

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		
大和高田（県） - 2	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	10,700,000 円	1㎡当たりの価格	64,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大和高田市東中1丁目180番13「東中1-10-5」				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(15)	
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	東6m市道	水道ガス下水	高田市 1.3km		

(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 40m、南 60m、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 11.5 m、奥行 約 15.0 m、規模 170㎡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	高田市駅南西 1.3km	法令規制	2中専(60,200) 高度(15)
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区画整然とした住宅地域であり、地域要因を変化させるような大きな要因は見られず、現状維持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	64,500 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	同一需給圏は大和高田市を中心に近隣市町と判定した。主たる需要者層の属性は、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、街路画地が整然としており、需要は比較的堅調である。市場における需要の中心となる価格帯は、土地165㎡程度で1,050万円～1,100万円程度である。
-----------	---

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、中規模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、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	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						

(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	大和高田（県） - 6	[100] / 100	100 / [104.0]	100 / [158.6]	[102.0] / 100	64,300					

(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価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	大和高田市の人口は、減少傾向であり、高齢化率は県平均と同程度である。新型コロナの地価への影響は、先行き不透明である。
	前年標準価格	64,500円/㎡		[地域要因]	区画整然とした住宅地域であり、地域要因に特段の変化は認められない。国道166号線に近く、利便性が高く、地価は安定している。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	□代表標準地 □標準地		[個別的要因]	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 0.0%	半年間 %			

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

鑑定評価額	7,970,000 円	1㎡当たりの価格	56,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価	[令和3年1月]	45,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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					

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	大和高田市大字築山196番15				②地積 (㎡)	140	③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中専 (60,200) (その他) 高度地区 居住誘導区域外 (60,160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 18m、西 20m、南 50m、北 30m			②標準的使用	戸建住宅					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 140 ㎡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	築山駅南東 500m	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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,900 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	同一需給圏は近鉄大阪線の築山駅と大和高田駅、JR和歌山線のJR五位堂駅の周辺地域である。当該地は香芝市と広陵町に隣接する地域であり、戸建住宅を中心に住宅地域が存在している。近隣地域は築山駅周辺の戸建住宅地域である。需要者は地元の住民が中心であるが、外部転入者も見られる。最寄駅から徒歩圏内であり、総額も値ごろ感があるので需要は見込める地域である。地積は150㎡程度で、中心価格は900万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、駅から徒歩圏にある。但し、区画整理された戸建住宅が多く、共同住宅等の収益物件は見受けられない。需要の主目的は、居住の快適性、生活の利便性を重視した自用の使用目的である。従って、賃貸需要による投資目的物件は存在せず、収益還元法は適用しなかった。以上より本件では、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	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +6.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 +23.0
	大和高田 - 3					56,800					
(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
	前年指定基準地の価格 円/㎡										
(10) 対年標準価格等の前	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] 大阪の通勤圏として、宅地開発が行われた地域。但し、近年では商業繁華性は低下している。住宅需要も全体としては低下傾向にある。						
	前年標準価格 57,100 円/㎡		[]		[地域要因] 香芝、広陵に隣接する地域で、中小規模の戸建住宅が多い。残存する農地の宅地開発も見られる。需要は地元を中心に存在する。						
	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] 中間画地であり、特段の大きな変化はない。						
標準地番号		[]		[]		[]					
公示価格 円/㎡		[]		[]		[]					
②変動率		年間	-0.4%	半年間	%						

鑑定評価書（令和3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 address and company details.

Table with 4 columns: 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

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3年1月] 路線価又は倍率, 49,000 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: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (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 justification), (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 prices).

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
大和高田（県） -5	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士 谷正直 印

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

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価	[令和3年1月]	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月21日	(5) 価格の種類	正常価格		[令和3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	大和高田市田井新町307番23 「田井新町8-41」				②地積 (㎡)	130	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他) 高度地区 居住誘導区域内
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
(2) 近隣地域	①範囲	東 35m、西 20m、南 25m、北 75m				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 15.0m、規模 135㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 6.0m 市道	交通施設	浮孔駅北西 790m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は既成の住宅地域であり、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される。地価水準は現状の維持傾向が強い。							
(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	64,000 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の高田市駅と浮孔駅の周辺地域である。当該地は田園地域であったが、近年の宅地開発で戸建住宅に変化した。近隣地域は、大阪の通勤地である戸建住宅地域として急速に発展した。需要者は地元住民及び外部転入者も多く見られるが、不動産の需要は見込める地域である。地積が150㎡程度で、中心価格は1000万円前後である。土地建物の価格は中古市場価格で、2500万円前後で取引されている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、駅からは若干遠いが徒歩圏にある。大和高田市の中心に近く、車通行も便利であり、居住の快適性から需要者は多い。需要の主目的は、居住の快適性、生活の利便性を重視した自用の使用目的である。従って、投資を目的とした収益物件は存在せず、収益還元法は適用しなかった。以上より本件では、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 +2.0 環境 +35.0 画地 行政 0.0 行政 0.0 その他 +15.0
	標準地番号 大和高田 -3					63,800			
(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 0.0 交通 +2.0 環境 +35.0 画地 行政 0.0 行政 0.0 その他 +15.0
	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 64,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 大阪の通勤圏として、宅地開発が行われた地域。但し、近年では商業繁華性は低下している。住宅需要も全体としては低下傾向にある。			
	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 <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] 近年の戸建住宅地の開発により急速に中小規模の戸建住宅地となった。需要は通勤性と利便性から一定程度は存在する。			
	② 変動率 年間 0.0% 半年間 %					[個別的要因] 中間画地であり、特段の大きな変化はない。			

鑑定評価書（令和3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 大和高田（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 (14,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (104,000 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3年1月]路線価又は倍率, 80,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (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		
大和高田 (県)	-7	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		8,600,000 円		1㎡当たりの価格		47,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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		大和高田市大字根成柿3 1 3 番 2 5				②地積 (㎡)	181	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) (70,240)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 30 m、南 30 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 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		
	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開発された住宅地域で、価格に影響する地域要因の変化は見られず、今後も現状を維持するものと判断される。地価は未だ底を打つには至らず継続的な下落基調で推移すると予測する。								
(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		47,500 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	同一需給圏は近鉄南大阪線、大阪線及びJR和歌山線沿線等に存する大和高田市及び周辺市町の圏域。需要者は市内及び周辺市町の居住者が多くを占め圏外からの転入は少ない。小規模に開発された市街化調整区域内の住宅地域で、最寄駅からやや距離があり街路条件も見劣りすること等から競争力は低位に甘んじており、これら地域特性等を反映し需要は依然弱含みで推移している。需要の中心価格帯は、同程度の規模の土地価格のみで800~900万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ小規模に開発された住宅地域であるが、市街化調整区域であることから、周辺地域を含め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となっており、賃貸市場が未成熟な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、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、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			その他			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	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			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 48,200 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 人口減少率は県全体よりやや大きく、高齢化の進行も継続。既成住宅地が多く新規供給は少ない。隣接市町との比較で需要は低調に推移。				
	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]		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、価格形成要因に影響を与える地域要因の変動はなく、地価は依然弱含みで推移している。				
	② 変動率		年間 -1.5 %	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	森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所		
大和高田（県）5-1	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	138,000,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	81,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大和高田市西町267番2「西町1-8」				②地積(㎡)	1,343	⑨法令上の規制等	商業(80,400) 準防 (その他) 高度(31) (100,400)		
	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	大和高田 600m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 110m、西 150m、南 0m、北 0m			②標準的使用	店舗・事務所兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 1,250 ㎡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	16m市道	交通施設	大和高田駅南西 600m	法令規制	商業(90,400) 準防 高度(31)		
(3) 最有効使用の判定	中層店舗・事務所兼共同住宅地				(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	106,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	64,100 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	同一需給圏は大和高田市を中心に、近隣の市町を含む奈良県中部と判定した。需要者は、地元の個人事業者や法人の他、広域的にチェーン店を展開する大手法人まで多様である。近隣地域は、官公庁施設等に近い商業地域であり、土地の需要は堅調に推移している。画地規模、利用方法も多様であり、取引価格の中心となる価格帯は見出せない状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、商業地域の信頼性の高い取引事例を中心に規範性の高い価格を求めることができた。一方、収益価格は、賃貸市場の成熟度があまり高くなく、そのため土地価格に見合う賃料水準が形成されず、比準価格よりもやや低位に求められたものと思われる。よって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、さらに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) 公示価格を規準とした	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	[] / 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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 大和高田市の人口は、減少傾向であり、高齢化率は県平均と同程度である。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 103,000円/㎡			[地域要因] 周辺は、税務署、法務局等の官公庁の存する大和高田市の中心的な商業地域であり、需要は堅調である。							
	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			[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 大和高田 5-2									
公示価格 103,000円/㎡		②変動率		年間 0.0% 半年間 0.0%							

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		
大和高田（県） 5-2	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	28,100,000 円		1㎡当たりの価格	140,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月6日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	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) 準防 (その他) 高度(31m) (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	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	中層の店舗兼事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.5m、奥行 約 22.0m、規模 210㎡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(31m)		
(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	角地	+2.0	セットバック	-7.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	143,000 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	同一需給圏は大和高田市を中心に県中部の幹線道路沿いにかかる商業地域の圏域。需要者は圏内において地縁性を有する事業者の他、広域的に事業を展開する法人事業者等も想定できる。視認性良好な幹線道路沿いに存し、最寄駅に程近く通行量も一定程度見られるが、背後地人口の減少や周辺地域との競合等から、商業収益性の目立った回復等は認められず、需要は依然やや弱含みで推移している。画地規模が様々で取引も少なく需要の中心価格帯の把握は困難である。										
(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規範性の高い商業地の取引事例を採用し求めており、市場の実態を反映し信頼性が高い。一方、収益価格は、土地の収益性を反映し理論的であり検証の手段として有用であるが、予測の限界から将来に亘り標準的かつ安定的な賃料水準等を適正に把握し難い点等があり、相対的な信頼性が劣ることは認めない。よって、比準価格を重視し、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	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -5.0 環境 -28.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100] / 100	100 [102.0]	100 [68.4]	[94.9] / 100	140,000					
(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
	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		前年標準価格 141,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 主要幹線道路沿い商業地では一定の需要が存する一方、背後地人口の減少、購買力低下等を受け、旧来からの商業地は弱含み傾向が継続。					
	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 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 最寄駅から程近い幹線道路沿いの商業地域であるが、テナント需要は依然弱含みで大きな変化は認められず、地価もやや下落傾向が継続。					
	②変動率		年間 -0.7%	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 3 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 大和高田 (県) 5-3 奈良県 奈良第3分科会 氏名 不動産鑑定士 高垣直記 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 54,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 83,400 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Includes values like 令和 3 年 7 月 1 日, 令和 3 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 table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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 Price and Reason for Valuation), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和3年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,630,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,000 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3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 table with multiple rows and columns. Includes sections for (1)所在地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (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 3 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 御所（県）, 奈良県, 奈良第三分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤田秀紀, 印.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (6,750,000 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 3年 1月] 路線価又は倍率, 40,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 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.

Table with 4 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.

Table with 4 columns: (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, 個別的要因.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は近鉄御所線、南大阪線、吉野線、JR和歌山線沿線で御所市内及び葛城市内の住宅地である。

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, 標準地は戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、敷地規模との関連等から収益用不動産の想定をすることが不適当と

Table with 10 columns: (8) 規準とした公示価格, 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, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他.

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.

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, ①-2基準地が共通地点, ②変動率, ③価格形成要因の状況, 一般的な要因, 地域要因, 個別的要因.

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,360,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,000 円/㎡), 40,800 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) [令和 3年 1月] 路線価又は倍率, (8) 32,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 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

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) 規準とした 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

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

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, ③ 変動状況, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討

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
御所（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	9,520,000 円	1㎡当たりの価格	20,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価 倍率種別	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		1.3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		御所市大字名柄348番				②地積 (㎡)	476	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)(70,270)					
	1:1.5	住宅W2	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	西4.5m市道、北側道	水道	近鉄御所4.1km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 40m、南 50m、北 50m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 26.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4.5m市道	交通施設	近鉄御所駅南西 4.1km	法令規制	「調区」(70,270)			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域であり、今後も大きな地域要因の変動は考えられず、現状のまま推移するものと予測される。地価は依然として弱含みである。										
(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	角地 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,000 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、吉野線及びJR和歌山線等の各沿線で、御所市及びその周辺市町の農家住宅地域である。需要者は同一需給圏内に地縁のある御所市及びその周辺市町の居住者が大半を占める。近隣地域は古くからの住宅地域であり、最寄駅から徒歩圏にはなく、市街化調整区域に指定されていることから需要は低調に推移している。近隣地域内の画地規模も多様であり、取引自体も少ないことから、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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農家住宅と一般住宅の混在する住宅地域であり、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。従って、実証的で市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	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 []	[] 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価格変動要因		[一般的要因] 御所市の人口は減少傾向にあり、高齢化も進行している。取引需要も昨今の経済情勢等より低調であるため、地価は下落傾向にある。					
	前年標準価格		20,400 円/㎡		[地域要因]		農家住宅と一般住宅が混在する地域に存し、地域要因について特段の変動は認められず、当面は現状のまま推移するものと思われる。					
	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	-2.0%	半年間	%							

鑑定評価書（令和3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 御所（県） 5-1, 奈良県, 奈良第三分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤田秀紀, 印.

鑑定評価額: 22,400,000 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, (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3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 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からの検討.

鑑定評価書（令和3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 address and professional details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (79,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (18,600 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3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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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		
香芝（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	13,600,000 円	1㎡当たりの価格	73,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月29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	香芝市鎌田438番68				②地積 (㎡)	185	③法令上の規制等	1低専 (60,100)										
	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 75 m、西 100 m、南 60 m、北 25 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 14.0 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 6 m市道	交通施設	J R 五位堂駅南西方 600m	法令規制	1低専 (60,100)										
(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	73,700 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	同一需給圏は香芝市及び隣接の市町の圏域で、近鉄大阪線、南大阪線及びJ R和歌山線等の各沿線の住宅地域である。需要者は香芝市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中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であるが、需要はやや回復傾向にあり地価は安定して推移している。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、1300万円～1400万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が建ち並ぶ戸建て住宅地域であり、自己使用目的の戸建住宅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競争代替性の認められる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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	香芝 - 2	②時点修正	[99.6] / 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [109.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	73,900	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +1.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	81,700 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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規																	
	前年標準価格	73,700 円/㎡																	
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	□代表標準地 □標準地																	
標準地番号	-																		
公示価格	円/㎡																		
②変動率	年間	0.0 %		半年間	%														
				③価格形成要因の変動状況	<p>[一般的要因] 香芝市は、奈良県全体よりも高齢化率は低い水準にあり、近年は人口はほぼ横ばいである。コロナ禍の影響は現時点では不透明である。</p> <p>[地域要因] 中規模一般住宅が多い住宅地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。地価はほぼ横ばいで推移している。</p> <p>[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。</p>														

鑑定評価書（令和3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, 千不動産鑑定事務所. Includes address: 香芝（県） - 2, 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: 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, [令和3年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include: 令和3年7月1日, 令和3年6月29日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月5日, 正常価格, 61,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main body table with 10 sections (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 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. (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: 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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は香芝市及び隣接の市町の圏域で、近鉄南大阪線、大阪線及びJR和歌山線等の各沿線の住宅地域である。需要者は香芝市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中規模一般住宅が多い比較的住環境に恵まれた住宅地域であり、安定した底堅い需要が認められる。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～1700万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. (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. (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, ②変動率. Includes text: 香芝市は、奈良県全体よりも高齢化率は低い水準にあり、近年は人口はほぼ横ばいである。コロナ禍の影響は現時点では不透明である。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。安定した需要があり地価はほぼ横ばいである。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 3 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 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.

Table with 4 columns: 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

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3年1月]路線価又は倍率, 105,000 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 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からの検討. Includes detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and price determination factors.

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
香芝 (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	21,200,000 円	1㎡当たりの価格	65,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	53,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 29 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	香芝市狐井 2 5 2 番 4 外				②地積 (㎡)	322	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	近鉄下田 900m	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 70 m、南 50 m、北 140 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 16.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 320 ㎡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 m 市道	交通施設	近鉄下田駅南東方 900m	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	65,800 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	同一需給圏は概ね香芝市及びその周辺市町の近鉄各線、JR 和歌山線沿線の一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域である。需要者は香芝市及びその周辺市町の居住者を中心であり、同一需給圏外からの転入は少ない。近隣地域は最寄り駅から徒歩圏の旧村落の住宅地域に存するが、需要はやや回復傾向にあり、地価は安定的に推移している。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、2000万円~2200万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	近隣地域は、一般住宅、農家住宅が混在する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、対象基準地と同程度の規模の収益物件はほとんどなく賃貸市場の熟成度が低い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、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 交通 +1.0 環境 -38.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 広陵 -7	公示価格 40,700 円/㎡	[99.5] / 100	[100] / [100]	[100] / [62.6]	[102.0] / 100	66,000	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 交通 +1.0 環境 -38.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[] / []	[] / []	[] / []	[] / []	[] / []	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 65,800 円/㎡						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地						
	標準地番号	-	公示価格 円/㎡						
②変動率	年間 0.0 %	半年間 %							
③ 価格変動要因の			[一般的要因]	香芝市は、奈良県全体よりも老齢化率は低い水準にあり、近年は人口はほぼ横ばいである。コロナ禍の影響は現時点では不透明である。					
			[地域要因]	一般住宅、農家住宅が混在する旧村落であり、地域要因について特段の変動は認められない。地価は比較的安定している。					
			[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。					

鑑定評価書 (令和 3 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
香芝 (県) - 5	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	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 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 3年 1月] 路線価又は倍率	97,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3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	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) 高度 (15m)	
	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) 宅造工事規制区域		
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 60m、南 80m、北 50m			②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記 特にない	街路 標準方位北、5.3 m市道	交通 五位堂駅北西 1.5km	法令 1 中専 (60, 200) 高度 (15m) 宅造工事規制区域
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅を主とする区画整然とした住宅地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向からはほぼ横這いの傾向にあるものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(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	53,600 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、近鉄南大阪線、JR和歌山線沿線の概ね香芝市とその周辺市町の圏域。需要者の中心は香芝市及びその周辺市町の居住者であるが同一需給圏外からの転入者も考えられる。基準地は環境の良好な住宅地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係は安定してきている。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1800~2200万円程度である。									
(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、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、収益価格を参考にとどめ、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	①代表標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 香芝市は大阪のベッドタウンとして人口は近年ほぼ横這い傾向で、需給も立地条件等によりほぼ安定からやや弱含みと地域により異なる。					
	■継続 □新規 前年標準価格 121,000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		[地域要因] 当該地域は区画整然とした住宅地域として熟成してきたが、一般的要因及び地域動向等を反映して地価はほぼ横這い傾向にある。					
	■代表標準地 □標準地 標準地番号 香芝 - 8 公示価格 121,000円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間 0.0%	半年間 0.0%							

鑑定評価書（令和3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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 70,700 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3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Includes values like 令和3年7月1日, 令和3年6月25日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月2日, 正常価格, 57,000 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) 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. Contains detailed text and numerical data regarding land characteristics, market conditions, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	土井鑑定研究所
香芝（県）	-7	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	23,000,000 円	1㎡当たりの価格	81,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	香芝市藤山1丁目961番94 「藤山1-2-8」				②地積 (㎡)	283	⑨法令上の規制等	1低専(60,100)		
	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 200m、西 120m、南 90m、北 80m				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 22.0m、規模 290㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記事項	街路	交通施設	近鉄下田駅西方800m	法令規制	1低専(60,100)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が多い環境の良い住宅地域であり、今後も地域要因の変化は考えられず現状のまま推移するものと予測する。地価水準はやや弱含み傾向で推移していくものとする。									
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,400 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	同一需給圏は近鉄大阪線、同南大阪線、JR和歌山線沿線で、概ね香芝市及びその周辺都市の住宅地域を中心とする圏域である。需要者は香芝市居住者を中心に、周辺地域からの転入も見込まれる。中規模一般住宅が多い環境の良い住宅地域であるが、昨今の地域動向等から不動産需要は依然やや弱含み傾向である。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で2、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	当該地域は快適性を重視する住宅地域であり、共同住宅等の収益物件は少なく、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、収益還元法の適用は断念した。よって本件においては、収益価格は試算せず、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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	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からの検討	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] 香芝市は総人口、生産年齢人口ともほぼ横ばい傾向である。地価動向は交通利便性等の需給動向により、二極化がより進行している。							
	前年標準価格 82,000 円/㎡			[地域要因] 本年8月に近隣にSCの新規開店が予定されており、今後、当該地域の不動産需給への影響に留意していく必要がある。							
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 香芝 - 2 公示価格 81,700 円/㎡										
② 変動率		年間	-0.7%	半年間	-0.4%						

鑑定評価書 (令和 3 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
香芝 (県) - 8	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	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 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	(6) 路線価	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	香芝市高山台 3 丁目 6 番 1 4				②地積 (㎡)	201	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	二上 1.1km	(その他) 地区計画等 宅造工事規制区域											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 50m、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 14.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 200 ㎡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	標準方位北、6m 市道	交通施設	二上駅西 1.1km	法令規制	1 低専 (50, 80) 地区計画等 宅造工事規制区域										
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0											
(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	同一需給圏は近鉄大阪線、近鉄南大阪線、JR と歌山線沿線の概ね香芝市とその周辺市町の圏域。需要者の中心は香芝市及びその周辺市町の居住者であるが同一需給圏外からの転入者も考えられる。基準地は区画整然とした戸建住宅地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係は安定してきている。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 1400~1800 万円程度である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、代表標準地との検討を踏まえ、実証的で市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(8) 公示価格を	①代表標準地	標準地番号	香芝 - 2	②時点修正	[99.6] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [99.9]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	80,600	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +2.0 環境 -3.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	公示価格	81,700 円/㎡																	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格	円/㎡																	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		80,700 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的な要因] 香芝市は大阪のベッドタウンとして人口は近年ほぼ横這い傾向で、需給も立地条件等によりほぼ安定からやや弱含みと地域により異なる。								
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡				[地域要因] 当該地域は区画整然とした住宅地域として熟成してきたが、一般的要因及び地域動向等を反映して地価はほぼ横這い傾向にある。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。		
②変動率		年間	0.0%	半年間	%														

鑑定評価書（令和3年地価調査）

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

Table with 2 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, (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 4 columns: (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 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 個別的要因.

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

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

Table with 4 columns: (10) 対象基準地等の前年標準価格等の前年標準価格, (10) 対象基準地等の前年標準価格等の前年標準価格, (10) 対象基準地等の前年標準価格等の前年標準価格, (10) 対象基準地等の前年標準価格等の前年標準価格.

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） -10	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	17,500,000 円	1㎡当たりの価格	38,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 3年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率		1.2 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	香芝市畑5丁目1816番				②地積 (㎡)	453	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(70,400) (その他) (70,240)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 0m、南 30m、北 0m			②標準の使用	農家住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0m、奥行 約 25.0m、規模 425㎡程度、形状 ほぼ台形			④地域的特性	特記	特記すべき事項はない。		街路	4m市道	交通	二上神社口駅北 650m	法令	「調区」(70,240)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅のほか農地等も見られる住宅地域である。今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移するものと予測される。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	38,700 円/㎡			⑦内訳								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね香芝市及び周辺市町内における農家住宅を中心とした既成住宅地域と把握した。需要者の属性は、当該地域に地縁の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。香芝市の大規模開発地や利便性の高い住宅地の需要は底固いが、市街化調整区域における既成住宅地域の取引件数は低位で推移している。取引される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、一般住宅、農家住宅と農地が混在する住宅地域で、自用目的での取引が支配的である。基準地は一定の画地規模を有するが、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、その需要は極めて少ないため、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、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	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	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	公示価格	-	[] / 100	100	[] / 100	[] / 100		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	大和高田（県） - 7	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格	48,200 円/㎡	[98.5] / 100	100	[101.0]	[122.0]	[100] / 100	38,500	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政
(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 価格変動要因		[一般的要因] 香芝市の人口はほぼ横ばい傾向である。優良住宅地の地価は横ばい傾向で推移しているが、既存住宅地域等は下落傾向で推移している。							
	前年標準価格		39,000 円/㎡		[] / []		[地域要因] 周辺に農地も見られる住宅地域であり、価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動は認められず、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		□代表標準地 □標準地		[] / []		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間	-0.8%	半年間	%									

鑑定評価書（令和3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 香芝（県）, 奈良県, 奈良第3分科会, 杉本不動産鑑定士事務所, 杉本忠樹, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 125,000 円/㎡.

Section 1: 基本的事項. Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include 令和3年7月1日, 令和3年6月25日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月5日, 正常価格, [令和3年1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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. Values include 香芝市すみれ野1丁目5番3, 148, 1:2, 住宅W2, 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域, 北6m市道, 水道ガス下水, 五位堂1.1km, 1住居(60,200)高度(15m).

Table with 4 columns: (2)近隣地域, (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80m, 西30m, 南15m, 北0m, 標準的使用 戸建住宅地, 間口約9.0m, 奥行約17.0m, 規模150㎡程度, 形状ほぼ長方形, 特記事項 特にない, 街路 標準方位北、6m市道, 交通施設 五位堂駅北西1.1km, 法令規制 1住居(60,200)高度(15m).

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, ない, 取引事例比較法 比準価格 125,000 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: 同一需給圏は近鉄大阪線、近鉄南大阪線、JR和歌山線沿線の概ね香芝市とその周辺市町の圏域。需要者の中心は香芝市及びその周辺市町の居住者であるが同一需給圏外からの転入者も考えられる。基準地は区画整然とした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16000~20000万円程度である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、代表標準地との検討を踏まえ、実証的で市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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)対象基準地の標準価格, (7)内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. Values include 香芝 -8, [100/100], 100, [100], [97.0], [100], 125,000, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0.

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. Values include -, [], 100, [], [], [], 100, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0.

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の検討, (1)対象基準地の検討, (2)変動率, (3)価格形成要因の状況. Values include 継続, 前年標準価格 125,000円/㎡, 年間 0.0%, 半年間 %, 香芝市は大阪のベッドタウンとして人口は近年ほぼ横這い傾向で、需給も立地条件等によりほぼ安定からやや弱含みと地域により異なる。当該地域は区画整然とした住宅地域として熟成してきたが、一般的要因及び地域動向等を反映して地価はほぼ横這い傾向にある。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		
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 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 3年 1月]	180,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 3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	③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標準の使用	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 特記すべき事項はない。街路 2.8m市道 交通 五位堂駅北 180m 法令 商業(90,600) 準防 高度(31m) 地区計画等			
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は駅に近い商業地域であり、新型コロナウイルス感染症の影響による先行き不透明感が高まっているものの、当面は現状を維持すると思われる、地価水準は概ね横ばい傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	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未利用地も見られるが、背後地の住宅需要が堅調であり、駅前商業地においても底堅い取引需要が認められる。近隣地域及び周辺地域では、画地規模が様々であり取引も少ないことから、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。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。賃貸市場もある程度熟成しているものの、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	街路	0.0	街路	-1.0
	標準地番号 大和高田 5-2					206,000		交通	0.0	交通	-7.0
(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	-45.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地	+2.0	行政	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 208,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 香芝市の人口はほぼ横ばい傾向である。優良住宅地を背後に持つ商業地域の地価は横ばい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 円/㎡				[地域要因] 金融機関のほか、各種店舗等が増えつつある商業地域であり、新型コロナウイルス感染症による店舗需要への影響に注視する必要がある。				
	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。				

鑑定評価書（令和3年地価調査）

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

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

Table with 2 columns: (2)近隣地域, (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 5 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: 同一需給圏は概ね香芝市とその周辺市町を含む奈良県中・南部の圏域に存する商業地域である。

(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、同一需給圏内に存する規範性の高い複数の取引事例を基に試算しており、取引実態を反映した実証的な価格である。

Table with 10 columns: (8)公示価格とした, (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, 街路, 交通, 環境, 画地, 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, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10)対象基準地等からの検討, (1)-1対象基準地の検討, (1)-2基準地が共通地点である場合の検討, (3)価格変動要因, [一般的要因], [地域要因], [個別的要因].