

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日 提出
葛城（県） -1 宅地-1

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）	-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		17,500,000 円		1 m ² 当たりの価格		45,100 円/m ²					
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	36,000 円/m ² 倍			
(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	葛城市南道穂8番1					②地積(m ²)	387()	⑨法令上の規制等		
(2)近隣地域	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住居(60,200) (その他)高度(15)(60,160)				
	1:1	住宅W2	小学校に近接する店舗等も混在する既成住宅地域	西3.5m市道	水道ガス下水	近鉄新庄770m					
(3)最有效地の判定	①範囲 東30m、西70m、南100m、北100m	②標準的使用	戸建住宅地								
(5)鑑定評価の手法の適用	③標準的画地の形状等 間口 約20.0m、奥行 約19.5m、規模	390 m ² 程度、形状ほぼ正方形									
	④地域的特性 特記:特になし 事項:	街路	基準方位北3.5m市道	交通:近鉄新庄駅北西770m	施設:	法令:1住居(60,160) 高度(15)	規制:				
(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断した。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。基準地は小学校に近接する店舗等も混在する既成住宅地域内にあるが、需給動向は全体的に弱い傾向が続いている。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1,700万円~1,800万円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、旧集落内に存し、賃貸市場に馴染みにくい地域等のため、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情等も考慮の上、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公示価格とした	①■代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 御所-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/m ²)	(7)内訳	街路	0.0	地域要因	街路 +4.0
	公示価格 51,900 円/m ²	[100]	100	100	[101.0]	44,800		交通	0.0	交通	+1.0
(9)指定からの検討	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	環境	0.0	環境	+5.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[]	100	[]	[]	100		画地	+4.0	行政	+2.0
(10)対象標準地の等級	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 45,500円/m ²	(3)価格変動状況	[一般的要因]		宅地のミニ開発新規分譲により、葛城市的人口は微増傾向にある。旧集落地域の需要は低調である。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -		[地域要因]		地域要因に特段の変化は見られず、不動産取引は総じて低調である。						
	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 -0.9% 半年間 %										

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日提出
葛城（県）-2宅地-1

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 m ² 当たりの価格	69,300 円/m ²					
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 倍				
(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				
(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 (m ²) 90 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 小規模住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	⑥接面道路の状況 南4m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 尺土630m	2中専(60,200) 高度(15) (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 特記	間口 約8.0m、奥行 約11.0m、規模	90 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		交通	法令	2中専(60,160) 高度(15)			
④地域的特性 事項	特記 事項	基準方位 m市道	北4	施設	規制					
⑤地域要因の将来予測	小規模な画地の区画整然とした住宅地であるが駅に近く周辺でもミニ開発が散見される。大きな地域要因の変化は見受けられないことから、今後も現状を維持するものと考えられる。									
(3) 最有效使用的判定	低層の戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的原因		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/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 m ² から130 m ² 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) 公示価格としめた	① ■代表標準地 標準地番号 御所 -3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	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	+2.0 -5.0 -26.0 +2.0 0.0 0.0
	公示価格 51,900 円/m ²	[100] 100	[100] [104.0] [73.1]	[100] [104.0] [73.1]	[100] [104.0] [73.1]	71,000				
(9) 指定からの検討	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個別的原因の比較	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	+2.0 -5.0 -26.0 +2.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[100] []					
(10) 年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			③価格変動状況 形成要因の		[一般的の要因] 葛城市的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/m ²					[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 □代表標準地 □標準地					[個別の要因] 個別的原因に変動はない。				
	標準地番号 -									
公示価格 円/m ²										
②変動率 年間 -0.1 %	半年間	%								

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日 提出
葛城（県）-4 宅地-1

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 m ² 当たりの価格		51,000 円/m ²						
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		41,000 円/m ²		
(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262番7					②地積(m ²)	178	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)					
	1:1.5	住宅W2	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	(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11.0m、奥行約16.0m、規模	180 m ² 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	交通	忍海駅北500m	法令	準工(60,200)				
	事項	路	道路	施設		規制						
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向からほぼ横這いの傾向にあるものと予測される。										
(3)最有效地の判定	2階建程度の戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	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	同一需給圏は葛城市を中心に、その周辺市町の圏域と判断した。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、実証的で市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公示価格とした	①□代表標準地 標準地番号	□標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	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	地域要因	街路交通環境行政
	標準地番号	-							その他			
	公示価格	円/m ²	[]	100	[]	100	[]					
			[100]	[]	[]	[100]						
(9)指定からの検討	①指定基準地番号 大和高田（県）-7	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	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	地域要因	街路交通環境行政	
	前年指定基準地の価格 46,800 円/m ²	[98.5]	100	[]	100	[101.0]		0.0	0.0	0.0	-4.0	
			[100]	[]	[91.1]	[100]	0.0	0.0	0.0	-4.0		
						50,600				+4.0		
										-5.0		
										0.0		
(10)対象標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格	51,000 円/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	[一般的の要因]	宅地のミニ開発新規分譲により、葛城市的人口は微増傾向にある。旧集落地域の需要は低調である。							
	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 □代表標準地 □標準地	標準地番号		[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。							
	公示価格	円/m ²			[個別の要因]	個別の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 %									

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日 提出

葛城（県）5-1 宅地-1

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		1m ² 当たりの価格		71,000 円/m ²				
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	55,000 円/m ²		
(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(m ²)	205 ()	⑨法令上の規制等		
近隣地域	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	近商(80,200)準防			
	1:1.5	店舗W2	低層の店舗のほか駐車場等も見られる商業地域	南16m市道、東側道	水道ガス下水	近鉄新庄250m	(その他)高度(20)(100,200)			
(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						
(4)地域的特性	③標準的画地の形状等	間口約12.0m、奥行約17.0m、規模200m ² 程度、形状ほぼ長方形								
	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		
(5)地域要因の将来予測	事項				施設		規制	高度(20)		
	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原因	角地				
(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/m ²					+3.0		
	収益還元法	収益価格	43,500 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、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、面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い出し難い。									
(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)公示価格と格をとした	①■代表標準地 標準地番号大和高田5-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路0.0 地域要因0.0 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		
	公示価格 105,000 円/m ²	[101.0] 100	100 [102.0] [151.5]	100 [103.0] 100	70,700			+35.0 行政+10.0 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路 地域要因 街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	100			環境 行政 その他		
(10)対象地の標準価格等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 71,000円/m ²	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	宅地のミニ開発新規分譲により、葛城市的人口は微増傾向にある。旧集落地域の需要は低調である。						
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 -		[地域要因]	当該地域は低層店舗を中心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傾向にある。						
			[個別的原因]	個別的原因に変動はない。						
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %									

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日提出
上牧（県）-1 宅地-1

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 m ² 当たりの価格		53,400 円/m ²				
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	43,000 円/m ² 倍	
(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										
(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(m ²)	195	⑨法令上の規制等	
	③形状 1:1.2	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200) (その他)高度(15m)		
		住宅LS2	中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域		北6m町道	水道ガス下水	王寺4.1km			
(2) 近隣地域	①範囲	東60m、西50m、南0m、北30m		②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約12.0m、奥行 約15.0m、規模		180 m ² 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、6.0m 町道	交通	王寺駅南4.1km	法令	1中専(60,200) 高度(15m)	
⑤地域要因の将来予測	当地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域で、価格に影響する地域要因の変化は見られず、今後もほぼ現状を維持するものと判断される。地価は現下の地域動向等から継続的な下落基調で推移すると予測される。									
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因			方位		
(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/m ²						0.0		
	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) 評価額の調整・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探用し、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 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個別的原因の比較	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 -1.0
	公示価格	[98.6] 85,600 円/m ²	[100] [103.0]	[100] [153.1]	[100] [100]	53,500	交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0		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	
(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個別的原因の比較	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) 対象基準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 55,000 円/m ²			(3) 価格形成要因の変動状況	[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。			
	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				[地域要因]		中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域であるが、地域要因について特段の変動は認められず、需要は依然弱含みで推移している。			
	②変動率	年間 -2.9%	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）

令和5年7月6日 提出
上牧(県) -2 宅地-1

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			1m ² 当たりの価格	28,300 円/m ²				
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	円/m ²	
(2)実地調査日		令和5年6月29日		(5)価格の種類	正常価格			1.1倍	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価										
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨										
(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北葛城郡上牧町下牧2丁目472番外 「下牧2-11-18」				②地積(m ²)	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)			
	1:2.5	住宅W2	一般住宅、農家住宅の建ち並ぶ旧村落の住宅地域	北2m町道、三方路	水道下水	畠田1.3km	(その他)高度(15m)(60,160)			
(2)近隣地域	①範囲	東80m、西120m、南50m、北50m	②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約15.0m、奥行約25.0m、規模380m ² 程度、形状ほぼ整形	街路	基準方位北0m町道2	交通畠田駅南東1.3km	法令	1住居(60,160)			
	④地域的特性	特記:特にない 事項:	路	施設	施設	規制	高度(15m)			
⑤地域要因の将来予測	一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ旧村落の住宅地域で、価格に影響する地域要因の変化は見られず、今後もほぼ現状を維持するものと判断される。地価は現下の地域動向等から、継続的な下落基調にて推移すると予測される。									
(3)最有效地の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的原因		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	28,300円/m ²	三方路			0.0			
	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)公示価格ととした	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路0.0	地域要因+6.0
	標準地番号 広陵-7						28,300		交通0.0	交通+7.0
(9)指定基準地からの検討	公示価格 40,000円/m ²	[99.7] 100	[100] [100]	[100] [141.1]	[100] 100			環境0.0	環境+22.0	
	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)		画地0.0	行政+2.0	
(10)対象標準地の前年の検討	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100		行政0.0	その他0.0		
	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 28,800円/m ²	③価格形成要因の変動状況	[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。						
	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]	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。							
	公示価格 円/m ²	[個別の要因]	個別の要因について特段の変動は認められない。							
	②変動率 年間-1.7%	半年前間%								

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日 提出
上牧（県）-3 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	藤田不動産鑑定所					
上牧（県）	-3	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士	藤田秀紀				
鑑定評価額		22,000,000 円		1m ² 当たりの価格	69,700 円/m ²					
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 倍				
(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				
(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 (m ²)	315	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)			
	1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東5.1m町道	水道 ガス 下水	大輪田 1.3km	(その他)			
(2)近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 30m、北 30m	②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、	規模	300 m ² 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 施設	大輪田駅南 1.3km	法令 規制	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慢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。								
(3)最有效地の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4)対象基準地の 個別的原因	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	69,700 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320m ² 程度で2,300万円程度が必要の中心となっている。									
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	標準地は戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、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。									
(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/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号 -									
(9)指定基準地 からの検討	公示価格 円/m ²	[100] 100	[100] [100]	[100] [100]	[100] [100]	[100] [100]	[100] [100]			
	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/m ²)	[100] 69,700	[100] 69,700	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
(10)対象基準地 の検討 等 前	前年指定基準地の価格 87,000 円/m ²	[97.0] 100	[100] [103.0]	[100] [118.8]	[101.0] [100]	[101.0] [100]	[101.0] [100]	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +7.0 +11.0 0.0	
	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格 71,700 円/m ²	③価格形 成要因の 変動状 況	[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。					
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地 点）である場合の検討	標準地番号 -	[地域要因]	西大和ニュータウン内の住宅地であるが、最寄り駅からやや遠く、バス便利用が通常的であるため、需要が弱く、地価は下落基調にある。							
□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、個別的原因の変動は特段認められない。							
②変動率	年間 -2.8 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日提出
上牧（県）-4宅地-1

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		1m ² 当たりの価格		40,000円/m ²				
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	円/m ²			
(2)実地調査日		令和5年6月23日	(5)価格の種類	正常価格		1.1倍				
(3)鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価								
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨										
(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北葛城郡上牧町下牧6丁目117番9「下牧6-2-10」			②地積(m ²)	260()			
	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)		
		1.5:1	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	水道下水	畠田600m	(その他)土砂災害警戒区域		
(2)近隣地域	①範囲	東20m、西20m、南50m、北50m	②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約20.0m、奥行約13.0m、規模	260m ² 程度、	形状	長方形					
	④地域的特性	特記	基準方位北4m町道	交通	畠田駅南東600m	法令	「調区」(60,200) 土砂災害警戒区域			
⑤地域要因の将来予測	近隣地域は小規模な住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域であり、特段の変動要因もないことから、今後とも概ね現況維持の緩慢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。									
(3)最有效地の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	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/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、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250m程度で1,000万円程度が必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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公示価格とされた	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-								
(9)指定基準地からの検討	公示価格		[]	100	100	[]				
	円/m ²		100	[]	[]	100				
	大和高田（県）-7		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
(10)対象標準地の前年の検討	前年指定基準地の価格		[98.5]	100	100	[100]	40,000	0.0	街路交通環境画地行政その他	-2.0 -3.0 +20.0 0.0 0.0
	46,800円/m ²		100	[101.0]	[114.1]	100		0.0		
	標準地番号		-						0.0	
公示価格				円/m ²						
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		[一般的な要因]		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。				
前年標準価格		41,400円/m ²		[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、周辺には農地が多く、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。				
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		[個別的原因]		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、個別の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）

令和5年7月6日 提出
王寺（県） -1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	土井鑑定研究所						
王寺（県） -1		奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士	土井 元					
鑑定評価額		13,700,000 円		1m ² 当たりの価格		67,300 円/m ²					
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/m ²		
(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		北葛城郡王寺町本町5丁目894番25 「本町5-7-16」					②地積(m ²)	203	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(60,100)		
	1:1.5	住宅W1	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南東6.3m町道	水道ガス下水	王寺1.9km			(その他)宅造工事規制区域		
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西100m、南80m、北100m		②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約11.0m、奥行約18.0m、規模200m ² 程度、形状ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記	特記	街路	基準方位 北6.3m町道	交通	王寺駅南方 1.9km	法令	1低専(60,100) 宅造工事規制区域		
⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域であり、今後しばらくは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考える。										
(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原因		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/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JR関西本線、同和歌山線、近鉄田原本線沿線で、概ね王寺町及びその周辺都市の住宅地域を中心とする圏域である。需要者は王寺町居住者を中心に、周辺地域からの転入も見込まれる。中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域であるが、当該地域の不動産需要は依然やや弱含み傾向である。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で1,400万円程度となっている。										
(7) 評価額の調整・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、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) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	
	標準地番号	-									
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 円/m ²	[] 100 [] [] 100 [] 100									
	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)		街路交通環境画地行政その他	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	
(10) 対象基準地の前年の検討	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100 [] [] 100 [] 100									
	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 67,700 円/m ²	[一般的要因]	王寺町の総人口はほぼ横ばい、生産年齢人口は微減傾向である。地価動向は交通利便性等の需給動向により、二極化がより進行している。								
(10) 対象基準地の前年の検討	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 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 王寺 -2 公示価格 67,500 円/m ²	[地域要因] ③価格形成要因の変動状況	公立小中学校の再編のほかは、大き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。								
	②変動率 年間 -0.6% 半年間 -0.3%	[個別的原因]	個別的原因に変動はない。								

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日 提出
王寺（県）-2 宅地-1

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						
王寺（県）-2		奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士	高垣直記					
鑑定評価額		17,200,000 円		1 m ² 当たりの価格		66,500 円/m ²					
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	53,000 円/m ²					
(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	北葛城郡王寺町明神2丁目804番82 「明神2-6-22」				②地積(m ²) 259 () 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					
	1:1	住宅LS2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西6m町道	水道ガス下水	王寺2.5km					
(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 16.0 m、奥行 約 16.0 m、	規模	260 m ² 程度、形状 ほぼ正方形							
	④地域的特性	特記 特記すべき事項はない。 事項	街路 基準方位北、6.0m町道	交通 王寺駅南西2.5km	法規制	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ものと予測する。地価水準は下落傾向で推移するものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	方位					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,500 円/m ²			+1.0					
	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	同一需給圏は概ね王寺町及び周辺市町内における開発された住宅地域と把握した。需要者の属性は、同一需給圏内一円の一次取得者が中心であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。居住の快適性、利便性に優れた住宅地域の需要は安定しているが、利便性が劣る既存住宅地域の需要は依然弱含みである。需要の中心となる価格帯は、同程度の規模の土地で1,700万円程度と把握した。										
(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区画整然とした住宅地域である。自己使用目的での取引が大半であり、賃貸需要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通り決定した。										
(8)公示価格としめた	①■代表標準地 標準地番号 王寺 -2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	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 +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 -4.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格 67,500 円/m ²	[99.7] 100	100 [103.0] [99.9]	[101.0] 100	66,100						
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 [] 100							
(9)指定からの検討	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個別的原因の比較	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 画地 行政 その他
(10)対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 66,900 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		王寺町の人口は概ね横ばい傾向である。住環境に優れる住宅地の需要は堅調であるが、その他の地域の需要は低調である。						
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -		[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る。価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動はなく、地価は下落傾向にある。						
	公示価格 円/m ²		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。						
(10)対象標準地の検討	②変動率 年間 -0.6 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和 5年 7月 6日 提出

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													
王寺（県）	-3	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	17,500,000 円			1 m ² 当たりの価格	59,800 円/m ²													
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]	47,000 円/m ²									
(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																	
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 (m ²)	292 ()	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の 状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況	1 住居 (60, 200)									
	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 ガス 下水	王寺 1km	(その他) 高度(15m) (60, 160)										
近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 80 m、北 100 m			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 m ² 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 4. 0 m町道	交通 王寺駅南東 1km	法令	1 住居(60, 160) 高度(15m)										
	事項			路			施設	規制										
⑤地域要因の 将来予測	近隣地域は一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域であり、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ものと予測する。地価水準は下落傾向で推移するものと予測する。																	
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的原因	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 59,800 円/m ²																
	収益還元法	収益価格 32,000 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	同一需給圏は概ね王寺町及び周辺市町内における住宅地域と把握した。需要者の属性は、同一需給圏内一円の一次取得者が中心であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。居住の快適性、利便性に優れた住宅地域の需要は安定しているが、利便性が劣る既存住宅地域の需要は依然弱含みである。需要の中心となる価格帯は、同程度の規模の土地で1,700~1,800万円程度と把握した。																	
(7) 評価額の決定の 理由	近隣地域及びその周辺は、一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例の中から類似性の高い事例を採用して求めた実証的な価格であり、その規範性は高い。一方で収益価格は、試算過程において多くの想定要素が介在するため、相対的な規範性は低い。以上より、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公示価格 とした	① ■ 代表標準地 標準地番号 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 の規準価格 (円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域 要因									
	公示価格 40,000 円/m ²	[99.8] 100	100 [100]	100 [69.0]	[102.0] 100	59,000		交通 0.0	街路 交通									
(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	環境 0.0	環境 行政									
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0	行政 その他									
(10) 対年 らの 標準 基準 価格 等の 前か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 60,000 円/m ²	(3) 価格形成要 因の 変動状 況	[一般的要因]		王寺町の人口は概ね横ばい傾向である。住環境に優れる住宅地の 需要は堅調であるが、その他の地域の需要は低調である。													
	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 □ 代表標準地 □ 標準地		[地域要因]		一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。価格形成要因 に影響を及ぼすような地域要因の変動はなく、地価は下落傾向に ある。													
	標準地番号 -		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。													
(2) 変動率 年間 -0.3 %		半年前	%															

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日 提出
王寺(県) -4 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	土井鑑定研究所							
王寺(県) -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		13,100,000 円		1m ² 当たりの価格	79,000 円/m ²							
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						
(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						
(3)鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価										
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨												
(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北葛城郡王寺町南元町3丁目2630番387 「南元町3-5-14」			②地積(m ²)	166 ()						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)					
	1:1.5	住宅W2	一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の新興住宅地域	南6m町道	水道ガス下水	王寺2km	(その他)地区計画等					
(2)近隣地域	①範囲	東40m、西40m、南20m、北15m	②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口約11.0m、奥行約15.0m、規模170m ² 程度、形状ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記:特にない 事項:	街基準方位北 6m町道	交通:王寺駅南西方 2km	法令:1低専(50,80) 規制:							
⑤地域要因の将来予測		当該地域は一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の新興住宅地域であり、今後しばらくは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。地価水準は横ばい傾向にて推移していくものと考える。										
(3)最有效地の判定		低層の戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的原因		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/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、周辺地域の空き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。										
(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。										
(8)公示価格とした	①■代表標準地 標準地番号 王寺 -2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格 67,500円/m ²	[99.7] 100	[100] [103.0] [85.3]	[100] [104.0] 100	[100] [104.0] 100	79,700		交通	0.0	環境	0.0	行政
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]	79,700		交通	0.0	環境	0.0	行政
(10)対象標準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			③価格変動形況	[一般的要因]	王寺町の総人口はほぼ横ばい、生産年齢人口は微減傾向である。地価動向は交通利便性等の需給動向により、二極化がより進行している。						
	前年標準価格 79,000円/m ²			[地域要因]	公立小中学校の再編のほかは、大きな地域要因の変化は認められない。当該地域は新興住宅地域であり不動産需要は比較的安定している。							
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地			[個別的原因]	個別的原因に変動はない。							
	標準地番号 -											
公示価格 円/m ²												
②変動率 年間 0.0% 半年間 %												

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日提出
王寺（県）-5宅地-1

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		1m ² 当たりの価格	29,000円/m ²					
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	円/m ²			
(2)実地調査日	令和5年6月23日		(5)価格の種類	正常価格			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(m ²)	250	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,400)			
	台形 1:1.2	住宅 W2	国道背後の農家住宅が多い旧集落地域	南東4m町道	水道	三郷 900m	(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	250m ² 程度、			形状	ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記 特にない	街 4m町道	交通	三郷駅南西 900m	法令	「調区」(70,240) 土砂災害警戒区域			
⑤地域要因の将来予測	当該地域は国道背後の農家住宅を主とする住宅地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向等からやや下落傾向にあるものと予測される。									
(3)最有效地の判定	低層の農家住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	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/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、画地規模には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い出しえ難い。									
(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)公示価格としめた	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個別的原因の比較	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	街路交通環境行政
	標準地番号	-							その他	その他
(9)指定基準地からの検討	公示価格 円/m ²		[100]	[100]	[100]	[100]			街路交通環境画地行政	街路交通環境行政
	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10)対象標準地等の前から	前年指定基準地の価格 31,100円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]	29,000	(7)内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政	街路交通環境行政	
	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 29,300円/m ²	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] [地域要因] [個別的原因]	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。 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。 個別の要因に変動はない。						
②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 -1.0%	半年間 %			

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日提出
王寺（県）5-1 宅地-1

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		1m ² 当たりの価格	185,000円/m ²				
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/m ²		
(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 (m ²)	434		
	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	商業(80,400) 準防高度(31m)		
	1:1.5	店舗 R C 4	中層店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域	北6m町道	水道下水	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18.0m、奥行 約25.0m、規模450m程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記 事項	特記 事項	街路	6m町道	交通 施設	王寺駅南東230m	法令規制 商業(90,360) 準防高度(31m)	
(5) 地域要因の将来予測		当該地域は中層店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向等からやや上昇傾向にあるものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定		中層の店舗兼事務所地			(4) 対象基準地の個別的要因		ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 189,000円/m ²						
		収益還元法	収益価格 119,000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、概ね王寺町の存する北葛城郡とその周辺市町を含む奈良県中部の圏域に存する商業地域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性を持つ個人事業者等のほか法人企業等も考えられる。基準地は中層店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域に所在し、昨今の経済情勢、地域動向等から需給関係はやや強含みとなっている。基準地の存する地域周辺では、取引される価格は個別性が強く取引も少ないと等から需要の中心となる価格帯は見い出し難い。							
(7) 評価額の調整・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) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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/m ²)	(7) 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 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
	公示価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 香芝（県）5-1	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/m ²)	(7) 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 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
	前年指定基準地の価格 212,000円/m ²	[102.8 100]	[100]	[100]	[100 100]	186,000			
(10) 対象基準地等の前から	①-1 対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 181,000円/m ²	(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。				
	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/m ²		[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、一般的の要因及び地域動向等を反映して地価はやや上昇傾向にある。				
	②変動率 年間 +2.2% 半年間 %		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日提出
王寺（県）5-2 宅地-1

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				
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				
鑑定評価額		130,000,000 円		1 m ² 当たりの価格		95,800 円/m ²			
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 倍 倍率種別	77,000 円/m ²		
(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	北葛城郡王寺町本町1丁目2141番4外				②地積(m ²)	1,358 ()		
	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	準住居(60,200) (その他)高度(15m)		
	2.5:1	店舗 S2	沿道サービス施設のほかに共同住宅等も見受けられる路線商業地域	北東16.5m国道	水道下水	王寺400m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 50m、南 30m、北 0m	②標準的使用	店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 55.0m、奥行 約 25.0m、規模 1,380 m ² 程度、形状 ほぼ整形							
	④地域的特性	特記 特記すべき事項はない。 事項	街 16.5m国道 路	交通 王寺駅南400m 施設	法令	準住居(60,200) 高度(15m) 規制			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は沿道サービス施設のほかに共同住宅等も見られる路線商業地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は概ね横ばい傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗付共同住宅地			(4) 対象基準地の個別的原因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	95,800 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	54,300 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	同一需給圏は王寺町及び中和園域を含む周辺市町における路線商業地域と把握した。需要者の属性は、各種店舗の出店や事業所の用地取得を目的とする法人事業主等が中心と考えられる。立地に優れる幹線道路沿いであり、交通量も比較的多いこと等から底堅い需要が認められる。近隣地域及び周辺地域では、画地規模が様々であり取引も少ないと想定されるが、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	近隣地域及びその周辺は、沿道サービス施設を中心とした路線商業地域である。王寺町内の商業地域における取引事例は少なく広域的に事例を収集したが、適正に要因比較がなされており、比準価格の相対的な規範性は高い。一方で収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に求められた。以上より、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格としめたる標準地番号	① ■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 大和高田 5-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	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	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	街路 -1.0 交通 -2.0 環境 +2.0 行政 +10.0 その他 0.0
	公示価格 105,000 円/m ²	[101.0] 100	[100] [102.0] [108.9]	[100] 100	[100] [100]	95,500			
(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個別の要因の比較	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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] 100				
(10) 対象標準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 95,800 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		王寺町の人口は概ね横ばい傾向である。商業地域における取引需要は底堅く、地価は横ばい又は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 標準地番号 公示価格 円/m ²		[地域要因]		沿道サービス施設のほかに共同住宅等も見られる路線商業地域であり、底堅い需要が認められ、地価は横ばい傾向で推移している。				
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %		[個別の要因]		個別の要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日提出
広陵（県）-1宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	杉本不動産鑑定士事務所					
広陵（県）-1		奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士	杉本忠樹				
鑑定評価額		27,600,000円		1m ² 当たりの価格	113,000円/m ²					
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	89,000円/m ²				
(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				
(3)鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価								
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨										
(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等 北葛城郡広陵町馬見南3丁目18番12 「馬見南3-18-21」					②地積 (m ²)	244	⑨法令上の規制等		
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	⑥接面道路の状況 北東5.1m町道	⑦供給処理施設状況 水道ガス下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 五位堂1.5km	1中専(50,150) 高度(15m)			
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西50m、南30m、北30m	②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約12.0m、奥行約20.0m、規模240m ² 程度、形状ほぼ長方形	④地域的特性	特記特にない 事項	街路	基準方位北、5.1m町道 五位堂駅東1.5km	法令規制	1中専(50,100) 高度(15m) 地区計画等		
⑤地域要因の将来予測		当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向等からやや上昇傾向にあるものと予測される。								
(3)最有效地の判定		2階建程度の戸建住宅地			(4)対象基準地の個別的原因		方位			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格	113,000円/m ²					+1.0	
		収益還元法	収益価格	/円/m ²						
		原価法	積算価格	/円/m ²						
(6)市場の特性		同一需給圏は近鉄大阪線、近鉄田原本線沿線の概ね広陵町とその周辺市町の圏域。需要者の中心は広陵町及びその周辺市町の居住者であるが同一需給圏外からの転入者も考えられる。基準地は環境の良好な住宅地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係はやや強含みとなっている。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2300~3000万円程度である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、代表標準地との検討を踏まえ、実証的に市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とし た	①■代表標準地 標準地番号 香芝-8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 122,000円/m ²	[100.8] 100	100 [100]	100 [110.2]	[101.0] 100	113,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(9) 指定基準地の検討	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個別的原因の比較	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年 象 基 準 価 格 等 の 前 か	①-1対象基準地の検討 ■継続□新規 前年標準価格 112,000円/m ²			(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	広陵町はニュータウンの存在等により人口はやや増加傾向で、需給も立地条件等により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□標準地 標準地番号 -				[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、一般的の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。				
	公示価格 円/m ²				[個別的原因]	個別的原因に変動はない。				
	②変動率 年間 +0.9%	半年間 %								

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日 提出
広陵（県） - 2 宅地-1

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 m ² 当たりの価格		39,900 円/m ²					
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	32,000 円/m ²		
(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											
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 (m ²)	453	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)高度地区(15)				
	1:2	住宅W2	農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北5.4m町道	水道下水	箸尾400m	(その他)				
近隣地域	①範囲	東 100m、西 60m、南 20m、北 50m	②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 30.0 m、	規模	450 m ² 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 5.4m町道	交通 箸尾駅南西方 400m	法令	1住居(60,200)高度地区(15)	規制				
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考える。										
(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原因	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/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属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) 公示価格と標準地価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 個別的原因の比較	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	地域要因	街路交通環境行政
	公示価格 円/m ²	[] 100 [] 100 [] 100						その他	その他	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 個別的原因の比較	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	地域要因	街路交通環境行政
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100 [] 100 [] 100						その他	その他	その他	
(10) 対象地の標準価格等の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			[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。					
	前年標準価格	40,100 円/m ²	③ 価格形成要因の変動状況	[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。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 広陵 - 7		[個別の要因]		個別の要因に変動はない。					
	標準地番号 広陵 - 7	公示価格 40,000 円/m ²	② 変動率 年間 -0.5% 半年間 -0.3%								

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日提出
広陵（県）-3宅地-1

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）-3		奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士	杉本忠樹		
鑑定評価額		16,400,000円		1m ² 当たりの価格	41,300円/m ²			
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) [令和5年1月]路線価又は倍率 31,000円/m ²		
(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平尾675番3外				②地積(m ²) 397 () 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) 高度(20m)	
	1:2	住宅W2	一般住宅及び農地等の混在する住宅地域	東4.5m町道、南側道	水道下水	築山1.9km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西30m、南50m、北50m				②標準的使用 戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約15.0m、奥行約27.0m、規模400m ² 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(60,200) 高度(20m)	規制:		
⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅等を主とする既成住宅地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向等からやや下落傾向にあるものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別の要因	方位角地 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 41,300円/m ²				+3.0		
	収益還元法	収益価格 /円/m ²						
	原価法	積算価格 /円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄大阪線、近鉄田原本線沿線の概ね広陵町とその周辺市町の圏域。需要者の中心は広陵町及びその周辺市町の居住者で同一需給圏外からの転入者は少ない。基準地は一般住宅等を主とする既成住宅地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係はやや弱含みとなっている。基準地の存する地域周辺では建物付の中古物件の取引が中心で、需要の中心となる価格帯は同程度の規模の土地価格のみで1300~2000万円程度である。							
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、代表標準地との検討を踏まえ、実証的に市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格とした	① ■代表標準地 □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対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0 地域要因 街路 +1.0
	公示価格 40,000円/m ²	[99.8] [100] [100] [107.1] [102.9] [100]	100 [100]	100 [100]	41,500	交通 0.0 環境 0.0 画地 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/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0 地域要因 街路 +1.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] [100] [] [100] [] [100]	100 []	100 []	41,500	交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対象標準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 41,500円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	広陵町はニュータウンの存在等により人口はやや増加傾向で、需給も立地条件等により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 □標準地		[地域要因]	当該地域は一般住宅等を主とする既成住宅地域として熟成してきただが、一般的要因及び地域動向等を反映して地価はやや下落傾向にある。				
	標準地番号 - 公示価格 円/m ²		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 -0.5% 半年間 %							

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日 提出
広陵（県） - 4 宅地-1

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 m ² 当たりの価格		25,500 円/m ²			
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 1.1倍			
(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				
(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(m ²) 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 m ² 程度、形状長方形						
	④地域的特性 特記:特にない 事項		街路	3m町道	交通	松塚駅北方3.1km	法令	調区(60,200) 指定区域 規制	
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考える。							
(3) 最有効使用の判定 農家住宅地		(4) 対象基準地の個別的原因		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/m ²									
収益還元法 収益価格 / 円/m ²									
原価法 積算価格 / 円/m ²									
(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想される。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たせない状況である。							
(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) 公示価格としました	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 個別の要因の比較	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
	公示価格 円/m ²		[] 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 個別の要因の比較	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 31,100 円/m ²		[97.7] 100 [100] 100 [118.6] 100				25,600		
(10) 対象標準地の検討	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/m ²		(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 -			[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。			
	公示価格 円/m ²					[個別の要因] 個別の要因に変動はない。			
	②変動率	年間 -1.5%		半年間 %					

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日提出
広陵(県) 5-1 宅地-1

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		1m ² 当たりの価格		73,000 円/m ²					
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 路線価又は倍率	[令和5年1月]	58,000 円/m ²		
(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			
(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疋相114番1				②地積 (m ²)	258	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	近商 (80,200) 準防 高度(20m)			
	1:2.5	店舗兼住宅 W2	低層の店舗、店舗兼住宅が建ち並ぶ商業地域	南16m町道	水道 下水	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 m ² 程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記 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)			
(5) 地域要因の将来予測	当該地域は低層の店舗、店舗兼住宅が建ち並ぶ商業地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向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	低層の店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因		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/m ²							
	収益還元法	収益価格		45,200 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と等から需要の中心となる価格帯は見い出し難い。										
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の商業地における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、収益性を反映し理論的な価格である収益価格はやや低位に試算されたが、試算過程に想定要素が多く規範性は相対的に劣ると言わざるを得ない。したがって、実証的で市場性を反映した比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としめた	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 大和高田 5-2	②時点修正 大和高田 5-2	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 105,000 円/m ²	[101.0] 100 [102.0]	100 [141.6] 100	[100] [100]	73,400	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0		0.0 +11.0 +16.0 +10.0 0.0 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個別的原因の比較	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	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) 対象基準地等の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 73,000 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		広陵町はニュータウンの存在等により人口はやや増加傾向で、需給も立地条件等により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 □標準地 標準地番号 -		[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、一般的の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。						
	公示価格 円/m ²		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。						
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %										

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日 提出
河合（県） -1 宅地-1

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 m ² 当たりの価格	84,400 円/m ²					
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				
(2) 実地調査日	令和5年6月26日		(5) 価格の種類	正常価格		[令和5年1月] 路線価又は倍率				
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別			
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨										
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北葛城郡河合町星和台1丁目6番6				②地積(m ²)	262	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)			
	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	(その他)宅造工事規制区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西40m、南40m、北40m				②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約13.0m、奥行約20.0m、規模260m ² 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。	街路	基準方位北、5.1m町道	交通	大輪田駅南北400m	法令	1低専(50,80) 宅造工事規制区域	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中規模一般住宅が多い環境の良い住宅地域であり、当該地域要因に大きな変化を及ぼす要因等は特段見受けられず、当面は現状を維持すると思われる。地価水準については下落傾向が続くものと予測する。								
(3) 最有効使用的判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因		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/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、260m ² 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) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	
	公示価格 円/m ²	[] 100	100 []	[] 100	[] 100					
(9) 指定からの検討	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路交通環境画地行政その他	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) 対象年らの標準地の前検査	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 87,000 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的の要因]	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。						
	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 標準地番号 河合 - 4 公示価格 85,600 円/m ²		[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 %		[個別の要因]	個別の要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日提出
河合（県）-2宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社奈良支社						
河合（県）-2		奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士	高垣直記					
鑑定評価額		12,800,000円		1m ² 当たりの価格	73,000円/m ²						
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					
(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					
(3)鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価									
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨											
(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北葛城郡河合町広瀬台2丁目7番10				②地積(m ²)	176	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)				
	1:1.5	住宅W2	中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東5.1m町道	水道ガス下水	大輪田1km	(その他)宅造工事規制区域				
(2)近隣地域	①範囲	東90m、西15m、南30m、北20m	②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約12.0m、奥行約15.0m、規模180m ² 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。 事項	街基準方位北、5.1m町道	交通大輪田駅南東1km	法令	1低専(50,80)	宅造工事規制区域				
⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、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)最有效使用的判定	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				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,000円/m ²						+3.0		
	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	同一需給圏は河合町及び周辺市町内における開発された戸建住宅地域と把握した。近隣地域周辺は中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内一円の一次取得者であり、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、180m ² 程度の土地で1,300万円程度と把握した。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。自用目的での取引が支配的であり、周辺には基準地と同程度の規模の収益物件はほとんど見られないため、収益還元法の適用は断念した。以上より、居住の快適性が重視される住宅地であるため、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公示価格としました	①■代表標準地 標準地番号	□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	街路0.0	地域要因	街路0.0
	河合-4						73,000		交通0.0	環境0.0	行政0.0
(9)指定基準地からの検討	公示価格	85,600円/m ²	[98.6]	100	100	[103.0]	(7)内訳	街路0.0	地域要因	街路0.0	
	前年指定基準地の価格	円/m ²	100	[103.0]	[115.6]	100		73,000	交通0.0	環境0.0	行政0.0
(10)対象基準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格	75,300円/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	[一般的の要因]	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。					
	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区画整然とした住宅地域であるが、圏域全体的な市場動向等から、地価は下落傾向にある。					
公示価格	円/m ²		[個別の要因]	個別的要因に変動はない。							
②変動率	年間 -3.1%	半年間 %									

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 6日 提出
河合(署) - 3 宅地-1

河合 (県)	-3	奈良県	奈良第3分科会	氏名	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店 不動産鑑定士 奥田 幸助
鑑定評価額		10,900,000 円	1m ² 当たりの価格		33,400 円/m ²
備考					

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／m ²
(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				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基 準 地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等	北葛城郡河合町大字川合 639番				②地積 (m ²)	327	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)					
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅 が建ち並ぶ古くから の住宅地域	北3.4m町道	水道 下水	佐味田川 2km	(その他) 高度(15m) (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 m ² 程度、		形状	長方形				
	④地域的特性	特記	特にない	街 基準方位 4 m 3 北 町道	交通 佐味田川駅北東 2km	法 令 規制	1 住居 (60, 160)	高度(15m)				
	事項		路	施設								
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。地価は未だ底を打つには至らず、継続的な下落基調で推移すると予測される。											
(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 個別的原因	方位						
(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/m ²					0.0				
	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。一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域で、最寄駅や利便施設等への接近性に劣ることから、生活利便性等は低位となっている。人口減少、高齢化の進行等もあり、不動産取引は低調であり、需要は依然弱含んでいる。面積規模が様々であり取引も少なく、需要の中心となる価格帯の把握は困難な状況にある。

(7) 計算価格の調整
・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古くからの住宅地域で、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探用し、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) 公示価格とした 規準価格	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／m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	標準地番号		広陵 - 7						交通	0.0	環境	交通	+11.0
	公示価格	[99.7]		[100]	[100]	[100]	33,200	環境 画地 行政 その他	0.0	0.0	0.0	環境 行政 その他	+3.0 +2.0 0.0
	40,000 円／m ²			[100]	[100]	[120.1]							

(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]	[100]					

(10) 年標準価格等の前からの検討	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]	人口は減少傾向が継続、高齢化率も県水準より高位で推移する。公共交通機関の利便性等に劣ることもあり、需要は全般的に低調に推移。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続	<input type="checkbox"/> 新規		[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。地価は継続的な下落傾向にある。
前年標準価格	34,200 円／m ²			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討					
<input type="checkbox"/> 代表標準地	<input checked="" type="checkbox"/> 標準地				
標準地番号	-				
公示価格	円／m ²				
②変動率	年間 -2.3 %	半年間 %			

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日提出
河合(県) -4 宅地-1

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					
河合(県) -4		奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士	奥田 幸助				
鑑定評価額		8,570,000 円		1 m ² 当たりの価格		30,400 円/m ²				
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	円/m ²	
(2)実地調査日		令和5年6月29日		(5)価格の種類	正常価格			1.1倍	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										
基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北葛城郡河合町大字大輪田1785番2				②地積(m ²)	282	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,400)			
	1:2	住宅W2	農家住宅と一般住宅が混在する駅に近い集落地域	北2.5m町道	水道下水	大輪田200m	(その他)(70,240)			
近隣地域	①範囲	東200m、西100m、南80m、北150m	②標準的使用	農家住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約12.0m、奥行約24.0m、規模	280 m ² 程度、形状ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記:特にない	街:2.5m町道	交通:大輪田駅北200m	法令:「調区」(70,240)					
	⑤地域要因の将来予測	当地域は農家住宅と一般住宅が混在する駅に近い集落地域で、価格に影響する地域要因の変化は見られず、今後も現状を維持するものと判断される。地価は未だ底を打つには至らず継続的な下落基調で推移すると予測する。								
(3)最有效使用の判定	低層農家住宅地				(4)対象基準地の個別的原因		ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 30,400 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	同一需給圏は近鉄田原本線等沿線の河合町及び周辺に存する農家住宅を中心とした旧来からの住宅地域の圏域。需要者は圏内に地縁を有する居住者等にはほぼ限定され、圏外からの転入者は少ない。旧来からの集落地域で最寄駅へは程近いが、都心接近性に加え、周辺地域を含めた街路条件等も劣位である。相対的な選好度に優位性は認められず、不動産取引は低調に推移、需要は弱含んでいる。画地規模が様々で取引も少なく需要の中心価格帯の把握は困難な状況にある。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅と一般住宅が混在する市街化調整区域内の集落地域であり、公法上の規制もあり周辺にはアパート等の収益物件は見受けられない。賃貸市場が未成熟であり賃貸需要は殆ど無いため、収益還元法の適用を断念した。居住の快適性を重視する自己使用目的での住宅の取引が大半であることから、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公示価格としました	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/m ²		[] 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(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/m ²		[] 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 前年標準価格 31,100円/m ²				③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	人口は減少傾向が継続、高齢化率も県水準より高位で推移する。公共交通機関の利便性等に劣ることもあり、需要は全般的に低調に推移。			
	①-2基準地が共通地點(代表標準地等と同一地點)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]	農家住宅と一般住宅が混在する集落地域であり、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動はない。地価は継続的な下落傾向にある。			
	公示価格 円/m ²					[個別的原因]	個別的原因に変動はない。			
	②変動率	年間 -2.3%	半年間 %							