

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） -1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 土井 元

鑑定評価額	12,500,000 円	1㎡当たりの価格	62,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月2日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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) 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 1.2km	(その他) (60,184)			
(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 事項	特にない	街路 基準方位 北4.6m市道	交通 高田駅西方 1.2km	法令 規制	1住居(60,184) 高度地区(15)				
(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	62,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	29,200 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄大阪線、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。各種規模の一般住宅等が建ち並ぶ既成の混在住宅地域であるが、当該地域の不動産需要は依然やや弱み傾向である。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で1,300万円程度となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は既成の混在住宅地域であり、周辺に共同住宅等の収益物件も見られるものの、自己所有の戸建住宅を中心とし、賃貸市場が成熟しておらず、元本市場と果実市場の相関関係が希薄なことから、収益価格はやや低めに試算されたものと考えられる。よって本件においては、代表標準地との検討を踏まえ、収益価格は参考とし、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) 規格外の公示価格とした	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 +8.0 環境 +43.0 行政 +2.0 その他 0.0
	大和高田 -3	[101.0] 100	100 [104.0]	100 [160.7]	[100] 100	62,900					
(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		[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	63,000 円/㎡	[] 100		[地域要因] 直接的な地域要因の変化は認められないが、当該地域の不動産需要は依然弱く、地価はやや下落傾向にて推移している。						
	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	-	[] 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
公示価格	円/㎡		[] 100								
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	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店	
大和高田（県） - 2	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	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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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	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(15m)			
(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 11.5m、奥行 約 15.0m、規模 170㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	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(15m)		
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	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	同一帯給圏は近鉄南大阪線・大阪線、JR和歌山線等沿線に存する大和高田市及び周辺市町に存する住宅地域の圏域。需要者は市内居住者が中心であるが、圏外からの転入者も見受けられる。中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で、最寄駅へはやや距離があるが、各種商業店舗等が建ち並ぶ幹線道路に程近いため利便性等は劣るものではなく、需要は安定的に推移している。需要の中心価格帯は、同程度の規模の土地価格のみで1000万円台後半である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、最寄駅からやや距離を要することもあり、アパート等の収益物件はほぼ見受けられない。居住の快適性を重視する自己使用目的の住宅の取引が大半であり、賃貸需要は弱く、賃貸市場が成熟していないため、収益還元法の適用は断念した。したがって、本件においては、市場性を反映した実証的な価格である基準価格を採用し、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 <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 +5.0 環境 +52.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 大和高田 - 3					64,500					
(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/㎡										
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 人口は減少傾向が継続。住宅地の需要は駅徒歩圏では堅調に推移する一方、接近性に劣る地域はやや低調推移。優劣が顕在化しつつある。						
	前年標準価格 64,500 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] 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は見られない。需給は概ね均衡、地価は安定的に推移。							
	標準地番号	公示価格	②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
			年間	0.0%	半年間	%					

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

鑑定評価額	7,920,000 円	1㎡当たりの価格	56,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月2日	(6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率	44,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月27日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大和高田市大宇築山196番15				②地積 (㎡)	140	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) 高度 (15)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) (60, 160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 18m、西 20m、南 50m、北 30m			②標準的使用	戸建住宅地				
	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	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 4.0 m市道	交通施設	築山駅南東方 500m	法令規制	1 中専 (60, 160) 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	56,600 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	同一需給圏は大和高田市及び周辺の市町の圏域で、近鉄大板線、南大阪線及びJR和歌山線等の各沿線の既成住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で他の地域からの転入者は少ない。近隣地域及びその周辺は中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、都心への接近性はやや劣っているが最寄駅からの接近性に恵まれており、需要は比較的安定している。土地は130㎡～150㎡程度の区画で700万円～900万円ぐらいが取引の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、自己使用目的の戸建住宅等の取引が支配的であり、対象地と同程度の規模の賃貸共同住宅は見受けられなかったため収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は信頼性の高い取引事例を採用して求めたもので、補修正等も適切で規範性は高い。したがって、市場性を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 大和高田 -3					56,600		交通 0.0	交通	交通 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	環境 0.0	環境	環境 +75.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地 +4.0	行政	行政 +2.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 高齢化が進行しており、県の平均と比較して人口の減少率が大きい。不動産需要は、隣接市町との比較において全般的に低調である。					
	前年標準価格 56,700 円/㎡				[地域要因] 中規模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。地価はやや弱含みである。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[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				② 変動率		年間 -0.2% 半年間 %				
公示価格 円/㎡										

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3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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月2日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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	1住居 (60,200) 高度地区(15) (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	街路 基準方位 北 6m市道	交通 高田市駅南方 1.1km	法令 1住居 (60,200) 高度地区(15)					
(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/㎡							
	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。よって本件においては、代表標準地との検討を踏まえ、信頼性の高い複数の取引事例を基に市場実態を適正に反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 大和高田 -3	[101.0] / 100	100 [104.0]	100 [164.9]	[102.0] / 100	62,500	標準化補正	交通 0.0	環境 +57.0	交通 +5.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	交通 0.0	環境 +57.0	交通 +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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 62,200 円/㎡		[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。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -		[地域要因] 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。					
	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 %							

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 千里不動産鑑定事務所. Includes values for 大和高田 (県), 奈良県, 奈良県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 上山英雄.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,310,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,900 円/㎡.

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 51,000 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 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, 同一需給圏は大和高田市及び周辺の市町の圏域で、近鉄南大阪線、大阪線及びJR和歌山線等の各沿線の既成住宅地域である。

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, 近隣地域及びその周辺は小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、自己使用目的の戸建住宅等の取引が支配的であり、対象地と同程度の規模の賃貸共同住宅は見受けられなかったため収益還元法の適用は断念した。

Table with 10 columns: (8) 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, 規準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (9) 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) 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変動状況, 変動状況, 変動率, 年間, 半年間.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 土井鑑定研究所. Row 1: 大和高田（県）, -6, 奈良県, 奈良第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 土井 元

Table with 3 columns: 鑑定評価額, 14,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 105,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 80,000 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) 規格外の公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大阪エンジニアリング株式会社奈良支店. Includes 鑑定評価額: 8,220,000 円, 1㎡当たりの価格: 45,400 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6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 鑑定評価額: 216,000,000 円, 1㎡当たりの価格: 108,000 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 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) 対象基準地からの検討.

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） 5-2	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	27,900,000 円	1㎡当たりの価格	139,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月]	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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
	⑤地域要因の将来予測	中層の店舗、金融機関等が建ち並ぶ駅前路線商業地域で、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。地価水準については概ね安定的に推移するものと予測される。							
(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	角地	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	142,000 円/㎡			セッバック	-7.0		
	収益還元法	収益価格	87,600 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	同一需給圏は大和高田市を中心に県中部の幹線道路沿いを中心とした商業地域の圏域。需要者は圏内に地縁性を有する事業者その他、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位置し、最寄駅に程近く通行者の往来も一定程度認められる。店舗のほか金融機関等も存し事業用地としての需要は少なからず認められ、需給は概ね均衡、地価は安定的に推移している。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。								
(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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	大和高田 5-2	[100.9] / 100	100 [102.0]	100 [72.7]	[94.9] / 100	138,000		街路 0.0 交通 -5.0 環境 -23.5 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	-	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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 139,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	利便性・集積性に優る幹線道路沿い等地域の需要は堅調に推移。一方、人口の減少、消費支出低迷等を受け旧来の商店街は弱含みが継続。		
	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		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因]	高田市駅から程近い路線商業地域で、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は見られない。需給は概ね均衡、地価は安定的に推移。		
	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6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 千里不動産鑑定事務所. Row 1: 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6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年7月2日, 令和6年6月27日, 正常価格, 67,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m²), (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 大和高田市磯野新町327番1, 647, 台形 1:1.2, 銀行 S2, 国道沿いにロードサイドサービス施設等が建ち並ぶ路線商業地域, 南東13m国道、背面道, 水道ガス, 高田市 500m, 準工(60,200)高度(20).

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. Values include 東 30m、西 30m、南 50m、北 20m, 低層店舗付事務所地, 間口 約 24.0m、奥行 約 27.0m、規模 650㎡程度、形状 台形, 特記 特記すべき事項はない、街路 13m国道, 交通 高田市駅南西方 500m, 法令 準工(60,200)高度(20), 国道沿いのロードサイドサービス施設が建ち並ぶ路線商業地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、当面は現状を維持していくものと思料される。

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用. Values include 低層店舗付事務所地, 二方路形状, 取引事例比較法 比準価格 86,400 円/㎡, 収益還元法 収益価格 52,000 円/㎡, 原価法 積算価格 / 円/㎡, 開発法 開発法による価格 / 円/㎡.

Table with 2 columns: (6)市場の特性. Value: 同一需給圏は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。需要者は地元事業者のほか幹線沿いの店舗を事業展開する法人等が中心であると考えられる。国道沿いの比較的交通量が多い路線商業地域で、需給動向は現状維持で推移しており価格はほぼ横ばいである。画地規模がさまざまであるため、取引の中心となる価格帯を把握することは困難である。

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. Value: 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熟成度は総じて低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低位に算出されたものと考えられ、その信頼性は相対的に劣っている。一方、比準価格は信頼性の高い豊富な事例から求められ規範性が高い。よって、比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 10 columns: (8)規格外価格とした. Columns include 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. Values include 大和高田 5-2, [100.9]/100, 100, [126.7], [100]/100, 83,500, 0.0, +1.0, +14.0, +10.0, 0.0, 0.0.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Columns include 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, []/100, []/100, (円/㎡), 0.0, +1.0, +14.0, +10.0, 0.0.

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の検討. Columns include ①-1対象基準地の検討, ③価格変動状況, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率. Values include 継続, 前年標準価格 83,200 円/㎡, 前年指定基準地の価格 (円/㎡), 年間 0.0%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 御所(県) -1, 奈良県, 奈良第3分科会, 阪本産業株式会社, 不動産鑑定士 阪本 伸太郎.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 7,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,800 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月24日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月3日, 正常価格, 32,000 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) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Contains detailed numerical data and descriptive text regarding land characteristics and valuation methods.

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤田不動産鑑定所
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 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	40,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	御所市 4 3 番 2 4			②地積 (㎡)	130	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60, 200) (その他) 高度 (最高 15m)	
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南 6.2m 市道	水道 ガス 下水	御所 650m		
(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 9.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記	特にない。	街路	基準方位北 6.2m 市道	交通	御所駅東 650m	法令
	事項						規制	
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慢な推移をする地域と予測する。地価は横ばいで推移している。							

(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	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	同一需給圏は近鉄御所線、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 万円程度が需要の中心となっている。
-----------	---

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、自用の建物が通常の立地環境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住宅地の取引事例（全て御所市内の住宅地の取引事例）から試算した価格であり、実証的な試算価格である。以上より、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) 規程とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-	[] / 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
	-	[] / 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 変動状況	[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。							
	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、市内周辺の既成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		② 変動率		[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。							
代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		年間	0.0%	半年間	0.0%						
標準地番号 御所 - 3											
公示価格 51,900 円/㎡											

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 阪本産業株式会社. Sub-rows for 御所(県) and 氏名.

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (6,210,000 円), 1㎡当たりの価格 (39,800 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	阪本産業株式会社	
御所（県）	-4	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 阪本 伸太郎

鑑定評価額	8,950,000 円	1㎡当たりの価格	18,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和6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

(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)			
(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 17.0m、奥行 約 26.0m、規模 450㎡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45m市道	交通 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	農家住宅が多い住宅地域であり、今後緩やかに建て替えが進むものと思料する。地価は依然として下落傾向である。									
(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	18,800 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	同一需給圏は御所市及び近隣市町村内のJR線、近鉄線沿線の農家住宅地である。主な需要者は当該沿線地域に地縁のある御所市及びその周辺市町村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り駅から距離があり市街化調整区域に指定されていることから需要は低調である。近隣地域内の土地の規模が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収集して採用、求めたものであり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が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算出を断念した。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 19,200 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 -2.1% 半年間 %		③ 価格変動状況 [一般的要因] 御所市の人口は減少傾向であり、奈良県全体よりも減少率が大い。高齢化も進行している。 [地域要因] 農家住宅や一般住宅が見られる住宅地域であり、特段の変動要因は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 藤田不動産鑑定所. Includes fields for 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.

鑑定評価額: 21,800,000 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6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(2) 近隣地域. 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.

(3) 最有効使用の判定. Table with 2 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 4 columns: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法.

(6) 市場の特性. Text describing market characteristics and price determination.

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Text explaining the adjustment and verification of estimated prices.

(8) 公示価格. Table with 10 columns: 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, ⑧標準化補正, ⑨地域要因, ⑩街路交通環境行政その他.

(9) 指定基準地. Table with 10 columns: 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, ⑦内訳, ⑧標準化補正, ⑨地域要因, ⑩街路交通環境行政その他.

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Table with 4 columns: ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③価格変動要因, ④-2基準地が共通地点である場合の検討.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 藤田不動産鑑定所. Includes 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 3 columns: 鑑定評価額, 81,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 19,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種類, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, 工専 (60,200), (その他) 高度 (最高 15m) (70,200).

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 2 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因.

Table with 2 columns: (5) 鑑定評価の手法の適用, (4) 対象基準地の個別的要因.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, (4) 対象基準地の個別的要因.

Table with 8 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 8 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 土井鑑定研究所. Values include 香芝（県）, 奈良県, 奈良第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 土井 元.

Table with 3 columns: 鑑定評価額, 13,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 74,100 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年7月2日, 令和6年6月24日, 正常価格, [令和6年1月], 59,000 円/㎡, 倍, 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 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) 規格外価格, (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. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 香芝(県), 奈良県, 奈良第3分科会, 土井鑑定研究所, 不動産鑑定士 土井 元.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 16,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 76,800 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月24日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月2日, 正常価格, [令和6年1月]路線価又は倍率, 61,000 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, (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 regarding land use, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 27,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 138,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和6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分科会), 業者名 (氏名), 阪本産業株式会社 (不動産鑑定士 阪本 伸太郎)

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

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月3日), (6) 路線価 (令和6年1月), (2) 実地調査日 (令和6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 sections for: (1) 所在地, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大和不動産鑑定株式会社. Includes 鑑定評価額: 20,600,000 円, 1㎡当たりの価格: 125,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 99,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 土井鑑定研究所. Values include 香芝（県）, -6, 奈良県, 奈良第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 土井 元.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 69,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和6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 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外の価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	土井鑑定研究所
香芝（県） - 7	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 土井 元

鑑定評価額	23,200,000 円	1㎡当たりの価格	82,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月2日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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	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	特記事項	特にない	街路 基準方位 北5.3m市道	交通 近鉄下田駅西方 800m	法令 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	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	82,000 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、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、当該地域において近時、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) 規程とした価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	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]		香芝市の総人口及び生産年齢人口は近年概ねほぼ横ばいで推移している。地価動向は交通利便性等により二極化がより進行している。					
	■継続 □新規			[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、地価はやや上昇傾向にて推移している。					
	前年標準価格 81,600 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 - 2											
公示価格 81,700 円/㎡											
②変動率		年間 +0.5%	半年間 +0.4%								

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 士井鑑定研究所. Values include 香芝（県）, 奈良県, 奈良第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 士井 元.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 16,400,000 円. 1㎡当たりの価格, 81,400 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6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月24日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月2日, 正常価格, 65,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (香芝(県) -9), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第3分科会), 業者名 (氏名), 阪本産業株式会社 (不動産鑑定士 阪本 伸太郎)

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 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月3日), (6) 路線価 (令和6年1月), (2) 実地調査日 (令和6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 sections: (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, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の検討

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (香芝(県) -10), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第3分科会), 業者名 (阪本産業株式会社), 氏名 (阪本 伸太郎)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (17,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (37,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和6年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和6年7月3日), (6)路線価 (令和6年1月), (2)実地調査日 (令和6年6月24日), (5)価格の種類 (正常価格), 倍率 (1.2倍), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等 (香芝市畑5丁目1816番), (2)地積 (453 ㎡), (9)法令上の規制等 (「調区」(70,400)), (3)形状 (台形 1:1.5), (4)敷地の利用の現況 (住宅 LS2), (5)周辺の土地の利用の状況 (一般住宅、農家住宅と農地が混在する住宅地域), (6)接面道路の状況 (北東4m市道), (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 (二上神社口 650m), (その他) (70,240)

Table with 4 columns: (2)①範囲 (東 20m、西 0m、南 30m、北 0m), (2)標準的使用 (農家住宅地), (3)標準的画地の形状等 (間口 約 17.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 425 ㎡程度、形状 ほぼ台形), (4)地域的特性 (特記 特にない, 街路 4m市道, 交通 二上神社口駅北 650m, 法令 規制 「調区」(70,240)), (5)地域要因の将来予測 (近隣地域は一般住宅や農家住宅、農地等が混在する地域であり、格別の変動要因も認められないことから、当分の間現状のまま推移するものと予測する。地価は下落傾向である。)

Table with 2 columns: (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)

Table with 2 columns: (5)鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法 比準価格 37,800 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周辺市町村内における農家住宅を中心とした既成住宅地域である。主な需要者は当該地域について地縁的選好性を有する者であると認められる。外部地域からの転入はほとんど見られず、取引もあまり見られない。市街化調整区域における既成住宅地域の地価は引き続き下落傾向である。取引もほとんど見られないことから、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。)

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 (近隣地域は一般住宅や農家住宅、農地等が混在する住宅地域で、自用目的での取引がほとんどであることから賃貸市場が成立しておらず収益還元法は適用しなかった。比準価格については事例は少ないものの市場の実勢を反映しており一定の説得力が認められる。よって、比準価格を採用し、指定基準地との検討をふまえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。)

Table with 10 columns: (8)公示価格 (①代表標準地 標準地 標準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), ⑦内訳 (標準化補正, 街路交通環境画地行政その他), 地域要因, 街路交通環境行政その他)

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討 (①指定基準地番号 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/㎡) 37,400, 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検討 (①-1対象基準地の検討 [継続] 前年標準価格 38,100 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], ②変動率 年間 -0.8%, 半年間 %), (3)価格形成要因の変動状況 (一般的要因 [一般的要因] 香芝市は近年人口が微減傾向であるが快適性、利便性の高い住宅地域については底堅い需要がある。 [地域要因] 周辺に農地等も見られる住宅地域であり、格別の変動要因も認められないことから、現状を維持するものと考えられる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。)

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (香芝 (県) -11), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第3分科会), 業者名 (氏名 不動産鑑定士 阪本 伸太郎), 阪本産業株式会社

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (19,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (130,000 円/㎡)

1 基本的事項
(1) 価格時点 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月3日), (6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 (105,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和6年6月24日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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) 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形状 (1:2), ④敷地の利用の現況 (住宅 W2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域), ⑥接面道路の状況 (北6m市道), ⑦供給処理施設状況 (水道ガス 下水), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (五位堂 1.1km), ⑨法令上の規制等 (1住居 (60,200) 高度 (15) (その他))

(2) 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 9.0m, 奥行 約 17.0m, 規模 150㎡程度, 形状 ほぼ長方形), ④地域的特性 (特記 特にない, 街路 (基準方位 北6 0m市道), 交通 (五位堂駅北西 1.1km), 法令 (1住居 (60,200) 高度 (15)), ⑤地域要因の将来予測 (中規模の一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域で、ほぼ成熟している。格別の変動要因も認められないことから、当分の間現状のまま推移するものと予測する。地価は上昇傾向である。)

(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 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 130,000 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: 同一需給圏は概ね香芝市及び近隣市町村内における近鉄線及びJR線沿線の駅に近い開発された住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内の一次取得者であるが、大阪等外部からの転入も見られる。区画整然とし利便性があることから一定の居住者需要があり1区画150平米程度の土地が1900万円程度、新築建売で3500万から4000万円程度で取引されるものと思われる。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であることから、自用目的の取引が支配的であり、代替性のある取引事例を収集しえた一方、収益物件は戸建住宅が転勤等の事情により賃貸される事例が散見される程度であり、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算しなかった。従って、自用目的での取引が主で信頼性のある比準価格を採用し、代表標準地との検討をふまえ、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 (香芝 -8), ②時点修正 (100.8), 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 (129,000), 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)

(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 0.0, 行政 0.0, その他 0.0)

(10) 対前年標準価格等の前年標準価格 (128,000 円/㎡), ①-1対象基準地の検討 (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 (代表標準地), ③価格変動状況 (一般的要因: 香芝市は近年人口が微減傾向であるが快適性、利便性の高い住宅地域については底堅い需要がある。 [地域要因] 地域要因について特段の変動要因は見当たらないことから、当方は現状を維持するものと考えられる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 ②変動率 (年間 +1.6%, 半年間 %)

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 土井鑑定研究所. Includes details for 香芝（県）5-1, 奈良県, 奈良第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 土井 元.

鑑定評価額: 139,000,000 円, 1㎡当たりの価格: 225,000 円/㎡

1 基本的事項. (1) 価格時点: 令和6年7月1日, (4) 鑑定評価日: 令和6年7月2日, (6) 路線価: [令和6年1月] 路線価又は倍率: 175,000 円/㎡, 倍率種類: 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等: 香芝市瓦口2247番外, ②地積(m²): 618, ⑨法令上の規制等: 商業(80,600) 準防高度地区(31) (その他) 地区計画等(90,600).

(2) ①範囲: 東50m, 西30m, 南50m, 北40m, ②標準的使用: 中層の店舗兼事務所地, ③標準的画地の形状等: 間口約13.5m, 奥行約45.0m, 規模610㎡程度, 形状ほぼ長方形.

(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 233,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 151,000 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡.

(6) 市場の特性: 同一需給圏は概ね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、信頼し得る商業収益性の認められる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希薄であることから、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、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格とした: ①代表標準地 標準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格(円/㎡), ⑦内訳: 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他.

(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.

(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 218,000 円/㎡, ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 (代表標準地/標準地), 標準地番号, 公示価格, ②変動率: 年間 +3.2%, 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	50,200,000 円	1㎡当たりの価格	108,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	86,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	香芝市磯壁3丁目53番1				②地積 (㎡)	465	⑨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	近鉄下田 400m					
(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			
	④地域的特性	特記事項	事項	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	108,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	52,100 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堅調な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、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	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 -8.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	公示価格	[100.9] / 100	100	[102.0]	[98.5]	[100] / 100	107,000					
(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						
(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		前年標準価格 107,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 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若干の上昇傾向で推移している。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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] 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。地価は上昇傾向で推移している。						
	②変動率		年間 +0.9%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						