

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 土井鑑定研究所. Includes details for 葛城（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 (18,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (47,100 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. Includes dates and price types like 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 28日, 正常価格.

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, (9) 法令上の規制等. Includes address 葛城市南道穂8番1, area 387, and regulations like 1住居 (60,200) 高度(15).

Table with 5 columns: (2) 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. Includes dimensions and area 390㎡, and a note about the area's characteristics.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用. Includes '低層の戸建住宅地' and a table of valuation methods like 取引事例比較法, 収益還元法, etc.

(6) 市場の特性: 同一需給圏は葛城市を中心に、周辺都市に渡るやや広域的な既成住宅地域の圏域である。需要者は同一需給圏内に地縁性をもつ居住者を中心に、最寄駅徒歩圏等であることから、小規模画地においては周辺地域からの転入も見込まれる。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は小学校に近接する店舗等も混在する既成住宅地域であり、共同住宅等の収益物件は見当たらず、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟と判断されるため収益価格は試算しない。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (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) 対象基準地の標準価格, (7) 内訳. Includes '御所 -3' and various adjustment factors.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地, (1) 指定基準地番号, (2) 時点修正, (3) 標準化補正, (4) 地域要因の比較, (5) 個別的要因の比較, (6) 対象基準地の標準価格, (7) 内訳. Includes '前年指定基準地の価格'.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の前, (1) 対象基準地の検討, (2) 変動率, (3) 変動状況. Includes '前年標準価格' and '変動状況' with reasons like '一般的要因' and '地域要因'.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 土井鑑定研究所. Includes address: 葛城（県） -2 奈良県 奈良第三分科会 氏名 不動産鑑定士 土井 元 印

鑑定評価額: 6,340,000 円, 1㎡当たりの価格: 70,400 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. Includes dates: 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 2日, 令和 元年 6月 28日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等: 葛城市疋田235番23. ②地積 (㎡): 90. 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: 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. ⑨法令上の規制等: 2中専(60,200)高度(15). (その他)(60,160)

(2) 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 特にない. 事項 街路. ⑤地域要因の将来予測: 当該地域は小規模住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、今後も地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移するものと予測する。地価水準はやや弱含み傾向で推移していくものとする。

(3) 最有効使用の判定: 低層の戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 +4.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法 比準価格 70,400 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: 同一需給圏は葛城市及びその周辺の住宅地域を中心とする圏域である。需要者の中心は葛城市居住者が中心であるが、一次取得者を中心に周辺地域からの転入も見込まれる。葛城市の住宅需要はミニ開発を中心に整調ではあるが、当該地域は小規模住宅の建ち並ぶ概ね熟成した住宅地域であり、不動産需要には依然弱さも見受けられる。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で600～700万円程度となっている。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は最寄駅徒歩圏ではあるものの、小規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟と判断されるため収益価格は試算しない。よって本件においては、代表標準地との検討を踏まえ、同一需給圏内の類似地域に存する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) 公示価格とした価格. Table with columns: 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). 御所 -3. 公示価格 52,000 円/㎡. 規準価格 71,100.

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

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Table with columns: ①-1対象基準地の検討 (継続/新規), 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), ②変動率 (年間 -0.6%, 半年間 %). ③価格形成要因の変動状況: [一般的要因] 葛城市の人口はやや増加、生産年齢人口は概ね横ばい傾向。ミニ開発を主とする住宅供給が見られる。地価は二極化がより進行している。 [地域要因] 直接的な地域要因の変化は認められないが、当該地域の地価はやや弱含み傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 土井鑑定研究所. Includes address: 葛城（県） -3 奈良県 奈良第三分科会 氏名 不動産鑑定士 土井 元 印

鑑定評価額: 10,500,000 円, 1㎡当たりの価格: 66,700 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. Includes dates: 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 2日, 令和 元年 6月 28日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等: 葛城市竹内3 1 7番4. ②地積: 157 (㎡). ③形状: 1:1. ④敷地の利用の現況: 住宅 W2. ⑤周辺の土地の利用の状況: 周辺に農地も見られる一般住宅地域. ⑥接面道路の状況: 東6m道路. ⑦供給処理施設状況: 水道ガス下水. ⑧主要な交通施設との接近の状況: 磐城 750m. ⑨法令上の規制等: 1住居 (60,200) 高度(15).

(2) 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: 当該地域は周辺に農地も見られる一般住宅地域であり、今後も地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移するものと予測する。

(3) 最有効使用の判定: 低層の戸建住宅地. (4) 対象基準地の方位: +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法 (比準価格 66,700 円/㎡), 収益還元法 (収益価格 / 円/㎡), 原価法 (積算価格 / 円/㎡), 開発法 (開発法による価格 / 円/㎡).

(6) 市場の特性: 同一需給圏は葛城市及びその周辺の住宅地域を中心とする圏域である。需要者の中心は葛城市居住者が中心であるが、一次取得者を中心に周辺地域からの転入も見込まれる。当該地域周辺は土地建物総額で2,500～2,700万円程度の新規分譲を中心に需要は堅調ではあるが、当該地域は概ね熟成した住宅地域であり、不動産需要には依然弱さも見受けられる。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で1,100万円程度となっている。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は最寄駅徒歩圏に位置し、周辺地域には共同住宅等の収益物件も見られるものの、自己使用目的の戸建住宅が建ち並ぶ概ね熟成した住宅地域であり、賃貸市場は未成熟と判断されるため収益価格は試算しない。よって本件においては、代表標準地との検討を踏まえ、同一需給圏内の類似地域に存する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) 公示価格とした価格. Table with columns: ①代表標準地/標準地 (香芝 -2), 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 (66,900 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).

(9) 指定基準地からの検討. Table with columns: 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 +1.0, 行政 0.0, その他 0.0).

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Table with columns: ①-1対象基準地の検討 (継続/新規), 前年標準価格 (66,900 円/㎡), ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 (代表標準地/標準地), 標準地番号, 公示価格 (円/㎡), ②変動率 (年間 -0.3%, 半年間 %), ③価格形成要因の変動状況 (一般的要因: 葛城市の人口はやや増加、生産年齢人口は概ね横ばい傾向。ミニ開発を主とする住宅供給が見られる。地価は二極化がより進行している。; 地域要因: 直接的な地域要因の変化は認められないが、当該地域の地価はやや弱含み傾向にある。; 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	土井鑑定研究所
葛城（県）	-4	奈良県	奈良第三分科会	氏名 不動産鑑定士 土井 元 印

鑑定評価額	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 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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) 高度(20)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 40 m、南 60 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 180 ㎡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6m道路	交通 忍海駅北500m	法令 準工(60,200) 高度(20)	
	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、今後も地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移するものと予測する。地価水準は横ばい傾向で推移していくものとする。									
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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及びその周辺の住宅地域を中心とする圏域である。需要者の中心は葛城市居住者が中心であるが、一次取得者を中心に周辺地域からの転入も見込まれる。葛城市の住宅需要はミニ開発を中心に整調であり、当該地域周辺においても小規模開発された住宅地が見受けられる。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で900万円程度となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は最寄駅徒歩圏ではあるものの、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟と判断されるため収益価格は試算しない。よって本件においては、指定基準地からの検討を踏まえ、信頼性の高い複数の取引事例を基に市場実態を適正に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	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
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]					
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (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
	大和高田（県） - 7	[ ]	100	100	[ ]	51,300					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	② 変動率	年間	0.0%	半年間	%	[一般的要因] 葛城市の人口はやや増加、生産年齢人口は概ね横ばい傾向。ミニ開発を主とする住宅供給が見られる。地価は二極化がより進行している。				
	前年標準価格 51,000 円/㎡	[地域要因] 直接的な地域要因の変化は認められない。当該地域の地価は横ばい傾向にある。					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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: 葛城（県） 5-1, 奈良県, 奈良第三分科会, 氏名, 不動産鑑定士 土井 元 印

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

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Row 1: 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 2日, [平成 31年 1月], 57,000 円/㎡, 正常価格, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, きたまち不動産鑑定. Values include 上牧 (県), 奈良県, 奈良県第 3 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 谷 正直.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 59,400 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 24日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 5日, 正常価格, 48,000 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 7 2 6 番 1 4 9. (2) 標準的画地の形状等: 間口 約 12.0 m, 奥行 約 15.0 m. (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 59,400 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は J R 関西本線, J R 和歌山線, 近鉄大阪線, 近鉄田原本線等の沿線に存する上牧町及び隣接市町等の住宅地の存する地域. (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区画整然とした住宅地域であり, 転勤等の諸事情に伴う一時的な貸家が見られる程度で, 公法上の規制等からも共同住宅等の収益物件は殆ど見受けられない. (8) 規準とした公示価格: 河合 -4, 公示価格 96,300 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格 100. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 60,300 円/㎡, 変動率 年間 -1.5%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	きたまち不動産鑑定
上牧（県） - 2	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 谷 正直 印

鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	30,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北葛城郡上牧町下牧2丁目472番外「下牧2-11-18」				②地積 (㎡)	392	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)  (その他) 高度地区(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						
	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						
(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 15.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 380 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	既存の住宅地域であり、特段の変化は見られない。	街路	基準方位 北 2 m 町道	交通 畠田 南東 1.3km	法令 規制	対象基準地と同じ				
	⑤地域要因の将来予測	既存の住宅が建ち並ぶ既存住宅地域であり、今後とも現下の状況を維持していくであろう。										
(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	三方路 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	30,300 円/㎡					+4.0				
	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、近鉄大阪線、近鉄田原本線等の沿線に存する上牧町及び隣接市町等の既成の住宅地域の存する地域。需要者は同一需給圏一円に及ぶが地元住民が中心と思料される。当該地域は丘陵地に存する既存の古い住宅地域で、幅員の狭い道路が入り組んでおり、新規の住宅は存在しない。当該地域の市場では、中古住宅が市場の中心となるが、地元と地縁関係のない人は市場に無関心であり、住宅需要は極めて弱含みで推移している。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には既存の戸建住宅が存在するが、殆どが自用の物件であり、収益用賃貸は存在しない。不動産市場では、適切な不動産供給が少なく、加えて不動産の需要自体も少ない状況である。このような古い集落地域での賃貸需要は殆どなく、賃貸市場が形成されていない。以上から、不動産賃貸収入を基礎とする収益還元法は適用しなかった。従って、当該比準価格を一般的市場価格と判断し、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	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 +9.0 環境 +29.0 行政 0.0 その他 0.0
	広陵 -7		[ 99.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 146.2 ]	[ 108.2 ] 100	30,700					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	(円/㎡)						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	③価格形成要因の	[一般的要因] 上牧町は人口減少率、高齢化率が北葛城郡内では相対的に高い。また交通利便性に劣ることもあり、需要は依然低調に推移している。									
	■継続 □新規	前年標準価格	30,800 円/㎡		[地域要因] 既存の住宅地域であるが、土地の需要は乏しく、地価は依然下落傾向にある。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	□代表標準地 □標準地	標準地番号 -		[個別的要因] 北側及び西側、南側に接道する大規模地であるが、幅員は狭くまた主要道路からのアクセスも悪い。個別適用に特段の変化はない。							
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間	-1.6 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include: 上牧（県） -3, 奈良県, 奈良第3分科会, 阪本産業株式会社, 阪本 伸太郎.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 24,600,000 円, 78,000 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. Values include: 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 28日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 5日, 正常価格, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地, (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 data on land area, price per sqm, and market characteristics.



鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	阪本産業株式会社
上牧（県） -4	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 阪本 伸太郎 印

鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	45,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北葛城郡上牧町下牧6丁目117番9「下牧6-2-10」				②地積 (㎡)	260	③法令上の規制等	「調区」(60,200) (その他) 土砂災害警戒区域		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 50m、北 50m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 13.0m、規模 260㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北4m町道	交通施設	島田駅 南東 600m	法令規制	「調区」(60,200) 土砂災害警戒区域		
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄線及びJR線沿線の住宅地である。主な需要者は当該沿線地域在住のエンドユーザーであると認められる。調整区域内であり駅から遠く外部地域からの転入はあまり見られない。地価は引き続き下落傾向である。需要の中心となる価格帯は、260㎡程度の画地が900万円から1300万円程度で取引されている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的の戸建住宅が大半を占める地域であり、調整区域でもあることから賃貸用不動産はほとんど見られない。よって、収益価格は求めることができなかった。従って、自己使用目的である類似性の高い事例から求められた市場性を反映する比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (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	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	45,200					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 上牧町では既存の住宅地における人口減少が進行しつつある。						
	前年標準価格 46,400円/㎡		変動状況		[地域要因] 調整区域において開発された住宅団地であるが、土砂災害警戒区域内である。駅からも遠く需要は限定的である。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	代表標準地 標準地番号	公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 -2.4%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近鉄不動産株式会社
王寺（県） - 1	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 木村 浩次郎 印

鑑定評価額	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	69,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	54,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北葛城郡王寺町本町5丁目894番25 「本町5-7-16」				②地積 (㎡)	203	⑨法令上の規制等	1低専 (60,100)  (その他) 宅造工事規制区域
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:1.5	住宅 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			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 80 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 11.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6.3 m町道	交通施設	王寺駅 南 1.9km	法令規制	1低専 (60,100) 宅造工事規制区域
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	69,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね王寺町及びその周辺市町のJR関西線、JR和歌山線等の沿線の戸建住宅地域である。需要者は王寺町及びその周辺市町の居住者が中心であり、同一需給圏外からの転入は少ない。近隣地域は中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域に存し、最寄駅からやや遠い古い住宅団地であるため当該地域に対する需要は依然として弱い、地価は底値圏にあり下落幅は縮小傾向にある。土地の価格帯は、200㎡程度で1,400万円程度が中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域に存しており、周辺に賃貸住宅等の収益物件は殆ど見られない。従って、自己使用目的の取引が中心であり、収益を目的とする賃貸市場が形成されていないと判断されるため、収益還元法の適用は断念した。以上より、取引実態を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 王寺町の人口は増加傾向にある。地価動向は地域によって異なるが、全体的には横這い又はやや下落傾向にある。					
	前年標準価格 69,200 円/㎡			[地域要因] 中規模一般住宅が多い住宅地域に存し、地域要因について特段の変動は認められないため、当面は現状のまま推移するものと思料される。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。					
	標準地番号	王寺 - 2							
	公示価格	69,000 円/㎡							
	②変動率	年間 -0.3%	半年間 0.0%						

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 近鉄不動産株式会社. Row 1: 王寺 (県) -2, 奈良県, 奈良第 3, 氏名, 不動産鑑定士 木村 浩次郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 55,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所. Includes details for 王寺（県） and 奈良県.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (17,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (61,100 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) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 48,000 円/㎡, (9) 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, (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) 対象基準地の前年標準価格等.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所
王寺（県） - 4	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士 森本直也 印

鑑定評価額	13,100,000 円	1㎡当たりの価格	79,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	63,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北葛城郡王寺町南元町3丁目2630番387 「南元町3-5-14」				②地積 (㎡)	166	⑨法令上の規制等	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) 地区計画等										
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、南 30m、北 10m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 165 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 基準方位北、6 m町道	交通 王寺駅 南西方 2km	法令 1低専 (50,80) 地区計画等						
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の新興住宅地域であることから、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想される。															
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +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/㎡			(7) 内訳											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は王寺町を中心に近隣市町と判定した。需要者の属性は、同一需給圏に地縁的選好性を有する居住者が中心であるが、圏外からの転入者も認められる。近隣地域は最寄駅の王寺駅接近性が劣り、且つ丘陵地の新興住宅地域であるが、街路画地が整然としており、需要は比較的堅調である。市場における需要の中心となる価格帯は土地165㎡で1300万円程度となっている。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、一般住宅が区画整然と並ぶ地域であり、収益物件は皆無であるため、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	王寺 - 2	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	[ 104.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	78,400	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格	69,000 円/㎡	[ 100 ] / 100	[ 103.0 ]	[ 88.9 ]	78,400	78,400	78,400	78,400	78,400	78,400	78,400	標準化補正	交通 0.0	環境 -12.0	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	100	③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	[ ]	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] / 100	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	標準化補正	交通 0.0	環境 -12.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 79,000円/㎡															
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 - 公示価格 円/㎡															
	②変動率	年間 0.0%	半年間 %	③ 価格変動要因													
			[一般的要因] 王寺町の人口は、微増傾向にある。住宅地の地価はやや下落から横ばい傾向にある。														
			[地域要因] 最寄駅である王寺駅接近性並びに地勢が劣る地域であるが、街路画地整然とした快適性の優れた住宅地域で潜在的な需要が認められる。														
			[個別的要因] 価格に影響を及ぼす変動要因は認められない。														

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 王寺（県）, 奈良県, 奈良第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 高垣直記.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (12,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (30,200 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所. Includes details for 王寺（県） 5-1, 奈良県, 奈良県第3, 氏名, 不動産鑑定士 森本直也, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 77,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 179,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 140,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 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 analysis of location, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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) 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 2 columns: 鑑定評価額 (131,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (96,200 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (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.



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤田不動産鑑定所
広陵（県） - 1	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士 藤田秀紀 印

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	89,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北葛城郡広陵町馬見南3丁目18番12 「馬見南3-18-21」				②地積 (㎡)	244	⑨法令上の規制等	1 中専 (50,150)  (その他) 高度(15)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	五位堂 1.5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 50 m、南 100 m、北 30 m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北 5.1 m町道	交通施設	五位堂駅 東 1.5km	法令規制	対象基準地と同じ			
(3) 最有効使用の判定	2階建て程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	112,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は広陵町馬見南1丁目～6丁目、馬見中1丁目～5丁目、馬見北1丁目～9丁目内の住宅地である。需要者の中心は、幅広く、奈良県または隣接府県の居住者である。当該近隣地域は、大阪都心部への通勤・通学圏内にあり、中規模住宅が区画整然と建ち並ぶ閑静な住宅地域であるため、需要は相対的に高い。土地は240㎡程度で2,700万円前後が需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は中規模住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域内にあり、敷地規模との関連等から収益用不動産の想定をすることが不適当と考えられるため、収益価格は試算しなかった。比準価格は、比較適格性が認められる同一需給圏内の取引事例から試算した価格であり、実証的な試算価格である。以上から、本件では比準価格を採用することとし、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	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	香芝（県） - 5	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	120,000 円/㎡	[ 100.8 ] 100	[ 100 ] 100	[ 109.1 ] 100	[ 101.0 ] 100	112,000					
(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		前年標準価格 112,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		【一般的要因】 人口は微減状態にあるものの、ニュータウン周辺でのミニ開発住宅地の分譲が堅調に推移し、優良住宅地の地価は安定している。					
	②変動率		年間 0.0%	半年間 %	【地域要因】 ニュータウン内の閑静な住宅地域であり、広陵町内における需要の程度及び競争力は高く、地価は安定している。 【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。							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所. Includes address details for 広陵 (県) and 奈良県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (18,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (41,300 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes sub-sections for 'Basic Site', 'Nearby Area', and 'Annual Standard Price Comparison'.

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
広陵（県） -3	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士 森本直也 印

鑑定評価額	4,770,000 円	1㎡当たりの価格	40,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	33,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						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518番10					②地積 (㎡)	118	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(15)				
	1.5:1	住宅 RC2	小規模一般住宅が多い分譲住宅地域	北4m町道	水道 下水	箆尾 500m		(その他) (60,160)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 50m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 9.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北 4 m 町道	交通施設	箆尾駅 北西方 500m	法令規制	1住居 (60,160) 高度(15)			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は小規模一般住宅が多い分譲住宅地域であり、地域要因を変化させるような大きな要因は見られず、当面は現状程度で推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	2階建て程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,400 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	同一需給圏は広陵町内の住宅地と判定した。需要者の中心は、概ね広陵町及びその周辺市町の居住者が大半を占める。当該近隣地域は、小規模一般住宅が多い分譲住宅地域である。最寄駅から徒歩圏内にあるものの、街路条件が劣っている為、需要は弱含みである。土地は概ね120㎡で、450万円から500万円までが需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準地は画地規模が小さく、近隣地域は小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、一般的には自己使用目的の取引がほとんどで、賃貸市場は未成熟である為、収益価格の適用は断念した。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であるので、本件では比準価格を採用することとし、類似する標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -6.0 環境 +8.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	広陵 -4	[ 99.2 ] 100	100 [ 104.0 ]	100 [ 104.6 ]	[ 100 ] 100	40,100					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 広陵町の人口は微減状態にあり、高齢化率は県平均よりも低い。既存住宅地域の地価は弱含みで、ニュータウンでは横ばい傾向にある。							
	■継続 □新規		前年標準価格		[地域要因] 小規模一般住宅が多い分譲地域であるが、近鉄田原本線沿線の需要は弱く、地価は依然下落傾向にある。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		[個別的要因] 価格に影響を及ぼす変動要因は認められない。							
	標準地番号	-	公示価格	円/㎡								
	②変動率	年間	-1.0%	半年間	%							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes details for 広陵（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 2 columns: 鑑定評価額 (17,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (42,700 円/㎡).

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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.

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

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

Table with 2 columns: (6) 市場の特性.

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.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討 (continued).

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

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		
広陵（県） -5	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士	森本直也	印
鑑定評価額	12,100,000 円		1㎡当たりの価格	27,100 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						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)  (その他) 指定区域						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 70m、南 50m、北 20m			②標準の使用	農家住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 3m町道	交通 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	農家住宅、田等の混在する古くからの農村集落地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移すると予測する。地価については依然として下落傾向が続くものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	2階建て程度の農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,100 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	同一需給圏は広陵町を中心に近隣市町の市街化調整区域と判定した。需要者の中心は、当該地域について地縁的選好性を有する者であり、圏外からの転入者は殆ど見られない。農家住宅、田等の混在する古くからの農村集落地域であり、比較的規模の大きな敷地が見られる地域のため、地価は弱含みで推移している。土地は450㎡程度で1,200万円程度が需要の中心である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、農家住宅が中心で賃貸市場に馴染みにくい地域等のため、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情等も考慮の上、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格を標準とした	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	地域要因	街路		
	公示価格	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100			環境	交通	環境	行政	その他	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	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	-1.0
	河合（県） - 4	[ 98.2 ] / 100	100	100	[ 100 ] / 100	26,900		交通	交通	0.0	交通	+11.0	
(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	[ ] / 100		[ 100 ]	[ 123.1 ]		画地	環境	0.0	環境	+12.0	行政	0.0
	前年標準価格	27,500円/㎡					行政	行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0
	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				その他	その他	0.0				
②変動率	年間	-1.5%	半年間	%	③ 価格変動要因 [一般的要因] 広陵町の人口は微減状態にあり、高齢化率は県平均よりも低い。既存住宅地域の地価は弱含みで、ニュータウンでは横ばい傾向にある。 [地域要因] 農家住宅、田等の混在する古くからの農村集落地域であり、地域要因に特段の変化は見られず、地価は依然として下落傾向にある。 [個別的要因] 価格に影響を及ぼす変動要因は認められない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤田不動産鑑定所
広陵（県） 5-1	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士 藤田秀紀 印
鑑定評価額	11,700,000 円		1㎡当たりの価格	42,100 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北葛城郡広陵町大字萱野655番2				②地積 (㎡)	278	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準防 (その他) 高度(20) (90,200)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1:2	店舗兼住宅 W2	小規模の店舗併用住宅と一般住宅が建ち並ぶ古くからの商業地域	西3.8m町道	水道 下水	箸尾 650m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 100m、北 100m				②標準的使用	店舗兼住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 20.0m、規模 300㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記 事項	特にない。	街路 3.8m町道	交通 箸尾駅 南 650m	法令 規制	対象基準地と同じ					
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は小規模の店舗併用住宅と一般住宅が建ち並ぶ古くからの商業地域であり、既に市街地としての成熟度が高いことから、今後とも概ね現況維持の緩やかな推移をする地域と予測する。															
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,100 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	20,900 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は、奈良県中和地区内の商業地である。需要者の中心は概ね中和地区内の事業者に限られる。当該近隣地域は旧集落内の古くからの商業地域であるが、昨今、店舗併用住宅の店舗の閉店が目立ち始め、繁華性が衰えつつある。当該近隣地域内の取引価格は多様であり、需要の中心となる価格の指摘は困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は昨今の賃料水準の低下傾向等を反映し、やや低位に試算された。比準価格は同一需給圏内の取引事例から試算した価格であり、実証的である。以上から、本件では収益価格は参考にとどめ、市場性を反映した比準価格を相対的に重視することとし、類似する標準地との検討結果も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地 標準地番号	王寺 5-1	②時点修正	[ 99.5 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 181.4 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	42,100	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 +14.0 環境 +53.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	76,800 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ ] / 100	③標準化補正	100 / [ ]	④地域要因の比較	100 / [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (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/㎡															
(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 43,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 隣接市町に大型商業施設が開店して町内の顧客流出が続き、従来からの商店街の経営に影響を与え、商業地域の衰退が進行しつつある。									
	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] 一般的要因の影響を受け、既成市街地内の商業地の需要は低調で、閉店舗も増加しつつあること等から、地価の下落が依然継続している。									
	②変動率	年間	-2.1%	半年間	%	[個別的要因] 近隣地域では概ね標準的な画地であり、競争・代替関係等、個別的要因の変動は特段認められない。											

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
河合（県） -1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹 印

鑑定評価額	25,000,000 円	1㎡当たりの価格	95,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	77,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北葛城郡河合町星和台1丁目6番6				②地積 (㎡)	262	⑨法令上の規制等	1低専 (50,80)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) 宅造工事規制区域	
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、南 40m、北 40m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、5.1 m町道	交通施設	大輪田駅 南西 400m	法令規制	1低専 (50,80) 宅造工事規制区域
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	95,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄田原本線、JR関西本線、JR和歌山線沿線の概ね河合町とその周辺市町の圏域。需要者の中心は河合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。基準地は区画整然とした戸建住宅地域に所在するが昨今の地域動向等から需給関係は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2200~2700万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、実証的で市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格としての標準地	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動状況		[一般的要因] 河合町は大規模住宅団地を有するが、人口減少及び高齢化率増加が続いており需給も昨今の経済情勢等より低調で推移。				
	■継続 □新規 前年標準価格 96,800円/㎡		④地域要因		[地域要因] 当該地域は環境の良い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下落傾向にある。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		⑤個別的要因		[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 河合 - 4 公示価格 96,300円/㎡	②変動率	年間 -1.5%	半年間 -1.0%					

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
河合（県） -2	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹 印

鑑定評価額	14,600,000 円	1㎡当たりの価格	83,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北葛城郡河合町広瀬台2丁目7番10				②地積 (㎡)	176	⑨法令上の規制等										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50, 80)  (その他) 宅造工事規制区域											
(2) 近隣地域	①範囲	東 90m、西 15m、南 30m、北 20m			②標準的使用	戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5.1 m町道	交通施設	大輪田駅 南東 1km	法令規制	1 低専 (50, 80) 宅造工事規制区域				
	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下落傾向にあるものと予測される。																
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	83,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因													
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄田原本線、JR関西本線、JR和歌山線沿線の概ね河合町とその周辺市町の圏域。需要者の中心は河合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。基準地は区画整然とした戸建住宅地域に所在するが昨今の地域動向等から需給関係は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1200~1700万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、代表標準地との検討を踏まえ、実証的で市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	河合 -4	②時点修正	[ 99.0 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 103.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 114.5 ]	⑤個別的要因の比較	[ 103.0 ] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	83,300	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +7.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	96,300 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-		②時点修正	[ ] / 100	③標準化補正	100 / [ ]	④地域要因の比較	100 / [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (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/㎡																
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		85,000円/㎡		③価格変動状況		[一般的要因] 河合町は大規模住宅団地を有するが、人口減少及び高齢化率増加が続いており需給も昨今の経済情勢等より低調で推移。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□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、一般的要因及び地域動向等を反映して地価は下落傾向にある。							
	②変動率		年間	-2.4%	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	千里不動産鑑定事務所
河合（県） -3	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上山英雄 印

鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	36,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北葛城郡河合町大字川合 6 3 9 番				②地積 (㎡)	327	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) 高度 (15)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) (60, 160)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 100 m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 3.4 m 町道	交通	佐味田川駅 北東 2km	法令	1 住居 (60, 160) 高度 (15)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、当該地域要因に大きな変化を及ぼす要因等は特段見受けられず、当面は現状を維持すると思われる。地価は弱含みで推移すると予測される。												
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,500 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、近鉄田原本線、大阪線、橿原線及び JR 関西本線、和歌山線等の各沿線で、概ね河合町及び周辺市町に存する旧来からの既成住宅地域である。近隣地域周辺は古くからの農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域であり、需要者の中心は地元居住者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。都心からの接近性が劣るため、需要は依然弱含みである。取引も少なく画地規模にばらつきが見られること等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、自己使用目的の戸建住宅等の取引が支配的で、収益目的の賃貸住宅はほとんどなく、収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので、補修正も適切で規範性は高い。したがって、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 規価格とした公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0		
	標準地番号 広陵 -7	公示価格 41,500 円/㎡	[ 99.5 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 113.1 ]	100		交通	0.0	交通	+11.0	環境	-3.0	
(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	行政	+2.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100		行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 河合町の人口はやや減少傾向にあり、高齢化率も奈良県全体の平均よりも高く、需要は低迷し地価は弱含みで推移している。									
	前年標準価格 37,200 円/㎡				[地域要因] 旧来からの混在住宅地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。都心への接近性が劣り需要は弱含みである。									
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。									
	標準地番号 円/㎡													
② 変動率		年間	-1.9 %	半年間	%									

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 千里不動産鑑定事務所. Includes details for 河合（県）, 奈良県, 奈良県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 上山英雄.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,330,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation justification 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) 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) 年標準価格等の前年標準価格の検討.