一般的な要因]		宅地のミニ開発新規分譲により、葛城市の人口は微増傾向にある。旧集落地域の需要は低調である。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 51,000円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[地域要因] 地域要因について特段の変動は認められない。当該地域は、需給が安定しており、地価は横ばい傾向である。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 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	森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所	
葛城（県） 5-1	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士	森本直也

鑑定評価額	14,600,000 円	1㎡当たりの価格	71,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	55,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	葛城市北花内726番4外				②地積 (㎡)	205	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準防 (その他) 高度(20) (100,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 100m、南 40m、北 20m			②標準的使用	低層の店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記 特にない	街路 16m市道	交通 近鉄新庄駅東 250m	法令 近商(90,200) 準防 高度(20)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は低層の店舗のほか駐車場等も見られる商業地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向からほぼ横這いの傾向にあるものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	43,500 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、葛城市を中心に奈良県全域に及ぶ商業地域と判定した。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性を持つ個人事業者、小売店舗等の事業者等が考えられる。基準地は近鉄新庄駅に近い商業地域に所在し、昨今の経済情勢、地域動向等から需給関係は安定してきている。基準地の存する地域周辺では、画地規模にばらつきが見られ取引も少ないこと等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の商業地における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、収益性を反映し理論的な価格である収益価格は、周辺地域の賃料水準が近年やや弱含み等のため低位に試算されたが、試算過程に想定要素が多く規範性は相対的に劣ると言わざるを得ない。したがって、実証的で市場性を反映した比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +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 +35.0 行政 +10.0 その他 0.0
	公示価格	[ 101.0 ] / 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 151.5 ]	[ 103.0 ] / 100	70,700					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ] / 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		71,000円/㎡		③ 価格変動状況				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-		[一般的要因] 宅地のミニ開発新規分譲により、葛城市の人口は微増傾向にある。旧集落地域の需要は低調である。				
	標準地番号		公示価格		円/㎡		[地域要因] 当該地域は低層店舗を主とする商業地域として熟成してきたが、一般的要因及び地域動向等を反映して地価はほぼ横這いの傾向にある。 [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	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店
上牧（県） - 1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 幸助

鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	53,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	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 50m、南 0m、北 30m				②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 15.0m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6.0m 町道	交通施設	王寺駅南 4.1km	法令規制	1中専 (60,200) 高度(15m)
(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	53,400 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR関西本線、和歌山線等沿線の上牧町及び周辺市町における住宅地域の圏域。需要者は圏域内の居住者が中心で、圏外からの転入者は少ない。当圏域の住宅市況は、地域動向等を反映し全般的にやや供給過多の状態にあることから、取引価格は低下傾向である。当地域は開発から年数が経過し、相対的な競争力は低位に甘んじており、需要は依然弱含んでいる。中心となる価格帯は、基準地と同規模の土地であれば1,000～1,100万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域であるが、最寄駅からの距離が遠隔であること等から、アパート等の収益物件はほとんど見受けられない。居住の快適性を重視する自己使用目的の住宅の取引が大半であり、賃貸需要は弱く、賃貸市場が成熟していないため、収益還元法の適用は断念した。したがって、本件においては、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	河合 -4	[ 98.6 ] / 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 153.1 ]	[ 100 ] / 100	53,500		標準化補正	交通	0.0	交通	+6.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	環境	+52.0	
	-	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			画地	+3.0	行政	-4.0	行政
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		[一般的要因] 人口減少率、高齢化率共に県水準より高位で推移。町内に鉄道駅が無く、接近条件等が劣るため、需要は全般的に低調な動きを示す。 [地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域であるが、地域要因について特段の変動は認められず、需要は依然弱含みで推移している。 [個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	55,000 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	② 変動率	年間 -2.9%	半年間 %								
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	公示価格								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店	
上牧（県） - 2	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 幸助	

鑑定評価額	11,100,000 円	1㎡当たりの価格	28,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北葛城郡上牧町下牧2丁目472番外「下牧2-11-18」				②地積 (㎡)	392	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)  (その他) 高度 (15m) (60, 160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 120 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 380 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 2 0 m 町道	交通施設	畠田駅南東 1.3km	法令規制	1 住居 (60, 160) 高度 (15m)		
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 三方路	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,300 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和歌山線、近鉄田原本線等沿線の上牧町及び周辺市町に存する旧来からの既成住宅地域の圏域。需要者は圏内に地縁を有する地元居住者が中心で、圏外からの転入者は少ない。当該地域は一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ旧村落の住宅地域で、街路条件等が劣り、生活利便性等が低位となっている。取引は限定的で低調に推移しており、需要は依然弱含んでいる。需要の中心となる価格帯は、同程度の規模の土地価格のみで、1,000万円の前半である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ旧村落の住宅地域で、アパート等の収益物件はほとんど見受けられない。居住の快適性を重視する自己使用目的の住宅の取引が大半となっており、賃貸需要は弱く、賃貸市場が成熟していない住宅地域であるため、収益還元法の適用を断念した。したがって、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、代表標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <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	地域要因	街路 +6.0
	公示価格 40,000 円/㎡	[ 99.7 / 100 ]	[ 100 / 100 ]	[ 100 / 141.1 ]	[ 100 / 100 ]	28,300	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	交通 +7.0
(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 +6.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ / 100 ]	[ 100 / ]	[ 100 / ]	[ / 100 ]		交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	交通 +7.0
(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 28,800 円/㎡		[一般的要因] 人口減少率、高齢化率共に県水準より高位で推移。町内に鉄道駅が無く、接近条件等が劣るため、需要は全般的に低調な動きを示す。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <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] 一般住宅、農家住宅が存する旧村落の住宅地域で、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は見られず、地価は依然下落傾向で推移。						
	②変動率 年間 -1.7% 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。								

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 藤田不動産鑑定所. Values include 上牧（県）, 奈良県, 奈良第三分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤田秀紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 22,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 69,700 円/㎡.

Table 1 基本的事項. (1) 価格時点: 令和5年7月1日, (4) 鑑定評価日: 令和5年7月1日, (6) 路線価: [令和5年1月] 路線価又は倍率 56,000 円/㎡, (2) 実地調査日: 令和5年6月23日, (5) 価格の種類: 正常価格, (3) 鑑定評価の条件: 更地としての鑑定評価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table (1) 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, ③形状: 1:1.5, ④敷地の利用の現況: 住宅 LS2, 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, ⑨法令上の規制等: 1低専(50,80) (その他).

Table (2) ①範囲: 東 50m, 西 50m, 南 30m, 北 30m, ②標準的使用: 戸建住宅地, ③標準的画地の形状等: 間口 約 15.0m, 奥行 約 20.0m, 規模 300㎡程度, 形状 長方形, ④地域的特性: 特記 特にない, 街路: 基準方位北 5.1m町道, 交通: 大輪田駅南 1.3km, 法令: 1低専(50,80), ⑤地域要因の将来予測: 近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域であり、特段の変動要因もないことから、今後とも概ね現況維持の緩やかな推移を示す地域と予測する。地価は、昨今の景況等より下落基調にあると推測する。

Table (3) 最有効使用の判定: 2階建程度の戸建住宅地, (4) 対象基準地の方位: +1.0, (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法 (比準価格 69,700 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/㎡).

Table (6) 市場の特性: 同一需給圏は北葛城郡上牧町内または河合町内で、西大和ニュータウン内の住宅地である。需要者は、奈良県内はもとより、東大阪市内や八尾市内といった大阪府内の居住者も多い。当該近隣地域は、中規模住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であるが、上牧町内の人口減少、住民の高齢化、近隣の香芝市内のニュータウン内の住宅地との競合等から、需要は相対的に弱い。土地は320㎡程度で2,300万円程度が需要の中心となっている。

Table (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 標準地は戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、自用の建物が通常的な立地条件から、収益用不動産の想定をすることが不適当と考えられるため、収益価格は試算しなかった。比準価格は、比較適格性が認められる同一需給圏内の取引事例から試算した価格であり、実証的な試算価格であることから、本件では比準価格を採用することとし、指定基準地との検討結果も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table (8) 公示価格とした: ①代表標準地 標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), ⑦内訳: 標準化補正 (街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他), 地域要因 (街路, 交通, 環境, 行政, その他).

Table (9) 指定基準地からの検討: ①指定基準地番号: 河合（県） - 1, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡): 69,700, 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).

Table (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: 71,700 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 (代表標準地), 標準地番号, 公示価格, ②変動率: 年間 -2.8%, 半年間 %.



鑑定評価書（令和5年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤田不動産鑑定所	
上牧（県） - 4	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士	藤田秀紀
鑑定評価額	10,400,000 円		1㎡当たりの価格	40,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月1日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月23日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北葛城郡上牧町下牧6丁目117番9「下牧6-2-10」				②地積 (㎡)	260	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「その他」土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	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	特記事項	特にない。	街路	基準方位北 4 m町道	交通施設	畠田駅南東 600m	法令規制	「調区」(60,200) 土砂災害警戒区域		
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、奈良県中和地区（香芝市、葛城市、大和高田市、北葛城郡）内で市街化調整区域内の住宅地である。需要者の中心は、香芝市内及び北葛城郡4町内の居住者が大半を占める。当該近隣地域は、市街化調整区域内の小規模な開発分譲住宅地域である。当該地域は、最寄り駅から徒歩圏内にあるが、土砂災害警戒区域に指定されており、需要は弱含みで推移している。土地は250㎡程度で1,000万円程度が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、市街化調整区域内の小規模な分譲住宅地域であり、周辺に賃貸物件もほとんど見受けられないことから、収益価格は試算しなかった。比準価格は、同一需給圏内で市街化調整区域内の比較適格性が認められる取引事例から試算した価格であり、実証的な試算価格である。以上から、本件では比準価格を採用することとし、指定基準地との検討結果も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (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	[ 98.5 ] / 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 114.1 ]	[ 100 ] / 100	40,000					
(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		[ 一般的要因 ]		人口は継続的に減少し、高齢化率も高いため、一部の地域を除き、地価は依然下落基調にある。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 41,400 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		③ 変動状況		[ 地域要因 ] 市街化調整区域内の小規模な開発住宅地域であり、周辺には農地も多く、外部からの流入は少ないため、地価の下落が依然継続している。 [ 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。						
	② 変動率	年間 -3.4%	半年間 %								

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 土井鑑定研究所. Values include 王寺（県）, 奈良県, 奈良第三分科会, 氏名, 不動産鑑定士 土井 元.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 13,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 67,300 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月26日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月3日, 正常価格, 52,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1) to (10). (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 北葛城郡王寺町本町5丁目894番25. (2) 範囲: 東100m, 西100m, 南80m, 北100m. (3) 最有効使用の判定: 低層の戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 67,300 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏はJR関西本線, 同和歌山線, 近鉄田原本線沿線. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は最寄駅からはやや遠方に位置する戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域. (8) 公示価格とした: 代表標準地, 標準地. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年の検討: ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率.

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (王寺 (県) -2), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第3分科会), 業者名 (大和不動産鑑定株式会社奈良支社), 氏名 (不動産鑑定士 高垣直記). Below: 鑑定評価額 (17,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (66,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 5 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 5 年 7 月 4 日), (6) 路線価 (53,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 5 年 6 月 26 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の方位 (Orientation), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment/Verification), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of Previous Year's Standard Land).

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大和不動産鑑定株式会社奈良支社. Includes details for 王寺（県） and 奈良県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 59,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和5年1月] 路線価又は倍率, (8) 47,000 円/㎡, (9) 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) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes detailed analysis of location, area, and market conditions.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 土井鑑定研究所. Row 1: 王寺（県）, -4, 奈良県, 奈良第三分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 土井 元.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 13,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 79,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1)価格時点, (4)鑑定評価日, (6)路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 63,000 円/㎡. Row 2: (2)実地調査日, (5)価格の種類, 正常価格, 倍率種別, 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, 北葛城郡王寺町南元町3丁目2630番387, ②地積 (㎡), 166, ⑨法令上の規制等, 1低専(50,80). Row 2: ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, (その他)地区計画等.

Table with 9 columns: (1)範囲, 東 40m, 西 40m, 南 20m, 北 15m, ②標準の使用, 戸建住宅地. Row 2: ③標準的画地の形状等, 間口 約 11.0m, 奥行 約 15.0m, 規模 170㎡程度, 形状 ほぼ長方形. Row 3: ④地域的特性, 特記 特になし, 街路 基準方位北6m町道, 交通 王寺駅南西方2km, 法令 1低専(50,80)地区計画等.

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, 低層の戸建住宅地, (4)対象基準地の方位, +4.0. Row 2: (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/㎡.

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 同一需給圏はJR関西本線、同和歌山線、近鉄田原本線沿線で、概ね王寺町及びその周辺都市の住宅地域を中心とする圏域である。需要者は王寺町居住者を中心に、周辺地域からの転入も見込まれる。一般住宅が建ち並ぶ新興の住宅地域であり、周辺地域の空画地においても新築住宅が増えつつあり、需給関係は比較的安定している。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で1,300万円程度となっている。

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, 当該地域は最寄駅からはやや遠方に位置する戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、共同住宅等の収益物件は見当たらず、賃貸市場が未成熟なため収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域であることから、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められること等を考慮し、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 10 columns: (8)規準とした価格, ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), ⑦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, 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.

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の前, ①-1対象基準地の検討, ③変動状況, ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, ②変動率, 年間 0.0%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉本不動産鑑定士事務所
王寺（県） - 5	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹

鑑定評価額	7,250,000 円	1㎡当たりの価格	29,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価又は倍率	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北葛城郡王寺町藤井1丁目253番1				②地積 (㎡)	250	⑨法令上の規制等	「調区」(70,400)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) 土砂災害警戒区域 (70,240)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 20m、北 30m			②標準的使用	農家住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 18.0 m、規模			250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 4m町道	交通施設	三郷駅南西 900m	法令規制	「調区」(70,240) 土砂災害警戒区域				
(3) 最有効使用の判定	低層の農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,000 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関西本線、JR和歌山線、近鉄生駒線、近鉄田原本線沿線の概ね王寺町とその周辺市町の圏域。需要者の中心は王寺町及びその周辺市町の居住者で同一需給圏外からの転入者は少ない。基準地は国道背後の農家住宅地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係はやや弱含みとなっている。基準地の存する地域周辺では、画地規模にばらつきが見られ取引も少ないこと等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される農家住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、指定基準地との検討を踏まえ、実証的で市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 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 +3.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	河合（県） - 4	[ 97.7 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 104.8 ]	[ 100 ] / 100	29,000						
(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 前年標準価格 29,300円/㎡									
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		<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 %	③ 価格形成要因の 変動状況 [一般的要因] 王寺町の人口は直近では減少傾向に転じており、需給も立地条件等によりやや強含みからやや弱含みと地域により異なる。 [地域要因] 当該地域は農家住宅を主とする住宅地域として熟成してきたが、一般的要因及び地域動向等を反映して地価はやや下落傾向にある。 [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	杉本不動産鑑定士事務所
王寺（県）5-1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹

鑑定評価額	80,300,000 円	1㎡当たりの価格	185,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北葛城郡王寺町王寺2丁目6040番「王寺2-7-20」				②地積 (㎡)	434	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 高度 (31m)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	王寺 230m	(その他) (90,360)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 20m、北 40m				②標準的使用	中層の店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m町道	交通施設	王寺駅南東 230m	法令規制	商業 (90,360) 準防 高度 (31m)		
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	189,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	119,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね王寺町の存する北葛城郡とその周辺市町を含む奈良県中部の圏域に存する商業地域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性を有する個人事業者等のほか法人企業等も考えられる。基準地は中層店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域に所在し、昨今の経済情勢、地域動向等から需給関係はやや強含みとなっている。基準地の存する地域周辺では、取引される価格は個性が強く取引も少ないこと等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の商業地における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、収益性を反映し理論的な価格である収益価格はやや低位に試算されたが、試算過程に想定要素が多く規範性は相対的に劣ると言わざるを得ない。したがって、実証的で市場性を反映した比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、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	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 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 +6.0 交通 +2.0 環境 0.0 行政 +5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 212,000 円/㎡	[ 102.8 ] / 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 113.5 ]	[ 100 ] / 100	186,000					
(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	■継続 □新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 王寺町の人口は直近では減少傾向に転じており、需給も立地条件等によりやや強含みからやや弱含みと地域により異なる。					
	前年標準価格 181,000 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		[地域要因] 当該地域は王寺駅南側の駅前商業地域として熟成してきたが、一般的要因及び地域動向等を反映して地価はやや上昇傾向にある。					
	標準地番号	-		-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	公示価格 円/㎡	-		-							
	②変動率	年間 +2.2%	半年間 %								

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大和不動産鑑定株式会社奈良支社. Row 1: 王寺（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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 130,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 95,800 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 77,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.



鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 杉本不動産鑑定士事務所. Values include 広陵（県）, 奈良県, 奈良第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 杉本忠樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 27,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 113,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月], 89,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 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) 対象基準地からの検討. Contains detailed data on land characteristics, prices, and market conditions.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	土井鑑定研究所
広陵（県）	-2	奈良県	奈良第三分科会	氏名 不動産鑑定士 土井 元

鑑定評価額	18,100,000 円	1㎡当たりの価格	39,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月]	32,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						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	北葛城郡広陵町大字萱野575番2				②地積 (㎡)	453	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 高度地区(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 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 長方形			④地域的特性	特記 特にない	街路	基準方位 北 5.4 m町道	交通 箕尾駅南西方 400m	法令 1住居(60,200) 高度地区(15)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、今後も地域要因の大きな変化は考えられず現状のまま推移するものと予測する。地価水準は依然やや下落傾向にて推移していくものとする。									
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,900 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	同一需給圏は近鉄田原本線、JR和歌山線沿線等で、概ね広陵町及びその周辺都市の既成住宅地域を中心とするやや広域的な圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性をもつ居住者であり、同一需給圏外からの転入は少ない。周辺地域ではミニ開発の新規分譲も見られるが、当該地域は各種規模の農家住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、不動産取引も少ないことから、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は最寄駅徒歩圏ではあるものの、自己所有を中心とする農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、共同住宅等の収益物件は見られず、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟なため収益価格は試算しない。よって本件においては、規範性の高い取引事例を基に適正に試算された比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 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 価格形成要因の変動状況						
	前年標準価格	40,100 円/㎡		[一般的要因] 広陵町の総人口は微増、生産年齢人口は微減にて推移している。地価動向は交通利便性等の需給動向により、二極化がより進行している。							
	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] 直接的な地域要因の変化は認められないが、当該地域の不動産需要は依然弱く、地価はやや下落傾向にて推移している。						
標準地番号		広陵 - 7		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
公示価格		40,000 円/㎡									
②変動率		年間	-0.5%	半年間	-0.3%						



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	土井鑑定研究所
広陵（県） - 4	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士 土井 元

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	25,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26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	北葛城郡広陵町大字百済1770番1				②地積 (㎡)	448	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	調区 (60,200)	
	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	(その他) 指定区域	
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 70m、南 50m、北 20m			②標準的使用	農家住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 30.0m、規模 450㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記 特になし	街路 3m町道	交通 施設	松塚駅北方 3.1km	法令 規制	調区 (60,200) 指定区域	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は農家住宅、田等の混在する古くからの農村集落地域であり、今後も地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移するものと予測する。地価水準は依然下落傾向にて推移していくものとする。						
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,500 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、同田原本線沿線等で、概ね広陵町及びその周辺都市の既成住宅地域を中心とするやや広域的な圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性をもつ居住者であり、同一需給圏外からの転入は少ない。当該地域は市街化調整区域内の農村集落地域で指定区域ではあるが、周辺にて宅地開発はあまり見られず、不動産需要は依然弱いものと思料される。取引される価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自己所有を中心とする市街化調整区域内の農村集落地域であり、最寄駅からも遠く、賃貸市場が未成熟なため収益価格は試算しない。よって、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められること等を考慮し、指定基準地からの検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 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	河合（県） - 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 31,100 円/㎡	[ 97.7 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 118.6 ]	[ 100 ] / 100	25,600						

(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 25,900 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	広陵町の総人口は微増、生産年齢人口は微減にて推移している。地価動向は交通利便性等の需給動向により、二極化がより進行している。	
	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]	直接的な地域要因の変化は認められないが、当該地域の不動産需要は依然弱く、地価はやや下落傾向にて推移している。	
	② 変動率	年間	-1.5%	半年間	%	[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	杉本不動産鑑定士事務所
広陵（県） 5-1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹

鑑定評価額	18,800,000 円	1㎡当たりの価格	73,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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正相114番1				②地積 (㎡)	258	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準防 高度(20m)									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	大和高田 3km	(その他) (90,200)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 30m、南 0m、北 20m			②標準的使用	低層の店舗兼住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 16m町道	交通施設	大和高田駅北 3km	法令規制	近商(90,200) 準防 高度(20m)										
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	75,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	45,200 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね広陵町とその周辺市町を含む奈良県中部の圏域に存する商業地域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性を持つ個人事業者、小売店舗等の事業者等が考えられる。基準地は低層の店舗等が建ち並ぶ商業地域に所在するが、昨今の経済情勢、地域動向等から需給関係は安定してきている。基準地の存する地域周辺では、画地規模にばらつきが見られ取引も少ないこと等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の商業地における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、収益性を反映し理論的な価格である収益価格はやや低位に試算されたが、試算過程に想定要素が多く規範性は相対的に劣ると言わざるを得ない。したがって、実証的に市場性を反映した比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	大和高田 5-2	②時点修正	[101.0] 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [141.6]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	73,400	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 +11.0 環境 +16.0 行政 +10.0 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	
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 73,000円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因]		広陵町はニュータウンの存在等により人口はやや増加傾向で、需給も立地条件等によりやや強含みからやや弱含みと地域により異なる。								
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因]		当該地域は低層の店舗等が建ち並ぶ商業地域として熟成してきたが、一般的要因及び地域動向等を反映して地価はほぼ横這い傾向にある。		[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	大和不動産鑑定株式会社奈良支社
河合（県） - 1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 高垣直記

鑑定評価額	22,100,000 円	1㎡当たりの価格	84,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	68,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26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				
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い環境の良い住宅地域	南西5.1m町道	水道 ガス 下水	大輪田 400m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 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	特記すべき事項はない。		街路	基準方位北、5.1m町道	交通	大輪田駅南西 400m	法令	1 低専 (50, 80) 宅造工事規制区域	
				路		施設		規制			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中規模一般住宅が多い環境の良い住宅地域であり、当該地域要因に大きな変化を及ぼす要因等は特段見受けられず、当面は現状を維持すると思われる。地価水準については下落傾向が続くものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	84,400 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	同一需給圏は河合町及び周辺市町内における開発された戸建住宅地域と把握した。近隣地域周辺は中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内一円の一次取得者であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。利便性等の良い地域では住宅需要が認められるものの、西大和ニュータウンの圏域全体的な市場は依然弱い状況にある。需要の中心となる価格帯は、260㎡程度の土地で2,200万円程度と把握した。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、中規模一般住宅が多い環境の良い住宅地域である。自用目的での取引が支配的であり、賃貸市場が熟成していないため、収益還元法の適用は断念した。以上より、居住の快適性が重視される住宅地であるため、市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	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		[一般的要因]		河合町の人口は減少傾向にあり、高齢化の進行も継続している。取引需要も低調であるため、地価は下落傾向で推移している。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 87,000 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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 河合 - 4 公示価格 85,600 円/㎡		③ 価格変動状況		[地域要因] 中規模一般住宅が多い環境の良い住宅地域であるが、圏域全体的な市場動向等から、地価は下落傾向にある。						
	②変動率		年間 -3.0%	半年間 -1.4%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大和不動産鑑定株式会社奈良支社. Includes details for 河合（県） and 奈良県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (73,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和5年1月] 路線価又は倍率, (8) 57,000 円/㎡, (9) 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (河合(県) -3), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第3分科会), 業者名 (大阪エンジニアリング株式会社奈良支店), 氏名 (不動産鑑定士 奥田 幸助)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (33,400 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月5日), (6) 路線価 (円/㎡), (2) 実地調査日 (令和5年6月29日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Table with 9 columns: (1) 基準地 (北葛城郡河合町大字川合639番), (2) 地積 (327 ㎡), (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 (一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域), (6) 接面道路の状況 (北3.4m町道), (7) 供給処理施設状況 (水道下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (佐味田川2km), (9) 法令上の規制等 (1住居(60,200), (その他)高度(15m)(60,160))

Table with 4 columns: (2) 近隣地域 (東100m, 西100m, 南150m, 北100m), (3) 標準的画地の形状等 (間口約15.0m, 奥行約20.0m, 規模300㎡程度, 形状長方形), (4) 地域的特性 (特記事項: 特にない), (5) 地域要因の将来予測 (一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域で、価格に影響する地域要因の変化は見られず、今後も現状を維持するものと判断される。)

Table with 2 columns: (3) 最有効使用の判定 (2階建程度の戸建住宅地), (4) 対象基準地の方位 (0.0)

Table with 2 columns: (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 33,400 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沿線を中心とした河合町及び周辺市町における住宅地域の圏域。需要者は圏域内の居住者が中心で、圏外からの転入者は少ない。)

Table with 8 columns: (8) 公示価格 (代表標準地 広陵 -7, 公示価格 40,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 / 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格 (34,200 円/㎡), (11) 変動状況 (一般的要因: 人口は減少傾向が継続、高齡化率も県水準より高位で推移する。)

Table with 8 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格 (34,200 円/㎡), (11) 変動状況 (地域要因: 一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動はない。)

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格 (34,200 円/㎡), (11) 変動状況 (個別的要因: 個別的要因に変動はない。), (12) 変動率 (年間 -2.3%, 半年間 %)



鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Includes values like 河合（県）, 奈良県, 奈良第3分科会, 大阪エンジニアリング株式会社奈良支店, 奥田 幸助.

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. Includes values like 令和5年7月1日, 令和5年6月29日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月5日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1) to (10). (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes detailed descriptions of the site, market characteristics, and valuation methods.