

鑑定評価書（令和2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. Includes handwritten '葛' and '印'.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (18,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (46,500 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

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

Table with 5 columns: (2)近隣地域, (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, (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, (1)代表標準地, (2)時点修正, (3)標準化補正, (4)地域要因の比較, (5)個別的要因の比較, (6)対象基準地の規準価格, (7)内訳, (8)標準化補正.

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)対象基準地の比準価格, (7)内訳, (8)標準化補正.

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等, (1)対象基準地の検討, (2)変動率, (3)変動状況, (4)要因.

鑑定評価書（令和2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. Includes details for 葛城（県） and 奈良県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (70,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和2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 table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections for 'Geographical Characteristics' and 'Price Determination Reasons'.

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 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, 鑑定評価額, 10,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 66,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和2年1月]路線価又は倍率, 52,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉本不動産鑑定士事務所
葛城（県） - 4	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹 印

鑑定評価額	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2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月13日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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 (㎡)	178	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) 高度(20m)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 40m、南 60m、北 30m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6m 道路	交通施設	忍海駅 北 500m	法令規制	準工 (60,200) 高度(20m)
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 51,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡							
	原価法	積算価格 / 円/㎡							
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄南大阪線、近鉄御所線、JR和歌山線沿線の概ね葛城市とその周辺市町の圏域。需要者の中心は葛城市及びその周辺市町の居住者であると考えられる。基準地は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係は安定してきている。基準地の存する地域周辺では建物付の中古物件の取引が中心で、需要の中心となる価格帯は同程度の規模の土地価格のみで800~1000万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、指定基準地との検討を踏まえ、実証的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	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 48,900 円/㎡	[98.6] / 100	100 [101.0]	100 [94.6]	[101.0] / 100	51,000			0.0 街路 -4.0 交通 -4.0 交通 +8.0 環境 -5.0 行政 0.0 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】 葛城市はミニ開発が多く見られ、人口はほぼ横這い傾向で、需給も立地条件等によりやや強含みからやや低調と地域により異なる。					
	前年標準価格 51,000円/㎡			【地域要因】 当該地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成してきたが、一般的要因及び地域動向等を反映して地価はほぼ横這い傾向にある。					
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】 個別的要因に変動はない。					
公示価格 円/㎡		②変動率							
		年間	0.0%	半年間	%				

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉本不動産鑑定士事務所
葛城 (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 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

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 13日	(6) 路線価	[令和 2年 1月] 路線価又は倍率	57,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2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	葛城市北花内 7 2 6 番 4 外				②地積 (㎡)	205	⑨法令上の規制等	近商 (80, 200) 準防 高度 (20m)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) (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					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.6m市道	交通施設	近鉄新庄 東 250m	法令規制	近商 (90, 200) 準防 高度 (20m)		
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 72,900 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 44,300 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね葛城市とその周辺市町を含む奈良県中部の圏域に存する商業地域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性を持つ個人事業者、小売店舗等の事業者等が考えられる。基準地は近鉄新庄駅に近い商業地域に所在するが、昨今の経済情勢、地域動向等から需給関係は安定してきている。基準地の存する地域周辺では、画地規模にばらつきが見られ取引も少ないこと等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の商業地における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、収益性を反映し理論的な価格である収益価格は、周辺地域の賃料水準が近年やや弱含み等のため低位に試算されたが、試算過程に想定要素が多く規範性は相対的に劣ると言わざるを得ない。したがって、実証的で市場性を反映した比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +30.0 行政 +10.0 その他 0.0
	標準地番号 大和高田 5-2	公示価格 103,000 円/㎡	[100] / 100	100 [102.0]	100 [145.9]	[103.0] / 100	71,300				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	-	100	100	-	-					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 葛城市はミニ開発が多く見られ、人口はほぼ横這い傾向で、需給も立地条件等によりやや強含みからやや低調と地域により異なる。						
	前年標準価格 71,000 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		[地域要因] 当該地域は低層店舗を主とする商業地域として熟成してきたが、一般的要因及び地域動向等を反映して地価はほぼ横這い傾向にある。						
	標準地番号 -		②変動率 年間 0.0% 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
公示価格 円/㎡											

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大阪エンジニアリング株式会社奈良支店. Includes details for 上牧（県） and 奈良県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (58,200 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) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 47,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 8 columns: (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 comparison of prices and market analysis.

Table with 8 columns: (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 comparison of prices and market analysis.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大阪エンジニアリング株式会社奈良支店. Includes details for 上牧（県） and 奈良第3分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (29,800 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和2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 table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を規準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes detailed reasoning and numerical data.

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） - 3	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	23,900,000 円	1㎡当たりの価格	76,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	64,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 22 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	北葛城郡上牧町片岡台 2 丁目 8 番 1 7				②地積 (㎡)	315	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 80)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m			②標準の使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特記事項					
	④地域的特性	特記事項			⑤地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、ほぼ成熟している。格別の変動要因も認められないことから、当分の間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	2 階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,000 円/㎡		標準価格	76,400						
	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。区画整然とした住宅地であるが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、300 ㎡程度の画地が 2200 万円から 2800 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、代表標準地との検討を踏まえ、自用目的での取引が主で信頼性のある比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	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 +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 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	河合 - 4	公示価格	[99.0] 100	100	100	[101.0] 100	76,400					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100	100	[] 100	[] 100	[] 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		[継続] [新規]		[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		78,000 円/㎡		[地域要因] 駅から距離がありバス圏であるため人気薄である。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		[代表標準地] [標準地]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号		-		③ 変動状況								
公示価格		円/㎡										
② 変動率		年間	-2.6 %	半年間	%							

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	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	44,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 1日	(6) 路線価	[令和 2年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 22日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北葛城郡上牧町下牧6丁目117番9「下牧6-2-10」				②地積 (㎡)	260	⑨法令上の規制等		
	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) 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標準の使用	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 特にない 事項 街路			
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ小規模な住宅地域で、ほぼ成熟している。格別の変動要因も認められないことから、当分の間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	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	44,200 円/㎡			標準化補正	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
	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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/㎡)	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	大和高田（県） - 7	[98.6]	100 [101.0]	100 [109.3]	[102.0]	44,500				
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			【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	45,300 円/㎡		【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 □代表標準地 □標準地			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	-								
公示価格	円/㎡									
②変動率	年間	-2.4%	半年間	%						

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 13,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和2年1月]路線価又は倍率, 54,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Trial Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討 (Review of Previous Year Standard Price of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

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

鑑定評価額: 17,500,000 円, 1㎡当たりの価格: 67,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 10 日), (6) 路線価 (54,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 2 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

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood), (3) 最有効使用の判定 (Best Use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Evaluation Method), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Price Adjustment), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices)

鑑定評価書（令和2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: 王寺（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: 17,700,000 円, 1㎡当たりの価格: 60,700 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, [令和2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include: 令和2年7月1日, 令和2年6月26日, 更地としての鑑定評価, 令和2年7月10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 reasoning table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details on location, area, and price adjustments.

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2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	63,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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	北葛城郡王寺町南元町3丁目2630番387 「南元町3-5-14」				②地積 (㎡)	166	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50, 80) (その他) 地区計画等				
(2) 近隣地域	①範囲	東 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、6m町道	交通施設	王寺駅 南西 2km	法令規制	1 低専 (50, 80) 地区計画等		
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	79,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は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、街路面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、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価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 王寺 -2	[99.3] 100	100 [103.0]	100 [87.9]	[104.0] 100	78,700		街路 0.0	交通 +1.0	環境 -13.0	行政 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路 0.0	交通 +1.0	環境 -13.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 王寺町の人口は、微増傾向にあったが、過去1年間では、微減傾向にある。新型コロナウイルスの影響は、先行き不透明である。							
	前年標準価格 79,000円/㎡			[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、街路面地整然とした快適性の優れた住宅地域で潜在的な需要が認められる。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 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 0.0%	半年間 %								

鑑定評価書 (令和 2 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: 王寺 (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: 12,000,000 円, 1㎡当たりの価格: 29,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.2倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「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, 「調区」(70,400), (その他)土砂災害警戒区域(70,276)

Table with 9 columns: (2)近隣地域, (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, (4)対象基準地の形状, 0.0

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, (5)鑑定評価の手法の適用, (4)対象基準地の個別的要因, 形状, 0.0

(6)市場の特性: 同一需給圏は、王寺町及びその周辺の市町と判定した。主たる需要者は、地縁関係者を主とした周辺居住者であり、圏外からの転入者は少ない。当該地域は、街路条件が劣り、最寄駅の性格が弱いこともあり、需給動向は弱含みである。取引される規模や価格帯にはばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見出せない状態である。

(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、居住の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。

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした, (1)代表標準地, (2)時点修正, (3)標準化補正, (4)地域要因の比較, (5)個別的要因の比較, (6)対象基準地の規準価格, (7)内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 地域要因, 街路交通環境行政その他

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討, (1)指定基準地番号, (2)時点修正, (3)標準化補正, (4)地域要因の比較, (5)個別的要因の比較, (6)対象基準地の比準価格, (7)内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 地域要因, 街路交通環境行政その他

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等, (1)-1対象基準地の検討, (1)-2基準地が共通地点, (2)変動率, (3)価格形成要因, [一般的要因], [地域要因], [個別的要因]

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

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

Table with 2 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, [令和2年1月]路線価又は倍率, 145,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1)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 2 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) 5-2, 奈良県, 奈良県第3, 氏名, 不動産鑑定士 森本直也.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (130,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (96,000 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors.

鑑定評価書（令和 2 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） and 奈良県.

Table with 4 columns: 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

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 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からの検討. Includes detailed descriptions of the property and market conditions.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 印. Values include 広陵(県) -2, 奈良県, 奈良第3分科会, 大阪エンジニアリング株式会社奈良支店, 奥田 幸助.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,900 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 33,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: 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. (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.

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

鑑定評価額	4,720,000 円	1 m 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 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	33,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		[令和 2 年 1 月]	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北葛城郡広陵町大字萱野 5 1 8 番 1 0					②地積 (m ²)	118	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) 高度 (15m) (60, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 9.0 m、規模 120 m ² 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	■尾駅 北西 500m	法令規制	1 住居 (60, 160) 高度 (15m)		
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,000 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	同一需給圏は近鉄田原本線、大阪線、南大阪線及び JR 和歌山線等沿線の広陵町及び周辺市町に存する住宅地域の圏域。需要者は圏内に地縁を有する地元居住者が中心で、圏外からの転入者は少ない。小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、最寄駅へは程近いながらも当該駅性格が弱く、各種公共施設、利便施設等への接近性等も劣っており、需要は弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、同程度の規模の土地価格のみで 400 万円台の後半となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、小規模一般住宅が多い分譲住宅地域であり、アパート等の収益物件は殆ど見受けられない。居住の快適性を重視する自己使用目的の住宅の取引が大半となっており、賃貸市場が成熟していない住宅地域であるため、収益還元法の適用を断念した。したがって、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、周辺類似地域に存する標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 広陵 - 4	公示価格 43,600 円/m ²	[99.6 / 100]	100 [104.0]	100 [104.6]	[100 / 100]		39,900	交通 0.0	環境 +8.0	行政 +2.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 交通
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]			環境 行政	環境 行政	その他 行政	その他
(10) 対象基準地等からの検討	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 40,400 円/m ²		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的原因]	人口は微増傾向。需要はニュータウンを中心に堅調に推移する一方、既存集落では弱含みが継続。コロナ禍もあり先行きには留意が必要。				
	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			[地域的原因]	小規模一般住宅が多い分譲住宅地域で、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は認められず、地価は依然下落傾向で推移している。				
	②変動率 年間 -1.0% 半年間 %					[個別的原因]	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 2 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 4 columns: 鑑定評価額, 16,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,200 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, [令和 2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 table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（令和2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） and 奈良第三分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (26,700 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, [令和2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 table with multiple 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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討.

鑑定評価書（令和2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） 5-1, 奈良県, 奈良第三分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤田秀紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,200 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, [令和2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 33,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Evaluation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (8) 公示価格とした (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price).

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	24,500,000 円		1㎡当たりの価格	93,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	75,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北葛城郡河合町星和台1丁目6番6			②地積 (㎡)	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) (その他) 宅造工事規制区域			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40m、西 40m、南 40m、北 40m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 13.0m、奥行 約 20.0m、規模 260㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位北、5.1m町道	交通施設	大輪田駅 南西 400m	法令規制	1低専(50,80) 宅造工事規制区域	
(3) 最も有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		93,400 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	同一需給圏は概ね河合町及び周辺市町内における開発された戸建住宅地域と把握した。近隣地域周辺は中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内一円の一次取得者であるが、同一需給圏外からの転入者も見受けられる。利便性の良い地域では住宅需要が認められるものの、圏域全体的な市場は依然弱い状況にある。需要の中心となる価格帯は、260㎡程度の土地で2,400万円前後と把握した。										
(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	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	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		95,300 円/㎡						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		河合 - 4						
	公示価格		94,300 円/㎡								
②変動率		年間	-2.0%	半年間	-1.0%						
		③ 価格形成要因の		<p>[一般的要因] 河合町の人口はやや減少傾向にあり、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。</p> <p>[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。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因についての特段の変動は認められない。</p>							

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (河合(県) -2), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第3分科会), 業者名 (大和不動産鑑定株式会社奈良支社), 氏名 (不動産鑑定士 高垣直記), 印

鑑定評価額: 14,200,000 円, 1㎡当たりの価格: 80,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月10日), (6) 路線価 (令和2年1月), (2) 実地調査日 (令和2年6月29日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地 (北葛城郡河合町広瀬台2丁目7番10), (2) 地積 (176㎡), (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 (南東5.1m町道), (7) 供給処理施設状況 (水道ガス下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (大輪田1km), (9) 法令上の規制等 (1低専(50,80), (その他) 宅造工事規制区域)

Table with 5 columns: (2) ①範囲 (東90m, 西15m, 南30m, 北20m), ②標準的使用 (戸建住宅地), (3) 標準的画地の形状等 (間口約12.0m, 奥行約15.0m, 規模180㎡程度, 形状ほぼ長方形), (4) 地域的特性 (特記事項: 特記すべき事項はない), (5) 地域要因の将来予測 (近隣地域は中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、当該地域要因に大きな変化を及ぼす要因等は特段見受けられず、当面は現状を維持すると思われる。地価水準については下落傾向が続くものと予測する。)

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定 (2階建程度の戸建住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (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 80,800 円/㎡, 収益還元法, 積算価格 / 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡)

(6) 市場の特性: 同一需給圏は概ね河合町及び周辺市町内における開発された戸建住宅地域と把握した。近隣地域周辺は中規模一般住宅が建ち並ぶ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取得者であるが、同一需給圏外からの転入者も見受けられる。利便性等の良い地域では住宅需要が認められるものの、圏域全体的な市場は依然弱い状況にある。需要の中心となる価格帯は、180㎡程度の土地で1,500万円までと把握した。

(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。

Table with 7 columns: (8) 公示価格 (標準地番号 河合 -4, 公示価格 94,300 円/㎡), (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/[115.6]], (5) 個別的要因の比較 [103.0/100], (6) 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 80,800, (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)

Table with 7 columns: (9) 指定基準地 (指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 円/㎡), (2) 時点修正 [/100], (3) 標準化補正 [100/], (4) 地域要因の比較 [100/], (5) 個別的要因の比較 [/100], (6) 対象基準地の比準価格 (円/㎡), (7) 内訳 (標準化補正: 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 4 columns: (10) 対年標準価格等からの検討 (①-1 対象基準地の検討: 継続, 前年標準価格 83,000 円/㎡, ①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討: 代表標準地, 標準地, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率: 年間 -2.7%, 半年間 %), (3) 価格形成要因 (一般的要因: 河合町の人口はやや減少傾向にあり、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。; 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。; 個別的要因: 個別的要因についての特段の変動は認められない。)

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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

鑑定評価額	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	35,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月13日	(6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率	29,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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639番				②地積 (㎡)	327	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) 高度 (15) (60, 160)				
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	北3.4m町道	水道 下水	佐味田川 2km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 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 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	交通施設	佐味田川駅 北東 2km	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	35,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄田原本線、大阪線、橿原線及びJR関西本線、和歌山線等の各沿線で、概ね河合町及び周辺市町に存する旧来からの既成住宅地域である。近隣地域周辺は古くからの農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域であり、需要者の中心は地元の居住者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。都心からの接近性が劣るため、需要は依然として低調である。取引も少なく画地規模にばらつきが見られること等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、自己使用目的の戸建住宅等の取引が支配的で、収益目的の賃貸住宅はほとんどなく、収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので、補修正も適切で規範性は高い。従って、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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					35,800		交通 0.0	環境 -2.0	行政 +2.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			交通 0.0	環境 -2.0	行政 +2.0	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 変動状況	[一般的要因] 河合町の人口は減少傾向にあり、地価は依然として下落傾向にある。新型コロナウイルスによる地価への影響には留意する必要がある。							
	前年標準価格 36,500 円/㎡			[地域要因] 古くからの既成住宅地域に存し、地域要因について特段の変動は認められないため、当面は現状のまま推移するものと思料される。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。							
	標準地番号	公示価格	円/㎡								
	② 変動率	年間	-1.9%	半年間	%						

鑑定評価書（令和2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近鉄不動産株式会社
河合（県） - 4	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 木村 浩次郎 印

鑑定評価額	9,170,000 円	1㎡当たりの価格	32,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月13日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北葛城郡河合町大字大輪田1785番2				②地積 (㎡)	282	⑨法令上の規制等	「調区」(70,400) (その他)(70,240)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:2	住宅W2	農家住宅と一般住宅が混在する駅に近い集落地域	北2.5m町道	水道 下水	大輪田200m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 200m、西 100m、南 80m、北 150m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 24.0m、規模 280㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.5m町道	交通施設	大輪田駅北200m	法令規制	「調区」(70,240)		
(3) 最有効使用の判定	低層農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,500 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、南大阪線、御所線、橿原線及びJR関西本線、和歌山線等の各沿線で、概ね河合町及び隣接の市町の住宅地域である。近隣地域及びその周辺は古くからの農家住宅が多い住宅地域であり、需要者の中心は地元居住者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。都心からの接近性が劣るため、需要は依然として低調である。取引も少なく画地規模にばらつきが見られること等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内の農家住宅が多い住宅地域であり、自己使用目的の戸建住宅等の取引が支配的で、収益目的の賃貸住宅はほとんどなく、収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。従って、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 33,100 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 河合町の人口は減少傾向にあり、地価は依然として下落傾向にある。新型コロナウイルスによる地価への影響には留意する必要がある。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 農家住宅が多い住宅地域に存し、地域要因について特段の変動は認められないため、当面は現状のまま推移するものと思料される。					
	②変動率		年間	-1.8%		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。			