

鑑定評価書（令和6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 葛城（県）, 奈良県, 奈良第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 奥田 幸助.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 44,800 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6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Includes values like 令和6年7月1日, 令和6年6月28日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月4日, 正常価格, 36,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 葛城市南道穂8番1. (2) ①範囲: 東30m, 西70m, 南100m, 北100m. (3) 最有効使用の判定: 低層の戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 +1.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 44,800 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は近鉄御所線・南大阪線及びJR和歌山線等沿線の葛城市及び周辺市町に存する住宅地域の圏域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域及びその周辺は、小学校に近接する既成住宅地域で、アパート等の収益物件はほぼ見受けられない. (8) 公示価格: 御所 -3, 公示価格 51,900 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 45,100 円/㎡. Includes detailed analysis of regional and individual factors.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 倉田総合鑑定
葛城（県） - 2	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 田和 聡
鑑定評価額	6,240,000 円		1㎡当たりの価格	69,300 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月]	53,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6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						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	葛城市疋田235番23				②地積 (㎡)	90	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	2 中専 (60, 200) (その他) 高度地区(最高 15m) (60, 160)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 45 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 8.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 90 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	基準方位北 4.0 m市道	交通施設	尺土駅南東 630m 法令 2 中専 (60, 160) 高度地区(最高 15m) 規制	
(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	標準価格	69,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、近鉄南大阪線・御所線・JR和歌山線等の沿線で葛城市及び周辺市町の住宅地域の存する圏域。需要者は市内外へ通勤する給与所得者層が中心。地積は80～100㎡程度で、中心となる価格帯は500～700万円程度、土地建物一体の総額は中古物件中心で把握が困難。敷地内に駐車場の複数台確保が難しいという面はあるも、駅徒歩圏内に位置し小規模で値頃感がある点もあり、総じて需要は比較的堅調推移。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は小規模住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、周辺には対象基準地と同程度の規模の収益物件はほとんど見られず、対象基準地の規模を前提とした場合、競争力のある賃貸住宅を想定することが困難である事から収益還元法は適用せず、標準価格を標準に代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(8) 公示価格	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 御所 -3					69,100		交通 0.0	環境 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
	公示価格 51,900 円/㎡	[100 / 100]	100 [104.0]	100 [75.1]	[104.0 / 100]		画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0		

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

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の	[一般的要因]	奈良県の北西部位置し、周辺市町からの流入もあり人口は微増傾向。駅徒歩圏内については、地価は横ばい乃至上昇傾向も見られる。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 69,300 円/㎡			[地域要因]	近隣地域は駅徒歩圏内の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、地域要因の変動は認められない。需要は比較的堅調推移。
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因]	画地規模が標準的な整形地であり選好性・代替性に特段の低下は認められない。
	②変動率	年間 0.0%	半年間 %		

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (葛城(県) -3), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良県第3分科会), 業者名 (株)倉田総合鑑定. Below: 鑑定評価額 (10,400,000円), 1㎡当たりの価格 (66,000円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和6年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和6年7月4日), (6)路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 (52,000円/㎡), (2)実地調査日 (令和6年6月28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

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等 (葛城市竹内317番4), (2)地積 (157㎡), (9)法令上の規制等 (1住居(60,200)), (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 (警城750m), (2)①範囲 (東30m, 西15m, 南30m, 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12.0m, 奥行約12.5m, 規模150㎡程度, 形状ほぼ正方形), (4)地域的特性 (特記事項: 特になし), (5)地域要因の将来予測 (近隣地域は周辺に農地も見られる一般住宅地域であり、今後この住環境を維持すると予測。).

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 +2.0), (5)鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法: 66,000円/㎡, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6)市場の特性 (同一需給圏は、近鉄南大阪線・御所線・JR和歌山線等の沿線で葛城市及び周辺市町の住宅地域の存する圏域。), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は周辺に農地も見られる一般住宅地域であり、周辺には対象基準地と同程度の規模の収益物件はほとんど見られず、).

Table with 10 columns: (8)公示価格 (代表標準地 香芝 -2, 公示価格 81,700円/㎡), (2)時点修正 [100.4/100], (3)標準化補正 [100/101.0], (4)地域要因の比較 [100/125.2], (5)個別的要因の比較 [102.0/100], (6)対象基準地の規準価格 (66,200円/㎡), (7)内訳 (街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +1.0, 行政 0.0, その他 0.0), 地域要因 (街路 -1.0, 交通 0.0, 環境 +29.0, 行政 -2.0, その他 0.0).

Table with 10 columns: (9)指定基準地 (指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格), (2)時点修正 [100/100], (3)標準化補正 [100/100], (4)地域要因の比較 [100/100], (5)個別的要因の比較 [100/100], (6)対象基準地の比準価格 (円/㎡), (7)内訳 (街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0), 地域要因 (街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 行政 0.0, その他 0.0).

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の検討 (1-1対象基準地の検討: 継続, 前年標準価格 66,100円/㎡, 1-2基準地が共通地点である場合の検討: 代表標準地, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, 2変動率: 年間 -0.2%, 半年間 %), (3)変動状況 (一般的要因: 奈良県の北西部位置し、周辺市町からの流入もあり人口は微増傾向。地域要因: 近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因の変動は認められない。個別的要因: 画地規模が標準的な整形地であり選好性・代替性に特段の低下は認められない。)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店	
葛城（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	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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28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)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) 高度(20m)	
(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 市道	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	基準価格	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	同一需給圏は近鉄御所線・南大阪線、JR和歌山線等沿線に存する葛城市及び周辺市町に存する住宅地域の圏域。需要者は葛城市及び周辺市町の居住者が中心と考えられる。中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、最寄駅へは徒歩圏内に位置する。各種商業店舗等が建ち並ぶ幹線道路にも程近いため利便性等は劣るものではなく、需給動向は概ね均衡、地価は安定的に推移している。需要の中心価格帯は、同程度の規模の土地価格のみで900万円前半と考えられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、アパート等の収益物件はほぼ見受けられない。居住の快適性を重視する自己使用目的の住宅の取引が大半であり、賃貸需要は弱く、賃貸市場が成熟していないため、収益還元法の適用は断念した。したがって、本件においては、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因
	標準地番号	-	[] / 100	100 []	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	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	街路 -4.0 交通 -4.0 環境 +2.0 行政 -5.0 その他 0.0
	大和高田（県） - 7	[98.5] / 100	100 [101.0]	100 [89.3]	[101.0] / 100	50,800			
(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 変動状況		[一般的要因] 当市人口は増加傾向。ミニ開発による新規分譲が取引の中心。利便性に優る住宅地の需要は堅調推移。旧来からの住宅地は弱含みが継続。				
	■継続 □新規		前年標準価格 51,000 円/㎡		[地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ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ない。需給は概ね均衡、地価は安定的に推移。				
	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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
標準地番号		-							
公示価格		円/㎡							
②変動率		年間	0.0%	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 倉田総合鑑定
葛城（県） 5-1	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 田和 聡

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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	55,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種類	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	葛城市北花内726番4外				②地積 (㎡)	205	⑨法令上の規制等
	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 (その他) 高度地区(最高20m) (100,200)	
	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		

(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 100m、南 40m、北 20m		②標準の使用	低層の店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 17.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記 特になし。	街路 16.0m市道	交通 近鉄新庄駅東 250m	法令 近商(100,200) 準防	規制 高度地区(最高20m)	
	⑤地域要因の将来予測	近隣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今後もこの繁華性を維持すると予測。市中心部の駅周辺に位置し、周辺に大規模店舗等も見られる。規模による汎用性も有する事から需要は比較的堅調推移。					

(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 72,500 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 42,800 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、奈良県中部の駅周辺に存する普通商業地域の存する圏域である。需要者は中小規模の事業者が中心と思われる。地積は200~300㎡程度が多いと思われるが取引が少なく中心となる価格帯の把握は困難。市中心部、駅徒歩圏内に位置しており住商に高い汎用性も有する事から需要は比較的堅調推移。			
-----------	---	--	--	--

(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では業務用不動産の賃貸は複数見られるが近年の賃料下落傾向を受けて低水準での推移が続いており、結果として収益価格はやや低めに試算されたと思われる。よって特性の類似する取引事例を中心に求めた比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上で代表標準地との検討も踏まえた上で鑑定評価額を上記のように決定した。			
-----------------------------	---	--	--	--

(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 +37.0 行政 +10.0 その他 0.0
	大和高田 5-2					70,900					
	公示価格 107,000 円/㎡	[100.9 / 100]	100 [102.0]	100 [153.7]	[103.0 / 100]						

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

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	奈良県の北西部位置し、周辺市町からの流入もあり人口は微増傾向にある。地価は横ばい傾向。
	前年標準価格 71,000 円/㎡			[地域要因]	近隣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、地域要因の変動は認められない。立地・汎用性に優れ需要は比較的堅調。
	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]	画地規模が標準的な整形地であり選好性・代替性に特段の低下は認められない。
	標準地番号	-			
	公示価格 円/㎡				
	②変動率	年間 0.0%	半年間 %		

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	
葛城（県） 9-1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 幸助	

鑑定評価額	152,000,000 円	1㎡当たりの価格	32,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	葛城市忍海120番1外				②地積 (㎡)	4,742	⑨法令上の規制等	工業 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) 高度(20m)			
	不整形 1:3	工場兼事務所	中規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域	南10.3m市道	水道 下水	忍海 870m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 190m、西 150m、南 160m、北 55m				②標準的使用	工場地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 47.0m、奥行 約 100.0m、規模 4,700㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記 特になし	街路 10.3m市道	交通 忍海駅東 870m	法令 工業(60,200) 高度(20m)						
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域であり、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。地価は現下の地域動向等から、緩やかな上昇基調で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,000 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	同一需給圏は県中南部を中心に奈良県内における工業地域の圏域。需要者は製造業者等の県内事業者等が中心であるが、周辺府県からの転入も想定できる。京奈和自動車が橿原市から和歌山市まで接続されたこと等により、当該地域及び周辺においては利便性等の向上が見られ、事業集積性も高まりつつある。周辺府県からの転入も見込むことができ、需要は堅調に推移している。画地規模が様々で取引も少ないため、需要の中心となる価格帯の把握は困難となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域であるが、周辺地域を含め自用の工場、倉庫等に対する需要が多くを占め、賃貸市場は未成熟であると判断されるため、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は同一需給圏内の代替競争関係を有する取引事例から試算されており、市場性を反映し実証的で規範性は高い。したがって、本件においては、比準価格を採用し、周辺類似地域に存する標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +2.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 桜井 9-1					32,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 県内工業地においては他府県からの引き合いも存し工場立地件数は高位を維持。IC接近性等が良好な工業地を中心に需要は堅調に推移。				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡		[地域要因]		中規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域で、地域内未利用地の解消も徐々に進み、熟成度も高まりつつある。需要は概ね堅調に推移。				
	② 変動率		年間 %	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6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 鑑定評価額: 10,100,000 円, 1㎡当たりの価格: 51,900 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6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.

鑑定評価書（令和 6 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. Row 1: 上牧（県）, -2, 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, 10,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,800 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 6 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 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 Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (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の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書（令和6年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤田不動産鑑定所
上牧（県） - 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	21,400,000 円	1㎡当たりの価格	67,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価	[令和6年1月]	55,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年6月21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17				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)				
	1:1.5	住宅 LS2	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					
(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程度、形状 長方形			④地域的特性	特記	特にない。				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域であり、特段の変動要因もないことから、今後とも概ね現況維持の緩やかな推移を示す地域と予測する。地価は、昨今の景況等より下落基調にあると推測する。									
(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	67,800 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、奈良県内のほか、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争等から、需要は相対的に弱い。土地は320㎡程度で2、200万円程度が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、自用の建物が通常の立地条件から、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
	河合（県） - 1	[97.7 / 100]	[100 / 103.0]	[100 / 119.8]	[101.0 / 100]	67,500			0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 +7.0 +12.0 0.0 0.0	0.0 +7.0 +12.0 0.0 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 ■継続 □新規		前年標準価格 69,700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]	上牧町の人口は継続的に減少し、高齢化率も高いため、地価は依然下落基調にある。					
	②変動率 年間 -2.7% 半年間 %				[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。					
				[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6年地価調査）

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 10,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 38,600 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6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 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) ①範囲, (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	大和不動産鑑定株式会社奈良支社	
王寺（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	13,600,000 円	1㎡当たりの価格	66,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月]	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	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 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、6.3m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	低層の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね王寺町及び周辺市町内における一般住宅を中心とす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るが、一部に圏外からの転入者も見られる。当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であるが、最寄駅からやや遠く利便性が劣るため、需要はやや弱含み傾向である。需要の中心となる価格帯は、同程度の規模の土地で1,300~1,400万円程度と把握した。										
(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、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。自己使用目的での取引が大半であり、貸家等の収益物件はほとんど見受けられないことから、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
	標準地番号	-									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]		王寺町の人口は微減傾向である。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地価については横ばい又は下落傾向である。					
	前年標準価格 67,300 円/㎡			[地域要因]		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。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。					
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	王寺 - 2	公示価格	67,100 円/㎡						
	②変動率	年間	-0.6%	半年間	-0.3%						

鑑定評価書（令和6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. Values include 王寺（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, 17,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 66,100 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, [令和6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月27日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月2日, 正常価格, 53,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m), (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. Values include 北葛城郡王寺町明神2丁目804番82, 259, 1低専(50,80), 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, (その他).

Table with 9 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. Values include 東50m,西50m,南45m,北65m, 戸建住宅地, 間口約16.0m, 奥行約16.0m, 規模260㎡程度, 形状ほぼ正方形, 特記事項, 特記すべき事項はない, 街路, 基準方位北6.0m町道, 交通, 王寺駅南西方2.5km, 法令, 1低専(50,80), 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、当面は現状を維持していくものと見られる。地価水準はやや下落傾向で推移するものと予測する。

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. Values include 2階建程度の戸建住宅地, 方位 +1.0, 取引事例比較法, 比準価格 66,100 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 / 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡.

Table with 2 columns: (6)市場の特性. Value: 同一需給圏は王寺町及び隣接の市町の圏域で、近鉄大阪線、田原本線及びJR関西本線、和歌山線等の各沿線の住宅地域である。需要者は王寺町の居住者が中心であるが、他の地域からの転入者も見受けられる。近隣地域及びその周辺は一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であるが、最寄駅からやや遠く利便性が劣るため、需要はやや弱含み傾向である。市場における需要の中心となる価格帯は土地のみで1600万円～1800万円程度であると思われる。

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Value: 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、収益目的の共同住宅は見受けられず貸貸市場が未成熟なため収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は信頼性の高い事例から求められており補修正も適切で規範性は高い。したがって、居住の快適性を重視する住宅地域であることから、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も踏まえ、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. Values include 代表標準地, 標準地, 王寺 -2, [99.7]/100, 100, [103.0], [101.0]/100, 66,400, 標準化補正, 内訳, 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 -5.0, 行政 +2.0, その他 0.0.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Values include 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, []/100, 100, [], [], [], 標準化補正, 内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の検討. Values include 1-1対象基準地の検討, 継続, 前年標準価格 66,500 円/㎡, 1-2基準地が共通地点, 代表標準地, 標準地, 標準地番号, 公示価格, 2変動率, 年間 -0.6%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

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
王寺（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

鑑定評価額	17,500,000 円	1㎡当たりの価格	59,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月2日	(6) 路線価	[令和6年1月]	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月27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2丁目4585番2「本町2-1-18」				②地積 (㎡)	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)	
	台形 1:2	住宅 S2	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) (60,160)	

(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 80m、北 100m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 20.0m、規模 300㎡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 4.0m町道	交通施設	王寺駅南東方 1km	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、農家住宅、共同住宅等が混在する住宅地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、当面は現状を維持していくものと見られる。地価水準はほぼ横ばいで推移するものと予測する。						

(3) 最有効使用の判定	2階建程度の低層住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		59,800 円/㎡	形状	0.0
	収益還元法	収益価格		32,000 円/㎡		
	原価法	積算価格		/ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡			

(6) 市場の特性
 同一需給圏は、近鉄田原本線、大阪線及びJR和歌山線、関西本線等の各沿線で、概ね王寺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一般住宅、農家住宅、共同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。最寄り駅から徒歩圏にあり需給関係は安定しつつある。中古戸建住宅の取引が大半で、同程度の規模の土地のみで、1600万円～1900万円程度が中心価格帯と思われる。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由
 近隣地域及びその周辺は、一般住宅、農家住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に算出されたものと考えられその信頼性は相対的に劣る。一方、比準価格は信頼性の高い取引事例を採用して求めたもので、補修正等も適切で規範性は高い。よって、収益価格は参考程度にとどめ、比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 広陵 -7	[99.7] / 100	100 / [100]	100 / [68.0]	[102.0] / 100	59,500		街路 0.0	交通 0.0	環境 -34.0	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/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通	環境	行政	その他

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	人口は概ね横ばい傾向で推移している。王寺駅周辺の住宅地の需要は堅調であるが、交通接近条件が劣る地域では弱含みである。
	前年標準価格 59,800 円/㎡			[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、地価はほぼ横ばいである。
	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 0.0% 半年間 %					

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

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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月2日	(6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率	63,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月27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									
	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											
(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 170㎡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 6.0m町道	交通施設	王寺駅南西方 2km	法令規制	1低専 (50,80) 地区計画等							
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が多い丘陵地の新興住宅地域であり、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、当面は現状を維持していくものと思料される。地価はほぼ横ばいで推移すると予測される。															
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +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及び隣接の市町の圏域で、近鉄大阪線、田原本線及びJR関西本線、和歌山線等の各沿線の住宅地域である。需要者は王寺町の居住者が中心であるが、他の地域からの転入者も見受けられる。近隣地域及びその周辺は新築住宅が増加しつつある新興住宅地域であり、周辺の住宅地と比べてやや区画規模が小さく値ごろ感があり需給関係は安定している。市場における中心となる価格帯は土地のみで1200万円~1400万円程度であると思われる。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、自己使用目的の戸建住宅等の取引が支配的で賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は同一需給圏内の信頼性の高い取引事例を採用して求めたもので、補修正等も適切で規範性は高い。したがって、居住の快適性を重視する住宅地域であることから、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も踏まえ、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	王寺 -2	②時点修正	[99.7] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [85.3]	⑤個別的要因の比較	[104.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	79,200	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 -18.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	67,100 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] 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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 79,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口は概ね横ばい傾向で推移している。王寺駅周辺の住宅地の需要は堅調であるが、交通接近条件が劣る地域では弱含みである。											
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 丘陵地の新興住宅地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。安定した需要があり地価はほぼ横ばいである。											
	②変動率	年間	0.0%	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6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 values for 王寺（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, 7,180,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,700 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, [令和6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 (70,240).

Table with 9 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測, 東 30m, 西 20m, 南 20m, 北 30m, ②標準的使用 農家住宅地, 間口 約 14.0 m, 奥行 約 18.0 m, 規模 250 ㎡程度, 形状 ほぼ長方形, 特記 事項: 特記すべき事項はない, 街路 4m町道, 交通 施設: 三郷駅南西方 900m, 法令 規制: 「調区」(70,240) 土砂災害警戒区域, 国道背後の農家住宅が多い旧集落地域であり、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、当面は現状を維持していくものと思料される。地価はやや弱含みで推移すると予測される。

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, 低層の農家住宅地, 形状 0.0, 取引事例比較法, 比準価格 28,700 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 / 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡.

(6) 市場の特性: 同一需給圏は、近鉄田原本線、南大阪、御所線及びJR和歌山線、関西本線等の各沿線で、概ね王寺町及び隣接の市町の住宅地域である。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。近隣地域及びその周辺は、国道背後の農家住宅が多い旧集落地域に所在しており、都心への接近性がやや劣り需給関係は弱含みとなっている。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: 近隣地域及びその周辺は、市街化調整区域内の農家住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、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、比準価格は信頼性の高い取引事例を採用して求めたもので、補修正等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、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。

Table with 10 columns: (8) 規程とした価格, (9) 指定基準地からの検討, 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.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, ① 指定基準地番号, ② 時点修正, ③ 標準化補正, ④ 地域要因の比較, ⑤ 個別的要因の比較, ⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡), ⑦ 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他, 地域要因, 街路, 交通, 環境, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の標準価格等, ①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討, ② 変動率, 年間, 半年間, 変動状況, 「一般的要因」 人口は概ね横ばい傾向で推移している。王寺駅周辺の住宅地の需要は堅調であるが、交通接近条件が劣る地域では弱含みである。 「地域要因」 農家住宅等が多い旧集落地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。地価は下落基調にある。 「個別的要因」 個別的要因について特段の変動は認められない。

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） 5-1	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	82,500,000 円	1㎡当たりの価格	190,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月]	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	北葛城郡王寺町王寺2丁目6040番「王寺2-7-20」				②地積 (㎡)	434	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) 高度 (31m) (90,360)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	王寺 230m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 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 450㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。	街路 6m町道	交通 王寺駅南東 230m	法令 商業 (90,360) 準防 高度 (31m)	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中層店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は上昇傾向で推移するものとする。									
(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	194,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	122,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね奈良県中和圏域における店舗、事務所、共同住宅等が見られる地域と把握した。需要者の属性は、店舗等の出店を目的とする法人事業者や不動産開発業者等が中心と考えられる。王寺駅周辺の商業地においては、堅調な取引需要が認められるが、近隣地域及びその周辺地域では、画地規模が様々であり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	近隣地域及びその周辺は、中層店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域である。比準価格は、同一需給圏において代替競争関係が認められる事例をもとに試算されており、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、比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、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) 公示価格としての標準価格	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 [] / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +6.0 交通 +2.0 環境 +1.0 行政 +5.0 その他 0.0
	香芝（県） 5-1	[103.2] / 100	100 [103.0]	100 [114.7]	[100] / 100	190,000					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 王寺町の人口は微減傾向である。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。							
	■継続 □新規			[地域要因] 中層店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域である。堅調な取引需要が認められ、地価は上昇傾向で推移している。							
	前年標準価格 185,000 円/㎡			[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		□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 %								

鑑定評価書（令和6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 4 columns: 鑑定評価額, 130,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 95,800 円/㎡.

1 基本的事項

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

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (9) 法令上の規制等.

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

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

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, (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 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 (continued).

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした, (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検討, (11) 変動率, (12) 変動状況.

鑑定評価書（令和6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 鑑定評価額 27,800,000 円 and 1㎡当たりの価格 114,000 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6年1月]路線価又は倍率, 90,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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3分科会	氏名	不動産鑑定士 土井 元

鑑定評価額	18,000,000 円	1㎡当たりの価格	39,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月2日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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575番2				②地積 (㎡)	453	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) 高度地区 (15)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60, 200) 高度地区 (15) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 60 m、南 20 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5.4 m 町道	交通施設	箸尾駅南西方 400m	法令規制	1 住居 (60, 200) 高度地区 (15)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、今後も地域要因の大きな変化は考えられず、現状のまま推移するものと予測する。地価水準は依然やや下落傾向にて推移していくものとする。									
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄田原本線、JRと歌山線沿線等で、概ね広陵町及びその周辺都市の既成住宅地域を中心とするやや広域的な圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性をもつ居住者であり、同一需給圏外からの転入は少ない。周辺地域ではミニ開発の新規分譲も見られるが、当該地域は各種規模の農家住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、不動産取引も少ないことから、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は最寄駅徒歩圏ではあるものの、自己所有を中心とする農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、共同住宅等の収益物件は見られず、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟なため収益価格は試算しない。よって本件においては、規範性の高い取引事例を基に適正に試算された比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-	[] / 100	100 []	100 []	[] / 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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動形成要因の								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 39,900 円/㎡		[一般的要因] 広陵町の総人口は概ねほぼ横ばい、生産年齢人口は微減傾向。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		[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。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 広陵 - 7 公示価格 39,800 円/㎡		[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	-0.3%						

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
広陵（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

鑑定評価額	16,300,000 円	1㎡当たりの価格	41,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月2日	(6) 路線価	[令和6年1月]	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北葛城郡広陵町大字平尾675番3外				②地積 (㎡)	397	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 30 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位 北 4.5 m 町道	交通施設	築山駅北東方 1.9 km	法令規制	準工 (60,200) 高度 (20)	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が多い住宅地域であり、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、当面は現状を維持しているものと思料される。地価はやや弱含みで推移すると予測される。													
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+4.0	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	41,100 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は、近鉄田原本線、大阪線及びJR和歌山線等の各沿線で、概ね広陵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一般住宅が多い既成住宅地域であり、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やや劣るため需要は弱含みで推移している。周辺地域では建物付の中古物件の取引が多く、中心となる価格帯は同程度の土地のみで1500万円～2000万円程度である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は一般住宅及び農地等の混在する住宅地域であり、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信頼性の高い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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0	交通 +5.0	環境 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 広陵 - 7	公示価格 39,800 円/㎡	[99.7] / 100	100 / [100]	100 / [103.9]	[107.1] / 100	40,900	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	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		街路	交通	環境	行政	その他				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 41,300 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 高齢化率は県の平均より低く、ニュータウン内では需要が堅調であるが、農家住宅地域の需要は低迷し、地価動向は二極化している。									
	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] 一般住宅が多い住宅地域で、価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動は見られない。地価はやや下落傾向にある。										
	公示価格 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。												
② 変動率		年間 -0.5 %	半年間 %												

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3分科会	氏名	不動産鑑定士 土井 元

鑑定評価額	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	25,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月2日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24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	北葛城郡広陵町大字百済1770番1				②地積 (㎡)	448	⑨法令上の規制等	調区 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) 指定区域			
	1:2	住宅 W2	農家住宅、田等の混在する古くからの農村集落地域	北3m町道	水道 下水	松塚 3.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 70m、南 50m、北 20m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 30.0m、規模 450㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街路 3m町道	交通 施設	松塚駅北方 3.1km	法令 規制	調区(60,200) 指定区域			
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄大阪線、同田原本線沿線等で、概ね広陵町及びその周辺都市の既成住宅地域を中心とするやや広域的な圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性をもつ居住者であり、同一需給圏外からの転入は少ない。当該地域は市街化調整区域内の農村集落地域で指定区域ではあるが、周辺にて宅地開発はあまり見られず、不動産需要は依然弱いものと思料される。取引される価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自己所有を中心とする市街化調整区域内の農村集落地域であり、最寄駅からも遠く、賃貸市場が未成熟なため収益価格は試算しない。よって、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められること等を考慮し、指定基準地からの検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	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
	河合（県） - 4 前年指定基準地の価格 30,400 円/㎡	[97.7] / 100	100 [100]	100 [118.3]	[100] / 100	25,100					
(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 25,500 円/㎡		③ 変動形成要因の	[一般的要因] 広陵町の総人口は概ねほぼ横ばい、生産年齢人口は微減傾向。地価動向は交通利便性等の需給動向により、二極化がより進行している。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 直接的な地域要因の変化は認められないが、当該地域の不動産需要は依然弱く、地価はやや下落傾向にて推移している。							
	② 変動率 年間 -1.6% 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
広陵（県） 5-1	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上山英雄

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 2日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北葛城郡広陵町大字疋相 1 1 4 番 1				②地積 (㎡)	258	⑨法令上の規制等	近商 (80, 200) 高度 (20) 準防			
	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) (90, 200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 30m、南 0m、北 20m			②標準的使用	低層の店舗兼住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	1 6m町道	交通施設	大和高田駅北方 3km	法令規制	近商 (90, 200) 準防 高度 (20)		
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	75,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	45,200 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄大阪線、南大阪線、田原本線及びJR和歌山線等の各駅周辺で、比較的狭い商圈を基礎に成り立つ商業収益に関して代替性を有する圏域である。用途性に注目すれば需要者は奈良県全域に広がるが、地縁性を持つ個人事業者が大半である。近隣地域は低層の店舗等が建ち並ぶ商業地域であり、周辺でスーパー等の進出もあり需給関係は比較的安定している。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	近隣地域及びその周辺は低層の店舗が立ち並ぶ商業地域であるが、商業事業者向けの賃貸市場の熟成度は総じて低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低位に算出されたものと考えられ、その信頼性は相対的に劣っている。一方、比準価格は信頼性の高い豊富な事例から求められ規範性が高い。よって、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通り決定した。											
(8) 規準とした公示価格	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +11.0 環境 +19.0 行政 +10.0 その他 0.0
	大和高田 5-2	公示価格	[100.9] 100	100 [102.0]	100 [145.3]	[100] 100	72,800					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 高齢化率は県の平均より低く、ニュータウン内では需要が堅調であるが、農家住宅地域の需要は低迷し、地価動向は二極化している。							
	■継続 □新規		前年標準価格		[地域要因] 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、地域要因について特段の変動は認められない。需給関係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		前年標準価格		[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。							
□代表標準地 □標準地		標準地番号		公示価格								
②変動率		年間	0.0%	半年間	%							

鑑定評価書（令和6年地価調査）

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	21,600,000 円		1㎡当たりの価格	82,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月]	67,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	1低専 (50,80) (その他) 宅造工事規制区域				
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い環境の良い住宅地域	南西5.1m町道	水道 ガス 下水	大輪田 400m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 40 m、北 40 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位北、5.1m町道	交通施設	大輪田駅南西 400m	法令規制	1低専(50,80) 宅造工事規制区域	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中規模一般住宅が多い環境の良い住宅地域であり、当該地域要因に大きな変化を及ぼす要因等は特段見受けられず、当面は現状を維持すると思われる。地価水準については下落傾向が続くものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	82,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は河合町及び周辺市町内における開発された戸建住宅地域と把握した。近隣地域周辺は中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内一円の一次取得者であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。利便性等の良い地域では住宅需要が認められるものの、西大和ニュータウンの圏域全体的な市場は依然弱い状況にある。需要の中心となる価格帯は、260㎡程度の土地で2,100～2,200万円程度と把握した。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、中規模一般住宅が多い環境の良い住宅地域である。自用目的での取引が支配的であり、賃貸市場が熟成していないため、収益還元法の適用は断念した。以上より、居住の快適性が重視される住宅地であるため、市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地	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 84,400 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 河合町の人口は減少傾向にあり、高齢化の進行も継続している。取引需要も低調であるため、地価は下落傾向で推移している。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地		標準地番号 河合 - 4 公示価格 83,400 円/㎡			[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 -2.3%	半年間 -1.1%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大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	12,500,000 円	1㎡当たりの価格	71,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	
	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		

(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 15 m、南 30 m、北 20 m		②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北、5.1m町道	交通施設	大輪田駅南東 1km	法令規制
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	71,200 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		

(6) 市場の特性	同一需給圏は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、180㎡程度の土地で1,200~1,300万円程度と把握した。				
-----------	---	--	--	--	--

(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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +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 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	河合 - 4	[98.9] 100	100 [103.0]	100 [116.6]	[103.0] 100	70,700				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[] 100					

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	73,000 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、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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-		[地域要因]	中規模一般住宅が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/㎡	-	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。			
②変動率	年間	-2.5%	半年間	%			

鑑定評価書（令和6年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,700 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6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 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)対象基準地からの検討. Includes detailed analysis of location, market characteristics, and price determination.

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）	-4	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	8,380,000 円	1㎡当たりの価格	29,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北葛城郡河合町大字大輪田1785番2				②地積 (㎡)	282	③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 200 m、西 100 m、南 80 m、北 150 m			②標準の使用	農家住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 280 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		
	④地域的特性	特記事項	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	29,700 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	同一需給圏は概ね河合町及びその周辺市町内の農家住宅を中心とする地域と把握した。需要者の属性は、当該地域に地縁的選好性を有する需要者が大半であり、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、当該地域は利便性に劣る集落地域であるため、需要は依然弱含みである。近隣地域及び周辺地域では取引が少なく、規模や価格帯にもばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、農家住宅と一般住宅が混在する集落地域で、自用目的での取引が支配的である。近隣地域及びその周辺において貸家等の収益物件はほとんど認められず、賃貸市場が熟成していないため、収益還元法の適用は断念した。以上より、居住の快適性が重視される住宅地であるため、市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	① <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
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 30,400 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 河合町の人口は減少傾向にあり、高齢化の進行も継続している。取引需要も低調であるため、地価は下落傾向で推移している。			
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 農家住宅と一般住宅が混在する集落地域であるが、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	-2.3%		半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。	