

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
大和高田（県） -1	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	12,800,000 円	1㎡当たりの価格	64,400 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]	52,000 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	大和高田市大字市場 7 9 1 番 3				②地積 (㎡)	199	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, 184)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 110 m、西 80 m、南 0 m、北 45 m			②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 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	基準方位 北 4.6 m市道	交通施設	高田駅 西 1.2km	法令規制	1 住居 (60, 184) 高度 (15)	
(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	64,400 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	29,100 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、御所線および JR 和歌山線等の各沿線で、概ね大和高田市及び隣接の市町の住宅地域である。需要者の中心は市内居住者が大半を占め、圏外からの転入は少ない。近隣地域は一般住宅に併用住宅等が混在する既成住宅地であるが、最寄駅からやや距離を要することもあり、需要は低調で価格は弱含みで推移している。建物付の中古物件の取引が多く、需要の中心となる価格帯は、200㎡程度の土地で1300万円前後となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は混在住宅地域であり、賃貸共同住宅等も一部に見受けられるため、低層共同住宅を想定し収益価格を試算した。賃貸市場の熟成度は低く、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格はかなり低位に算出された。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規範性は高い。したがって、収益価格は参考にとどめ、代表標準地との検討を踏まえ、実証的な比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <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	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 大和高田 -3					64,500	標準化補正	交通 0.0	環境 +38.0	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	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡						標準化補正	交通 0.0	環境 +38.0	行政 +2.0
(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	[一般的要因] 当市の人口は減少傾向で高齢化の進行が継続している。不動産需要は、隣接市町との比較において全般的に低調である。						
	前年標準価格 65,000 円/㎡	[地域要因] 既成住宅地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。地価は依然弱含みで推移している。								
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		[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。								
② 変動率	年間 -0.9 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 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 大和高田（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 (64,500 円/㎡).

Table 1: 基本的事項. Includes (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 2: 鑑定評価額の決定の理由の要旨. Includes (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 3: 公示価格. Includes (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.

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

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 大和高田（県） and 奈良県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,080,000 円), 1㎡当たりの価格 (57,700 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, (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 land characteristics, usage, and price determination. Includes sub-sections for (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格.

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
大和高田（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 印

鑑定評価額	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	62,200 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]	49,000 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	大和高田市曾大根2丁目625番5 「曾大根2-3-12」				②地積 (㎡)	187	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 高度(15)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m	交通施設	高田市駅 南 1.1 km	法令規制	1住居 (60,200) 高度(15)			
(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	62,200 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	同一需給圏は近鉄大阪線、南大阪線、御所線およびJR和歌山線等の各沿線で、概ね大和高田市及び隣接の市町の住宅地域である。需要者の中心は大和高田市及びその周辺の居住者で同一需給圏外からの転入者は少ない。近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域で需給関係は比較的安定しており、価格はほぼ横ばいで推移している。建物付の中古物件の取引が多く、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1000~1300万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が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、アパート等の収益目的の共同住宅は稀に散見される程度で、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、実証的な比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を規準とした価格	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	0.0
	大和高田 -3					62,200		標準化補正	交通	0.0	環境	+56.2
(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	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							標準化補正	交通		環境	
(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 62,200 円/㎡		③ 変動要因の価格形成要因	[一般的要因] 当市の人口は減少傾向で高齢化の進行が継続している。不動産需要は、隣接市町との比較において全般的に低調である。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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。需給は安定しており、横ばいで推移している。						
	標準地番号 -		公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。						
②変動率		年間	0.0 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,320,000 円), 1㎡当たりの価格 (64,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 (51,000 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), (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 table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal 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), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地等からの検討 (Review of Target Standard Land, etc.)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (大和高田 (県) -6), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第3分科会), 業者名 (阪本産業株式会社), 氏名 (阪本 伸太郎) and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (104,000 円/㎡), 104,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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), (2)実地調査日 (令和 元年 6月 28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 table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring area), (3) 最有効使用の判定 (Most effective 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 (Reasons for adjustment and determination), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from designated standard land), (10) 対象基準地からの検討 (Review from target standard land).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (大和高田 (県) -7), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第3分科会), 業者名 (阪本産業株式会社), 氏名 (阪本 伸太郎) and 印.

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (8,850,000 円), 1㎡当たりの価格 (48,900 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 28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 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal 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), (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 (Previous Year Standard Price).

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 大和高田（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.

鑑定評価額: 136,000,000 円, 1㎡当たりの価格: 102,000 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, (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）

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
大和高田（県） 5-2	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	28,500,000 円	1㎡当たりの価格	142,000 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] 路線価又は倍率	110,000 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	大和高田市磯野東町191番2外「磯野東町3-1」				②地積 (㎡)	201	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 高度 (31) 準防 (その他) (90,400)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:2.5	店舗兼事務所 S6	中層の店舗、金融機関等が建ち並ぶ駅前路線商業地域	東12m国道、北側道	水道 ガス 下水	高田市 180m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 0m、南 100m、北 50m				②標準的使用	店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、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	12m国道	交通施設	高田市駅 北西 180m	法令規制	商業 (90,400) 準防 高度 (31)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、国道沿いの駅前路線商業地域であり、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	5階建程度の店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	144,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	88,200 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、近鉄南大阪線、大阪線、橿原線、御所線及びJR和歌山線等の各沿線における大和高田市及び周辺市町に存する路線商業地であるが、用途性に着目すればその範囲は奈良県全域に広がるものと思われる。需要者の中心は地元事業者であり、大手資本の事業者は少ない。高田市駅に近い古くからの商業地域であり、大型商業施設の撤退等により繁華性がやや衰えつつある。画地規模がさまざまであり中心となる価格帯が見出しにくい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中層の店舗、金融機関が建ち並ぶ駅前路線商業地域であるが、店舗、事務所等のテナント需要は低調で、周辺のテナント市場の動向を反映して賃料水準は低迷し、収益価格はやや低位に算出されたものと考えられる。一方、比準価格は代替競争性の認められる豊富な事例から求められた実証的な価格である。したがって、市場性を反映した比準価格を重視しながら収益価格も参酌し、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	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 0.0 交通 -5.0 環境 -24.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	大和高田 5-2		[100 / 100]	100 [102.0]	100 [72.2]	[102.0 / 100]	141,000		
(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	街路 0.0 交通 環境 画地 行政 その他	
	-	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]				
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討		③価格変動要因の	[一般的要因] 当市の商業は小規模な店舗が多く、市の中心部の商店街においては顧客が流出し、需要は大型商業施設に吸収される傾向にある。					
	■継続 □新規			[地域要因] 高田市駅に近い衰退傾向の駅前路線商業地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。地価の下落が依然継続している。					
	前年標準価格 143,000 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。					
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	-0.7%	半年間	%				

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 大和高田 (県) 5-3, 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 4 columns: 鑑定評価額, 54,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 84,100 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. 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, 67,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) and multiple columns for details like 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 法令上の規制等, 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測, 最有効使用の判定, 鑑定評価の手法の適用, 市場の特性, 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 公示価格, 指定基準地からの検討, 対象基準地等からの検討.

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, 大阪エンジニアリング株式会社奈良支店. Includes fields for 御所(県), 奈良県, 奈良第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 奥田 幸助, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,940,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,700 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, (7) [平成31年1月]路線価又は倍率, (8) 35,000 円/㎡, (9) 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (3) 法令上の規制等, (4) 標準的使用, (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, 大阪エンジニアリング株式会社奈良支店. Includes address and agent information.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,760,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,000 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 table with multiple rows and 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, (9)指定基準地からの検討, (10)対象基準地からの検討

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 倉田総合鑑定		
御所（県） -3	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士	倉田智史	印
鑑定評価額	6,490,000 円		1㎡当たりの価格	41,600 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]	32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		御所市 4 0 5 番 3			②地積 (㎡)	168 (12)	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) (その他) 高度地区 (60, 160)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 0 m、北 70 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 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 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 4.0 m市道	交通	近鉄御所駅 南西 450m	法令	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い住宅地域であり、特段変化する要因は見られず、今後も現状程度で推移するものと予想する。景気は拡大基調であるが、地価水準はやや下落傾向で推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	41,600 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	同一需給圏は近鉄御所線、近鉄南大阪線、JR和歌山線等の沿線、御所市及び隣接市町の戸建住宅地域の存する圏域である。需要者は地元住民が中心であり、外部からの転入者は少なく、需要はやや低調である。地積は150～180㎡程度、中心価格帯は土地のみで600～800万円程度、土地建物一体の総額は中古取引が中心で把握が困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅徒歩圏内に位置し、周辺にはアパート等の収益物件も見られるが、対象基準地より敷地規模の大きいものが殆どであり、対象基準地と同程度の規模の画地は自用目的の取引が多く、賃貸需要の把握が困難であることから収益還元法は適用せず、比準価格を標準に、代表標準地との検討も踏まえ、単価と総額の関連も考慮の上で鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <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	+2.0		
	標準地番号 御所 -3					41,600		交通	0.0	交通	-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	環境	0.0	環境	+22.5			
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地	+4.0	行政	+2.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 41,900 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 当市は都心へのアクセスがやや悪く、周辺市町と比較して生活利便も劣るため人口は減少傾向。地価は下落傾向が継続。									
	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 円/㎡			[地域要因] 中規模一般住宅が多い住宅地域であり、需要者は地元住民が大半と思われ、取引も少なく、需要はやや低調である。									
② 変動率	年間	-0.7 %	半年間	%	[個別的要因] 規模、形状等は標準的であり、個別的要因の変動は認められない。									

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 御所(県) -4, 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, 9,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)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 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, 1.4 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 御所市大字名柄348番. (2) ①範囲: 東 0m, 西 40m, 南 50m, 北 50m. (3) ③標準的画地の形状等: 間口 約 17.0 m, 奥行 約 26.0 m. (4) ④地域的要因の比較: 街路 4.5m 市道. (5) ⑤個別的要因の比較: 交通 近鉄御所駅 南西 4.1km. (6) ⑥対象基準地の規準価格: 角地 0.0. (7) ⑦内訳: 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. (8) ⑧標準化補正: 100. (9) ⑨地域要因の比較: 100. (10) ⑩変動状況: 前年標準価格 21,100 円/㎡, 変動率 年間 -1.4%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 倉田総合鑑定, 御所（県）, 5-1, 奈良県, 奈良第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 倉田智史, 印, 鑑定評価額, 22,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 65,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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, 52,000 円/㎡, (2)実地調査日, 令和元年6月25日, (5)価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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) 対象基準地等の前年標準価格等

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大阪エンジニアリング株式会社奈良支店, 御所（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, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 79,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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, 1.2 倍, (2)実地調査日, 令和 元年 6月 28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 table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討

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 香芝（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 3 columns: 鑑定評価額, 13,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 73,900 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, [平成31年1月]路線価又は倍率, 59,000 円/㎡.

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) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 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.

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 香芝（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 4 columns: 鑑定評価額, 16,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 76,600 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 61,000 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) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (5) 鑑定評価の手法の適用, (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, 土井鑑定研究所. Includes details for 香芝（県）, 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: 26,600,000 円, 1㎡当たりの価格: 133,000 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] 路線価又は倍率: 105,000 円/㎡, 倍率種別: 倍.

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: 香芝市真美ヶ丘3丁目6番9「真美ヶ丘3-6-11」, ②地積 (㎡): 200, ③形状: 1:2, ④敷地の利用の現況: 住宅 LS 2, ⑤周辺の土地の利用の状況: 一般住宅の中に空地も見られる区画整然とした住宅地域, ⑥接面道路の状況: 北東5.1m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: 五位堂 1km, ⑨法令上の規制等: 1中専(50,150)高度(15), (その他).

(2) ①範囲: 東 30m, 西 30m, 南 30m, 北 30m, ②標準的使用: 低層住宅地, ③標準的画地の形状等: 間口 約 10.0 m, 奥行 約 20.0 m, 規模 200 ㎡程度, 形状 長方形, ④地域的特性: 特記 特にない, 事項, 街路: 基準方位 北5.1m市道, 交通: 五位堂駅 北東 1km, 法令: 1中専(50,150)高度(15), 規制, ⑤地域要因の将来予測: 当該地域は一般住宅の中に空地も見られる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。地価水準はやや上昇傾向で推移していくものとする。

(3) 最有効使用の判定: 低層住宅地, (4) 対象基準地の方位: +1.0, (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法 (比準価格 133,000 円/㎡), 収益還元法 (収益価格 69,000 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: 同一需給圏は近鉄大阪線沿線で、概ね香芝市、広陵町の中規模一般住宅地域を中心とする圏域である。需要者の中心は香芝市、広陵町居住者が中心であるが、区画整然とした住宅地域であり、他地域からの転入も見込まれる。概ね成熟した住宅地域であり、当該地域に新規宅地開発等は見られず、需給関係は比較的安定している。土地は2,700万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: 当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ概ね成熟した住宅地域であり、周辺に共同住宅等の収益物件も見られるものの、自己所有の戸建住宅を中心とし、賃貸市場が成熟していないため収益価格の規範性はやや劣るものとする。よって本件においては、代表標準地との検討を踏まえ、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) 公示価格としての標準地番号: 香芝 -8, 公示価格: 121,000 円/㎡, ②時点修正: [100/100], ③標準化補正: 100/[100], ④地域要因の比較: 100/[92.0], ⑤個別的要因の比較: [101.0]/100, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡): 133,000, 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.

(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: 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.

(10) 対象基準地からの検討: ①-1対象基準地の検討: 継続, 前年標準価格: 132,000 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, 標準地番号: -, 公示価格: 円/㎡, ②変動率: 年間 +0.8%, 半年間 %, ③価格形成要因の変動状況: [一般的要因] 香芝市の人口はやや増加傾向で推移している。地価動向は交通利便性等の需給動向により、二極化がより進行している。 [地域要因] 直接的な地域要因の変化は認められない。当該地域の地価はやや上昇傾向にある。 [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, きたまち不動産鑑定. Includes 香芝（県）, 奈良県, 奈良県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 谷 正直 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,300,000 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, (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, 53,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 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からの検討.

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	きたまち不動産鑑定
香芝（県） - 5	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	20,000,000 円	1㎡当たりの価格	121,000 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] 路線価又は倍率	97,000 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	香芝市西真美2丁目5番4				②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	1 中専 (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	五位堂 1.5km	(その他) 高度地区(15) 宅地造成工事規制		
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 60m、南 80m、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 9.0m、奥行 約 18.0m、規模 160㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	整然とした戸建住宅の住宅地域である。	街路	基準方位 北5.3m、市道	交通施設	五位堂駅 北西 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	121,000 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	同一受給圏はJR和歌山線、近鉄大阪線、近鉄南大阪線沿線で概ね香芝市内とその周辺の住宅地圏内である。需要者の中心は市内並びに周辺市町の居住者であるが、同一受給圏からの転入者もみられる。基準地は環境の良好な住宅地域に所在し、昨今の経済情勢、地域動向から需給関係は良好である。基準地の存する地域周辺では建物付き中古住宅の取引等が多い。需要の中心となる価格帯は土地のみで2000万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては、収益物件としては戸建住宅が転勤等により賃貸される状況が見られる程度である。このような賃貸市場未成熟の状況下においては、適正な各種の資料収集が困難であり、収益価格の試算は行わなかった。近隣地域では、居住の快適性が重視される住宅地であることから、自己目的の取引価格水準が重視されるため、本件においては比準価格を中心価格として採用し、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 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の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 大阪のベッドタウンとして人口は微増傾向にある。不動産重要も駅近郊は強含み、郊外地は弱含みと二極化されている。				
	前年標準価格 121,000 円/㎡					[地域要因]	当該地域は区画整然とした住宅地として熟成してきた。上質な住宅地として不動産価格は上昇傾向にある。			
	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]	個別的な価格選好性、競争力については特段の変化はない。			
	標準地番号 香芝 - 5		公示価格 121,000 円/㎡							
②変動率		年間 0.0%	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 (香芝(県) -6), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第3分科会), 業者名 (杉本不動産鑑定士事務所), 氏名 (杉本忠樹), 印

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (16,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (71,900 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 24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 table with 10 sections: (1) 基準地 (所在地, 形状, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地, etc.), (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, etc.), (6) 市場の特性 (同一需給圏は近鉄大阪線...), (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...), (8) 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 (指定基準地番号, etc.), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 72,600 円/㎡, etc.)

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, 杉本不動産鑑定士事務所. Includes details for 香芝（県）, 奈良県, 奈良第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 杉本忠樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (23,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (82,500 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, [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 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	きたまち不動産鑑定
香芝（県） - 8	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	16,200,000 円	1㎡当たりの価格	80,700 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]	64,000 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	香芝市高山台3丁目6番14				②地積 (㎡)	201	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)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 50 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 14.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 正方形				④地域的特性	特記事項	最近開発された大規模住宅団地	街路	標準方位 北 60 m市道	交通施設	二上駅 西 1.1 km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅「二上」から1 km～2 kmにある新興の住宅団地である。当該地域は区画整然とした住宅団地で需要も高い。地価水準は上昇傾向にあり今後ともこの傾向は続くであろう。												
(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	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,700 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	同一受給圏はJR和歌山線、近鉄大阪線、近鉄南大阪線沿線で概ね香芝市内とその周辺の住宅地圏内である。需要者の中心は市内並びに周辺市町の居住者であるが、同一需給圏からの転入者もみられる。基準地は環境の良好な住宅地域に所在し、昨今の経済情勢、地域動向から需給関係は良好である。最近に開発された大規模分譲住宅団地であり、新規分譲の一戸建て住宅が中心である。需要の中心となる価格帯は土地のみで1500万円～2000万円前後である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び同一受給圏においては、分譲の一戸建て住宅が中心であり、賃貸物件は殆ど存在しない。このような賃貸市場未成熟の状況下においては、適正な各種の資料収集が困難であり、収益価格の試算は行わなかった。近隣地域では、居住の快適性が重視される住宅地であることから、自己目的の取引価格水準が重視されるため、本件においては比準価格を中心価格として採用し、代表標準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格を	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	地域要因	街路	+1.0
	香芝 - 2	公示価格	[100] 100	100 [101.0]	100 [101.3]	[100] 100	80,600	交通	0.0	環境	0.0	行政	-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	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	-2.0	
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 大阪のベッドタウンとして、人口も増加し住宅団地も需要が高い。駅均衡の住宅地は地価上昇傾向にある。新興団地として需要は高い。									
	■継続 □新規		前年標準価格		[地域要因] 交通接近条、生活利便性等が優れた既成住宅地域である。新興住宅地で需要も高く将来性もある。									
	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] 個別の価格選好性、競争力については特段の変化はない。									
標準地番号		-		公示価格		円/㎡								
②変動率		年間	+0.5%	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, きたまち不動産鑑定. Includes details for 香芝 (県) and 奈良県 奈良県第3分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 67,500 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, [平成31年1月]路線価又は倍率, 54,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (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, 杉本不動産鑑定士事務所. Row 1: 香芝（県）, -10, 奈良県, 奈良第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 杉本忠樹, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,300 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, [平成31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

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) 公示価格とした標準地番号, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Contains detailed text and numerical data regarding land characteristics, market conditions, 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 香芝 (県) and 奈良県.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (18,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (125,000 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 table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections for ①所在地, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, etc.

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	
香芝（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	印

鑑定評価額	129,000,000 円	1㎡当たりの価格	208,000 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]	175,000 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						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	香芝市瓦口2247番外				②地積 (㎡)	618	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		商業 (80,600) 準防 (その他) 高度(31m) 地区計画等 (90,600)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 30m、南 50m、北 50m			②標準的使用	店舗兼事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 45.0 m、規模 630 ㎡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	28m市道	交通施設	五位堂駅北 180m	法令規制	商業(90,600) 準防 高度(31m) 地区計画等				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、金融機関のほか、各種店舗が増えつつある駅に近い商業地域であり当面は現状のまま推移するものと予測される。背後の住宅地の需要が堅調であるため、地価水準は強含みで推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	218,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	139,000 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	同一需給圏は香芝市及び周辺市町における店舗等を中心とした商業地域と把握した。需要者の属性は、店舗や営業所等の出店を目的とする不動産開発業者、法人事業者等が中心と考えられる。周辺には一部駐車場等の低利用地も見られるが、背後地の住宅需要が堅調であるため、当該地域の取引需要も強含みで推移するものとする。近隣地域及び周辺地域では、画地規模が様々であり取引も少ないことから、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金融機関のほか、店舗等も見られる駅に近い商業地域である。香芝市内の商業地における取引事例は少なく広域的に事例を収集したが、適正に要因比較がなされており、比準価格の相対的な信頼性は高い。賃貸市場もある程度成熟しているものの、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して、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	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -7.0 環境 -45.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	大和高田 5-2	[100] 100	100 [102.0]	100 [50.6]	[103.0] 100	204,000					
(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 (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	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] 香芝市の人口は緩やかに増加し、優良住宅地を背後に持つ商業地域を中心に地価は横ばいから上昇傾向で推移している。							
	前年標準価格	202,000 円/㎡			[地域要因] 金融機関のほか、各種店舗等が増えつつある駅から近い商業地域であり、地価は上昇傾向で推移している。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	□代表標準地 □標準地			[個別的要因] 二方路地であるが、個別的要因についての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	+3.0 %	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, 杉本不動産鑑定士事務所. Includes details for 香芝（県） 5-2, 奈良県, 奈良第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 杉本忠樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 49,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 107,000 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, 85,000 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. Includes detailed analysis of location, market characteristics, and price adjustments.