

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） - 1	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士 谷正直

鑑定評価額	12,600,000 円	1㎡当たりの価格	63,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	48,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和4年6月15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	大和高田市大字市場791番3				②地積 (㎡)	199	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 (60,184)		
	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 110m、西 80m、南 0m、北 45m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、規模 200㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記 特になし 事項 街路					
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は既存住宅地域であり、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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	65,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	39,000 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	同一圏内は近鉄大阪線の大和高田駅とJR和歌山線の高田駅であるが両駅とも徒歩距離は長い。大和高田市庁舎の新設地に近く、周囲は住宅の他に共同住宅や店舗、小規模工場など多い。近隣地域は前面道路の陸157線通り沿いの戸建住宅地域である。需要者は地元住民が中心であるが、外部転入者も見られる。市役所やその他の公共施設も近くに存しており、地元の需要はある。地価相場は、地積は200㎡程度で、中心価格は1300万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅と店舗、中小工場が建ち並ぶ住宅地域であり、駅からは若干遠い。大和高田市の中心地へも近く、車通行も便利であり、居住の快適性から需要者はある。需要の主目的は、居住の快適性、生活の利便性であり、収益性を重視した収益価格は若干の参酌に留め、取引事例の相互補完による比準価格を重視した。従って、本件では比準価格を中心に、収益価格も若干考慮し、かつ代表標準地との検討、単価と総額の関連も考えて、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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +18.0 環境 +25.0 行政 +3.0 その他 +2.5
	公示価格	[ 100 ] / 100	100	[ 100 ] / [ 104.0 ]	100	[ 100 ] / 100	63,000				
(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 63,400 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[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。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[地域要因] 大和高田市役所に近く、市中心部にも近い住宅混在地。公共施設の場所も近く、需要は通勤性と利便性から一定程度は存在する。					
	標準地番号		公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因についての特段の変動は認められない。					
②変動率		年間	-0.3%	半年間	%						

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

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 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 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	大和高田市東中 1 丁目 1 8 0 番 1 3 「東中 1-10-5」				②地積 (㎡)	166	⑨法令上の規制等	2 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	高田市 1.3km	(その他) 高度 (15)			
(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)		
(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、基準地と同規模の画地で 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) 公示価格としての標準価格	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	0.0	0.0
	大和高田 (県) - 6	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100	64,300				0.0	+5.0
(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	[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。							
	■継続 □新規	[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。							
	前年標準価格 64,500 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	0.0%	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

鑑定評価額	7,950,000 円	1㎡当たりの価格	56,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	44,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15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	大和高田市大字築山196番15				②地積 (㎡)	140	③法令上の規制等	1中専 (60, 200)  (その他) 高度地区 居住誘導区域外 (60, 160)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:1.2	住宅 LS2	中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	東4m市道	水道 ガス 下水	築山 500m			
(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 特になし	街路 基準方位 北 4.0 m 市道	交通 築山駅南東 500m	法令 規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は駅近郊の既存住宅地域であり、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 +2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 56,800 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡		
	原価法	積算価格 / 円/㎡		
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡		

(6) 市場の特性  
同一需給圏は近鉄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、戸建住宅と共同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を目的とした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 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	[ 100 ] 100	100 [ 104.0 ]	100 [ 179.5 ]	[ 102.0 ] 100	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
	-	[ ] 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 変動状況	④ 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。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 56,900 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	変動状況	④ 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。
	② 変動率	年間 -0.2% 半年間 %	④ 個別的要因	中間画地であり、特段の大きな変化はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	土井鑑定研究所
大和高田（県） - 4	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士 土井 元

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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	49,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	高田市 1.1km (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 20m、南 50m、北 50m				②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 13.5m、規模 190㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記 特になし	事項	街路 基準方位北 6m市道
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ小規模開発の住宅地域であり、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。地価水準は横ばい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	+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/㎡			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 0.0 交通 +5.0 環境 +56.0 行政 0.0 その他 0.0
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄大阪線、同南大阪線、JR和歌山線沿線で、概ね大和高田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。需要者は大和高田市居住者を中心に、周辺地域からの転入も見込まれる。中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、当該地域において大きな地域要因の変化は認められず、需給関係は比較的安定している。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で1,200万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	当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ熟成した戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で貸貸市場が未成熟と判断されるため収益価格は試算しない。よって本件においては、代表標準地との検討を踏まえ、同一需給圏内の類似地域に存する信頼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
	大和高田 - 3	[ 100 ] / 100	100 [ 104.0 ]	100 [ 163.8 ]	[ 102.0 ] / 100	62,300	標準化補正	街路 0.0 交通 +5.0 環境 +56.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定標準地からの検討	① 指定標準地番号	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 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	-	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		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	
(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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 大和高田市は総人口、生産年齢人口とも減少傾向である。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 62,200 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比較的安定しており、地価は横ばい傾向にて推移している。					
	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	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

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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15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			
	1:2	住宅 W2	小規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	西6m市道	水道 浮孔 790m				
(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 特になし	街路	基準方位 北 6.0m 市道	交通 浮孔 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、大阪の通勤圏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。県道116号線に近く、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 0.0 交通 +2.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 +15.0
	大和高田 -3					63,800					
	公示価格	[ 100 ] / 100	[ 100 ] / [ 104.0 ]	[ 100 ] / [ 158.4 ]	[ 101.0 ] / 100						
	104,000 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	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
	-										
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100						
	円/㎡										

(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	[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。	
	■継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		[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。	
	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]	中間画地であり、特段の大きな変化はない。	
	前年標準価格		64,000 円/㎡		
	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	%

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	士井鑑定研究所
大和高田（県） - 6	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士 士井 元

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

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月]	80,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	大和高田市幸町10番17「幸町9-18」				②地積 (㎡)	135	⑨法令上の規制等	2中専(60,200)高度地区(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	高田300m	(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 100m、南 0m、北 20m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 14.0m、規模 140㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6m市道	交通	高田駅東方 300m	法令	2中専(60,200)高度地区(20)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は小規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、今後も地域要因の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。地価水準は横ばい傾向にて推移していくものと考えている。												
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 104,000 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	同一帯給圏は近鉄大阪線、同南大阪線、JR和歌山線沿線で、概ね大和高田市の住宅地域を中心とする圏域である。需要者は大和高田市居住者を中心に、周辺地域からの転入も見込まれる。当該地域は熟成した既成の住宅地域であり、周辺にて大規模な宅地供給は見られず、帯給関係は比較的安定している。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で1,400万円程度となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は最寄駅徒歩圏ではあるものの、小規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟と判断されるため収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域であることから、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、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		
	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) 対象基準地等の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討		[一般的要因] 大和高田市は総人口、生産年齢人口とも減少傾向である。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。											
	■継続 □新規		[地域要因] JR、近鉄の2駅利用可能な交通及び生活利便性に優れる住宅地域であるが、現在、当該地域の地価水準は横ばい傾向にて推移している。											
	前年標準価格 104,000 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		③ 価格形成要因の変動状況												
■代表標準地 □標準地														
標準地番号 大和高田 - 3														
公示価格 104,000 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） - 7	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	8,470,000 円	1㎡当たりの価格	46,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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313番25				②地積 (㎡)	181	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			
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ小規模に開発された住宅地域	西3.7m市道	水道ガス	坊城1km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 30m、南 30m、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 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、3.7m市道	交通施設	坊城駅南1km	法令規制	「調区」(70,240)
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	46,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄南大阪線、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。市街化調整区域内に開発された住宅地域で、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、相対的な競争力は低位となっており、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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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						
	前年標準価格	47,500 円/㎡	[一般的要因] 当市の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。地価は、最寄駅徒歩圏内は概ね横置き、それ以外は下落傾向が継続。						
	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		[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。						
	標準地番号	-	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
② 変動率		年間	-1.5 %	半年間	%				

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所. Values include 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.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 140,000,000 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4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 81,000 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) 規程とした価格, (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4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 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 27,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 139,000 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4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) 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 5 columns: (2) ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測.

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.

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否めない。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。

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, 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, ②変動率.

鑑定評価書（令和4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 大和高田（県） 5-3, 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, 53,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 83,200 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4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月28日, 更地としての鑑定評価, 令和4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. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 大和高田市磯野新町327番1「磯野新町3-6」. (2) 標準的画地の形状等: 間口約24.0m, 奥行約27.0m, 規模650㎡程度. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗付事務所地. (4) 対象基準地の個別的要因: 二方路. (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: 同一需給圏は大和高田市を中心に周辺市町の幹線沿いの商業地域であるが、用途性に注目すればその範囲は奈良県中南部に広がる。... (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国道沿いの路線商業地域であるが、商業事業者向けの賃貸市場の成熟度は総じて低く、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。... (8) 公示価格とした: 代表標準地 大和高田 5-2, 公示価格 103,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 円/㎡. (10) 対象基準地の前年の検討: ①-1対象基準地の検討, 前年標準価格 83,400 円/㎡, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率 年間 -0.2%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近鉄不動産株式会社
御所（県） - 1	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	7,550,000 円	1㎡当たりの価格	40,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	33,000 円/㎡
(2) 突地調査日	令和4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	御所市大字元町10番37				②地積 (㎡)	186	⑨法令上の規制等	1 住居 (60,200)  (その他) 高度地区(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			
(2) 近隣地域	①範囲	東 35m、西 60m、南 35m、北 100m			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 長方形			④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項	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	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,600 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、御所市を中心に周辺市町の住宅地域の圏域。需要者は圏内居住者を中心で圏外からの転入者は少ない。市内にて利便性良好な住宅地の需要は比較的安定しているが、当地域は利便性等がやや劣り、開発されて年数が経過していることもあり、相対的な競争力は低下傾向で、需給動向は弱含んでいる。需要の中心となる価格帯は、基準地と同規模の土地であれば750万円前後が中心となる。								
(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り、転動等の諸事情により戸建住宅が賃貸される程度で自己使用目的の戸建住宅等の取引が支配的である。対象基準地と同程度の規模の投資目的の収益物件はほぼ皆無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上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(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 +5.0 環境 +17.0 画地 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 御所 -3	公示価格 51,900 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ 104.0 ]	100 [ 122.9 ]	[ 100 / 100 ]	40,600		
(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 0.0 環境 0.0 画地 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	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 価格形成要因の変動状況	[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 41,000 円/㎡			[地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、地域要因について特段の変動は認められず、当面は現状のまま推移するものと思料される。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。					
標準地番号 公示価格 円/㎡									
②変動率 年間 -1.0% 半年間 %									

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	
御所（県）	-2	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	6,750,000 円	1㎡当たりの価格	51,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月1日	(6) 路線価	[令和4年1月]	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	御所市43番24				②地積 (㎡)	130	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 40m、西 20m、南 20m、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 9.0m、奥行 約 14.0m、規模 130㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、既に市街地としての成熟度が高いことから、今後とも概ね現況維持の緩やかな推移をする地域と予測する。				街路	基準方位北 6.2m市道	交通施設	御所駅東 650m	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 +4.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,900 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	同一審給圏は近鉄御所線、南大阪線、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。需要者の中心は、市内の居住者が大半を占める。当該近隣地域は、区画整然とした住宅地域であり、最寄り駅にも徒歩圏内で、市内の他の住宅地域と比較して人気があり、需要は相対的に高い。土地は130㎡程度で670万円～680万円程度が必要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準地は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審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、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	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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	
	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] 人口は継続的に減少し、高齢化率も高いため、一部の地域を除き、地価は依然下落基調にある。なお、コロナの影響は不透明である。						
	前年標準価格		51,900 円/㎡			[地域要因] 一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、市内周辺の既存住宅地域との競争は優位にある。需要は安定している。						
	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] 南側道路であり、日照面等で優位性があるが、競争力等で特段の変動要因は認められない。						
	標準地番号		御所 - 3									
公示価格		51,900 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	近鉄不動産株式会社
御所（県） - 3	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	6,300,000 円	1㎡当たりの価格	40,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	御所市405番3				②地積 (㎡)	168 (12)	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)  (その他) 高度地区 (15m) (60, 160)			
	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	近鉄御所 450m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 20m、南 0m、北 70m				②標準的使用	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	特記事項	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多く建ち並ぶ住宅地域であり、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	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	40,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄御所線、南大阪線、吉野線及びJR和歌山線等の各沿線で、御所市を中心に周辺市町の住宅地域の圏域。需要者は圏内居住者が中心で圏外からの転入者は少ない。市内にて利便性良好な住宅地の需要は比較的安定しているが、当該地域を含め市況全般としての需要は、地域経済動向等も反映し依然限定的であり、不動産取引も弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、基準地と同規模の土地であれば600～700万円程度が中心となる。											
(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、アパート等の収益物件は殆ど見受けられない。戸建住宅が諸般の事情により賃貸に供される程度で、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、賃貸需要が弱く、賃貸市場が成熟していない住宅地域であるため、収益還元法の適用を断念した。したがって、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、代表標準地からの検討を踏まえ、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	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 -2.0 環境 +26.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	御所 - 3	[ 100 ] 100	100 [ 104.0 ]	100 [ 128.5 ]	[ 104.0 ] 100	40,400						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-	[ ] 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 価格形成要因の変動状況	[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 40,800円/㎡			[地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、地域要因について特段の変動は認められず、当面は現状のまま推移するものと思料される。								
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。								
標準地番号 -												
公示価格 円/㎡												
②変動率 年間 -1.0% 半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近鉄不動産株式会社
御所（県）	-4	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	9,330,000 円		1㎡当たりの価格	19,600 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	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	③法令上の規制等	「調区」(70,400)  (その他) (70,270)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.5	住宅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	19,600 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) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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	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標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 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		20,000 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料される。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。					
	標準地番号	-	公示価格	円/㎡							
	②変動率	年間	-2.0%	半年間	%						

鑑定評価書（令和4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 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 22,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,400 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4年1月]路線価又は倍率, 51,000 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)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: (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, 同一需給圏は、奈良県中、南和地区内の商業地である。需要者は地元事業者や広域的に沿道型店舗を事業展開する法人事業者等である。

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, 収益価格は店舗用途、住宅用途ともに賃料水準が低下していること等を反映し若干低位に試算された。

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

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

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格, ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ②変動率.

鑑定評価書（令和4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 御所（県）9-1, 奈良県, 奈良第三分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤田秀紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 80,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,700 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, [令和4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 (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等. Includes ②地積 (4,297 ㎡), ③形状 (1.2:1), ④敷地の利用の現況 (工場兼事務所 S2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (中規模の工場等が建ち並ぶ内陸型の工業団地), ⑥接面道路の状況 (北東8m市道、北西側道), ⑦供給処理施設状況 (水道), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (近鉄御所 4.2km), ⑨法令上の規制等 (工専(60,200)高度(15), (その他)(70,200)).

Table (2) 近隣地域. Includes ①範囲 (東 40m, 西 70m, 南 100m, 北 50m), ②標準的使用 (工場地), ③標準的画地の形状等 (間口 約 70.0m, 奥行 約 60.0m, 規模 4,200㎡程度, 形状 ほぼ長方形), ④地域的特性 (特記 特にない, 街路 8m市道, 交通 近鉄御所駅南西 4.2km, 法令 工専(60,200)高度(15)), ⑤地域要因の将来予測 (近隣地域は中規模の工場等が建ち並ぶ内陸型の工業団地であり、京奈和自動車道が橿原市から和歌山市まで直結したことにより、交通利便性が向上したため、工業団地としての熟成度を一層高めていく地域と予測する。)

Table (3) 最有効使用の判定. Includes 工場地, (4) 対象基準地の準拠地 (0.0). Table (5) 鑑定評価の手法の適用. Includes 取引事例比較法 (比準価格 18,700 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/㎡).

Table (6) 市場の特性. 同一需給圏は、奈良県中、南和地区内の工業地である。需要者の中心は概ね資力のある事業者に限られる。京奈和自動車道が橿原市から和歌山市まで直結したことにより、産業立地の期待感が高まりつつある。それに加えて、大阪府の工場の移転需要が昨今生じており、工場地の地価は上昇基調にある。需要の中心となる価格帯は、工業地の供給数が少なく、取引件数が少ないため、その指摘が困難な状況にある。

Table (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、自社工場が建ち並ぶ工業地域であり、賃貸物件も見受けられなかったことから、収益価格は試算しなかった。比準価格は、比較適格性が認められる同一需給圏内の取引事例から試算した価格であり、実証的な試算価格である。以上から、本件では比準価格を採用することとし、類似性が認められる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。

Table (8) 公示価格とした. Includes ①代表標準地 (標準地番号 -), ②時点修正 (公示価格 円/㎡), 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).

Table (9) 指定基準地からの検討. Includes ①指定基準地番号 (五條（県）9-1), ②時点修正 (前年指定基準地の価格 15,600 円/㎡), 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対象基準地の標準価格 (18,700 円/㎡), ⑦内訳 (標準化補正, 街路交通環境画地行政その他).

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes ①-1 対象基準地の検討 (継続), 前年標準価格 (18,600 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 +0.5%, 半年間 %), ③価格形成要因の変動状況 ([一般的要因] 大阪府からの工場の移転需要により、奈良県内の工場地の需要は好転し、地価は上昇基調にある。なお、コロナ禍の影響は不透明である。 [地域要因] 中規模工場等が建ち並ぶ内陸型の工業団地であり、地域一帯の住民の雇用の受け皿となっている地域であり、やや需要超過の傾向にある。 [個別的要因] 近隣地域では概ね標準的な画地であり、競争・代替関係等、個別的要因の変動は特段認められない。)



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	士井鑑定研究所
香芝（県） - 1	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士 士井 元

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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	香芝市鎌田438番68				②地積 (㎡)	185	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	JR五位堂 600m	(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	特記事項	特記事項				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も地域要因の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。地価水準は横ばい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	73,700 円/㎡		標準化補正	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				交通	0.0	交通	+1.0			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				環境	0.0	環境	+9.0			
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				画地	+1.0	行政	0.0			
(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。中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であるが、周辺地域ではミニ開発の新規分譲も見られる等、潜在的な需要は見込める地域である。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で1,400万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 当該地域は中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟なため収益価格は試算しない。よって本件においては、代表標準地との検討を踏まえ、同一需給圏内の類似地域に存する信頼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) 公示価格を	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 (円/㎡)	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0	
	香芝 - 2	[ 100 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 109.0 ]	[ 100 ] / 100	73,900	交通	0.0	交通	+1.0	環境	+9.0	
(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/㎡)	標準化補正	画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0
	-	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		行政	0.0	その他	0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	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 [一般的要因] 香芝市の総人口はやや減少、生産年齢人口はほぼ横ばいである。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。 [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比較的安定しており、地価は横ばい傾向にて推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所	
香芝（県） - 2	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士	森本直也

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

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	香芝市磯壁6丁目462番55					②地積 (㎡)	213	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 (60, 100) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 20m、南 20m、北 0m			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 14.0 m、規模 210 ㎡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 6m 市道	交通施設	二上神社口 1.1km	法令規制	1 低専 (60, 100)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、主に中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移するものと予想される。地価は、概ね横ばいで推移するものと予想される。									
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,600 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土地の価格帯は、基準地と同規模の画地で、1,600万円～1,650万円程度である。										
(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、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、収益物件は皆無であるため、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情等も考慮の上、快適性を重視する住宅地域であるので比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +4.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 81,400 円/㎡	[ 100 ] / 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 110.2 ]	[ 104.0 ] / 100	76,100					
(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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 県平均と比較して、香芝市の高齢化率は低い水準である。地価については、生活利便性の良否により、二極化が進んでいる。						
	前年標準価格 76,600円/㎡				[地域要因] 地域要因について特段の変動は認められない。当該地域は、需給が安定しており、地価は横ばい傾向である。						
	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 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	森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所
香芝（県） - 3	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士 森本直也

鑑定評価額	26,800,000 円	1㎡当たりの価格	134,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	香芝市真美ヶ丘3丁目6番9 「真美ヶ丘3-6-11」				②地積 (㎡)	200	⑨法令上の規制等	1 中専 (50, 150)	
	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 1km	(その他) 高度(15) 宅造工事規制区域		
(2) 近隣地域	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	特記事項	特にない。	街路	基準方位北 5.1 m市道	交通施設	五位堂駅北東 1km	法令規制	1 中専 (50, 150) 高度(15) 宅造工事規制区域	
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	134,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	67,600 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	同一需給圏は香芝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、大阪へのアクセスの良さから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土地の価格帯は、基準地と同規模の画地で、2, 700万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域には、一部アパート等の収益物件も見受けられるが、近隣地域は戸建住宅が主の地域であり、一般的には自己使用目的の取引がほとんどで、賃貸市場は未成熟である。よって、収益価格はやや規範性が劣ると判断した。対象不動産の所在、実情等も考慮の上、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、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) 公示価格としての標準価格	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	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号 香芝 -8					134,000	標準化補正	交通 0.0	環境 -1.0	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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		標準化補正	交通	環境	交通
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 県平均と比較して、香芝市の高齢化率は低い水準である。地価については、生活利便性の良否により、二極化が進んでいる。					
	前年標準価格 133,000円/㎡				[地域要因] 地域要因について特段の変動は認められない。近鉄五位堂駅から徒歩圏内にあり、地価はやや上昇傾向にある。					
	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 <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 +0.8%	半年間 %							

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (香芝(県) -4), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第3), 業者名 (栗山不動産鑑定士事務所), 氏名 (栗山 恒)

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4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月5日), (6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 (53,000 円/㎡ 倍), (2) 実地調査日 (令和4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 reasoning table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (香芝市狐井252番4外), (2) 範囲 (東80m, 西70m, 南50m, 北140m), (3) 標準的画地の形状等 (間口約16.0m, 奥行約20.0m), (4) 地域的要因 (特記 特にない), (5) 地域要因の将来予測 (既成の一般住宅等が建ち並ぶ集落地域として格別の変動なく推移しており...), (6) 市場の特性 (同一需給圏は香芝市及びその周辺における近鉄大阪線、同南大阪線、JR和歌山線等沿線の既成の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域が展開する圏域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は主に低層の戸建住宅を標準とする既成の住宅地域であり、基準地と同規模の収益物件は極めて少ない...), (8) 公示価格 (標準地番号 広陵 -7, 公示価格 40,300 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格 円/㎡), (10) 対年標準価格等の前年標準価格 (65,800 円/㎡), 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	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

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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	97,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格	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	香芝市西真美2丁目5番4				②地積 (㎡)	165	③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	特記事項	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等から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土地価格に見合う賃料水準が形成されていない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、実証的に市場性を反映した比準価格を採用し、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	交通	環境	画地	行政	その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100	[ ]								
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100	[ ]								
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[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はやや減少傾向で、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		変動状況		[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。									
	前年標準価格 121,000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 香芝 - 8														
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4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.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 15,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 70,300 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, [令和4年1月]路線価又は倍率, 56,000 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. Contains detailed text and numerical data.

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

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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	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	1 低専 (60, 100)				
	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	西5.3m市道	水道 ガス 下水	近鉄下田 800m	(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 特になし	街路 基準方位 北5.3m市道	交通 近鉄下田駅西方 800m	施設	法令 1 低専 (60, 100)	規制				
	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る。地域要因としては近隣に大規模SCが令和3年10月に開店したことから生活利便性が高まり、当地の地価水準も比較的安定し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	+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	同一帯給圏は近鉄大阪線、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り、近隣に大規模SCが新規開店したことから生活利便性の高まりが見込め、当地の帯給関係も比較的安定して推移していくものと思料される。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 <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	-									
	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
	-										
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 香芝市の総人口はやや減少、生産年齢人口はほぼ横ばいである。地価動向は交通利便性等の帯給動向により、二極化がより進行している。						
	前年標準価格 81,400 円/㎡				[地域要因] 近隣に大規模SCが新規開店し、当該地域の生活利便性の向上が見込まれ、昨今は帯給関係および地価動向は安定的に推移している。						
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号 香芝 - 2										
	公示価格 81,400 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	大和不動産鑑定株式会社奈良支社
香芝（県） - 8	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	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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27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	香芝市高山台3丁目6番14				②地積 (㎡)	201	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 80)  (その他) 地区計画等 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					
(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 ほぼ正方形									
	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 6.0 m市道	交通施設	二上駅西 1.1 km	法令規制	1 低専 (50, 80) 宅造工事規制区域 地区計画等		
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 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	同一需給圏は概ね香芝市及び周辺市町内における開発された住宅地域と把握した。需要者の中心は同一需給圏内一円の一次取得者であり、大阪等の圏外からの転入者は少ない。香芝市内の近年開発された住宅地や住環境・利便性に優れる区画整然とした住宅地域においては、底堅い需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、同程度の規模の土地で1,600万円前後と把握した。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域である。自己使用目的での取引が支配的であり、賃貸需要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、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 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 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
	標準地番号 香芝 - 2	公示価格 81,400 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ 101.0 ]	100 [ 99.9 ]	[ 100 / 100 ]	80,700				
(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 ]						
(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] 香芝市の人口は微減傾向である。優良住宅地の地価は横ばい又は上昇傾向であるが、既存集落地域等は下落傾向で推移している。						
	前年標準価格 80,700 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[地域要因] 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域である。一定の底堅い取引需要が認められ、地価は横ばい傾向で推移している。							
	標準地番号 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
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	森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所	
香芝 (県) - 9	奈良県	奈良県第 3	氏名	不動産鑑定士	森本直也

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

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	54,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 4 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	香芝市五位堂 6 丁目 7 9 番 8				②地積 (㎡)	168	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		準工 (60,200)  (その他) 高度 (20)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 45m、西 60m、南 10m、北 0m			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 12.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 ほぼ整形			④地域的特性	特記事項	特になし。		街路	標準方位北 5.6 m 市道	交通	J R 五位堂駅北 300m	法令	準工 (60,200) 高度 (20)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移するものと予想される。地価は、概ね横ばいで推移するものと予想される。												
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,500 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	同一需給圏は香芝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、需要は比較的整調である。市場における需要の中心となる土地の価格帯は、基準地と同規模の画地で、1,100 万円～1,200 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、中規模一般住宅が建ち並ぶ地域であり、収益物件は皆無であるため、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情等も考慮の上、快適性を重視する住宅地域であるので比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0	
	標準地番号 香芝 - 2	[ 100 ]	100	100	[ 100 ]	66,400	街路	0.0	交通	0.0	環境	+25.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	交通	0.0	環境	+25.0	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	③ 変動状況		[一般的要因] 県平均と比較して、香芝市の高齢化率は低い水準である。地価については、生活利便性の良否により、二極化が進んでいる。										
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	67,500 円/㎡		[地域要因] 地域要因について特段の変動は認められない。当該地域は、需給が安定しており、地価は横ばい傾向である。									
	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 -		[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	%										

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (香芝(県) -10), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第3), 業者名 (栗山不動産鑑定士事務所), 氏名 (栗山 恒)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (17,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (38,400 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (2) 実地調査日 (令和4年6月24日), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月5日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (令和4年1月) [令和4年1月] 路線価又は倍率 (1.2 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 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4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） - 11	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹

鑑定評価額	18,600,000 円	1㎡当たりの価格	126,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24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	香芝市すみれ野1丁目5番3				②地積 (㎡)	148	③法令上の規制等	1住居 (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	(その他)												
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 30m、南 15m、北 0m			②標準的使用	戸建住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 150 ㎡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	五位堂駅北西 1.1km	法令規制	1住居 (60,200) 高度 (15m)										
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	126,000 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やや強含みとなっている。基準地の存する地域周辺では建物付の中古物件の取引が中心で、需要の中心となる価格帯は同程度の規模の土地価格のみで1600~2100万円程度である。																		
(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 - 8	②時点修正	100 / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 96.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	126,000	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 -1.0 交通 -2.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	⑧公示価格	121,000 円/㎡																	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-																	
	前年指定基準地の価格 (円/㎡)	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100					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からの検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規																
	前年標準価格	125,000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														
②変動率	年間	+0.8%	半年間	%															
					③価格形成要因の	<p>[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はやや減少傾向で、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。</p> <p>[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やや上昇傾向にある。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>													

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） 5-1	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士 土井 元

鑑定評価額	131,000,000 円	1㎡当たりの価格	212,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	180,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	香芝市瓦口2247番外				②地積 (㎡)	618	③法令上の規制等	商業 (80,600) 準防 高度地区 (31)			
	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 180m	(その他) 地区計画等 (90,600)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 50m、北 40m				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 13.5m、奥行 約 45.0m、規模 610㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記 特になし	街路 28m市道	交通 五位堂駅北方 180m	法令 商業 (90,600) 準防 高度地区 (31) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	当該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、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。地価水準はやや上昇傾向にて推移していくものとする。										
(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	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			221,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格			143,000 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	同一帯路圏は概ね香芝市及びその周辺都市の最寄駅近くの商業地域を中心とする比較的広域な圏域である。当該地域は金融機関のほか、各種店舗が増えつつある商業地域であり、その需要の中心は不動産賃貸業を営む不動産業者や法人企業等が考えられる。当該地域は最寄駅徒歩圏に位置する新規供給の少ない地域であること等から潜在的な不動産需要は多いものと考えられるが、取引される価格は個別性が強く、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	比準価格は、商業収益性を有する規範性の高い複数の取引事例を基に適正に試算された価格である。一方、収益価格も、還元利回り等について地域の動向等を踏まえ、規範性の高い数値を得られたものと考えられるが、元本市場と果実市場との相関関係が稀薄であることから、やや低位に求められたものと思料される。よって、本件においては、比準価格をやや重視し、収益価格を関連づけ、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 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 -47.0 行政 0.0 その他 0.0
	大和高田 5-2	公示価格	[ 101.0 ] / 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 48.8 ]	[ 103.0 ] / 100	215,000					
(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	
	-	[ ] / 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価格変動要因の	【一般的要因】 奈良県内経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直している。						
	前年標準価格		208,000 円/㎡			【地域要因】 新規供給の少ない五位堂駅徒歩圏に位置し、潜在的需要を見込め、コロナ禍の影響も減少し、地価はやや上昇傾向を示すようになった。						
	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	+1.9%	半年間	%								

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） 5-2	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	49,800,000 円	1㎡当たりの価格	107,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	86,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27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	香芝市磯壁3丁目53番1				②地積 (㎡)	465	③法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 (その他) 高度(20m) (90,300)								
	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 60m、西 70m、南 30m、北 0m				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 15.0m、奥行 約 30.0m、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	14.5m市道	交通施設	近鉄下田駅南 400m	法令規制	近商(90,300) 準防 高度(20m)								
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼事務所地				(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	107,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	51,900 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね香芝市及び周辺市町を含む奈良県中和圏域における商業地域と把握した。需要者の中心は、各種店舗又は事業所の用地取得を目的とする法人であるが、一部個人事業者も認められる。当該地域は市道沿いに低層の店舗、事務所が建ち並ぶ商業地域であり、駅徒歩圏内に存すること等から底堅い需要が認められる。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、市道沿いに低層の店舗、事務所が建ち並ぶ商業地域である。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、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、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格を標準とした価格	①代表標準地	標準地番号	大和高田 5-2	②時点修正	[ 101.0 ] / 100	③標準化補正	100 [ 102.0 ]	④地域要因の比較	100 [ 95.3 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	107,000	⑦内訳	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 +1.0 環境 -11.0 行政 +5.0 その他 0.0
	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 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	
(9) 指定基準地からの検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	107,000 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/㎡											
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	②変動率	年間	0.0%	半年間	%												
	③価格形成要因の変動状況	[一般的な要因]	香芝市の人口は微減傾向である。香芝市の商業地における地価は横ばい又は上昇傾向で推移している。														
	[地域要因]	市道沿いに低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域である。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。															
	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。															