

鑑定評価書（令和5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 大和高田（県）, 奈良県, 奈良第三分科会, 氏名, 不動産鑑定士 土井 元.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 12,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 50,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和5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. Row 1: 大和高田（県）, 奈良県, 奈良県第3, 氏名, 不動産鑑定士 森本直也.

Table with 4 columns: 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

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. Includes values like 令和5年7月1日, 令和5年7月5日, 正常価格, 51,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1) to (10). (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed descriptions and numerical data.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, きたまち不動産鑑定. Includes address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,940,000 円), 1㎡当たりの価格 (56,700 円/㎡)

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和5年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

Table with 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 (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。

(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。

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

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) 対象基準地の標準価格, (7) 内訳 (標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 4 columns: (10) 対象基準地からの検討 (1) 対象基準地の検討 (継続/新規), (2) 変動率 (年間/半年間), (3) 価格形成要因 (一般的要因, 地域要因, 個別的要因)

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） - 4	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	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5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	49,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		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 特にない								
	④地域的要因の将来予測	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/㎡		⑦内訳	標準化補正								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			街路	0.0	地域要因	街路	0.0				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡			交通	0.0	環境	交通	+5.0				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡			環境	0.0	画地	環境	+56.0				
(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、概ね大和高田市及びその周辺都市の住宅地帯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帯であり、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、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	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	大和高田 - 3	公示価格	[ 100 ] / 100	100 [ 104.0 ]	100 [ 163.8 ]	[ 102.0 ] / 100	62,300	行政	0.0	行政	0.0	その他	0.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0	その他	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況		[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		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		□代表標準地 □標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
標準地番号		-												
公示価格		円/㎡												
②変動率		年間	0.0%	半年間	%									

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, きたまち不動産鑑定. Row 1: 大和高田（県）, -5, 奈良県, 奈良県第3, 氏名. Row 2: 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.

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

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月1日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月1日, 正常価格, [令和5年1月], 51,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 大和高田市田井新町307番23. (2) 近隣地域: 東35m, 西20m, 南25m, 北75m. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は近鉄南大阪線の高田市駅と浮孔駅の周辺地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 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. (8) 公示価格とした: 大和高田 -3, 公示価格 104,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 64,000 円/㎡. Includes detailed notes on general, regional, and individual factors.

鑑定評価書（令和5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 大和高田（県）, 奈良県, 奈良第三分科会, 氏名, 不動産鑑定士 土井 元.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 14,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 104,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年7月3日, 令和5年6月26日, 正常価格, 80,000 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. Values include 大和高田市幸町10番17, 135, 1:1.5, 住宅LS2, 小規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域, 南6m市道, 水道ガス下水, 高田300m, 2中専(60,200)高度地区(20).

Table with 9 columns: (2) ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. Values include 東30m, 西100m, 南0m, 北20m, 戸建住宅地, 間口約10.0m, 奥行約14.0m, 規模140m程度, 形状長方形, 特記 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), 事項 路, 施設, 規制.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, ⑥対象基準地の規準価格. Values include 低層の戸建住宅地, 方位 +4.0, 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/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Value: 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、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1,400万円程度となっている。

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: 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。

Table with 10 columns: (8) 公示規準とした価格, ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 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検討, ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ②変動率. Values include 継続, 前年標準価格 104,000 円/㎡, 代表標準地, 標準地番号 大和高田 - 3, 公示価格 104,000 円/㎡, 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		8,340,000 円	1㎡当たりの価格		46,100 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 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 3 1 3 番 2 5				②地積 (㎡)	181	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(70,400) (その他) (70,240)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 30 m、南 30 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、3.7 m市道	交通施設	坊城駅南 1km	法令規制	「調区」(70,240)			
(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	46,100 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄南大阪線、大阪線及び J R 和歌山線沿線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あるが、開発されて年数が経過しており、周辺新規分譲地等との比較では相対的な競争力は低下傾向にある。これら地域特性等を反映し、需要は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 万円の前半である。											
(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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 46,800 円/㎡		③ 変動状況							
	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/㎡		[一般的要因]	当市人口は減少傾向。駅徒歩圏住宅地の地価は概ね横這いで推移、接近性に劣る地域は下落傾向が継続。需要の優劣が顕在化しつつある。						
	② 変動率		年間	-1.5 %	半年間	%	[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。				
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所	
大和高田（県） 5-1	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士	森本直也
鑑定評価額	142,000,000 円		1㎡当たりの価格	106,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	82,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月25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	大和高田市西町267番2				②地積 (㎡)	1,343	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) 高度 (31) (100,400)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	大和高田 600m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 110m、西 150m、南 0m、北 0m			②標準的使用	店舗・事務所兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 1,250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記 特にない。	街路 16m市道	交通 大和高田駅南西 600m	法令 商業 (90,400) 準防 高度 (31)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は税務署、法務局等の官公庁施設等に近い商業地域であり、今後も大きな地域要因の変化はなく、現状を維持して推移するものと予測される。地域の需要は堅調である。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗・事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の 個別的要因	角地 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	109,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	65,900 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	同一需給圏は大和高田市を中心に、奈良県全域の商業地域と判定した。需要者は、地元の個人事業者や法人の他、広域的にチェーン店を展開する大手法人まで多様である。近隣地域は、官公庁施設等に近い商業地域であり、土地の需要は堅調に推移している。画地規模、利用方法も多様であり、取引価格の中心となる価格帯は見出せない状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、商業地域の信頼性の高い取引事例を中心に規範性の高い価格を求めることができた。一方、収益価格は、賃貸市場の成熟度があまり高くなく、そのため土地価格に見合う賃料水準が形成されず、比準価格よりもやや低位に求められたものと思われる。よって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、さらに周辺の標準地、基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規	前年標準価格 104,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 大和高田市の人口は、減少傾向であり、高齢化率は県平均と同程度である。						
	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 大和高田 5-2			[地域要因] 周辺は、税務署、法務局等の官公庁の存する大和高田市の中心的な商業地域であり、需要は堅調である。						
	公示価格 105,000 円/㎡	[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。									
② 変動率	年間 +1.9%	半年間 +1.0%									



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店	
大和高田（県） 5-2	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 幸助	

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5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種類
(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	1.2m 国道	交通施設	高田市駅北西 180m	法令規制	商業 (90,400) 準防 高度 (31m)
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0 セットバック -7.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	142,000 円/㎡						
	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、最寄駅から程近いことから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ており、事業用地としての需要は少なからず認められ、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 <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 -5.0 環境 -25.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	大和高田 5-2	[ 101.0 ] / 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 71.3 ]	[ 94.9 ] / 100	138,000			
(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 0.0 交通 -5.0 環境 -25.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	-	[ ] / 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		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 利便性・集積性に優る地域、幹線道路沿い地域では一定の需要が存する一方、背後地人口の減少等から、古くからの商業地の需要は弱い。				
	前年標準価格 139,000 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。				
	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 %									

鑑定評価書（令和5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, 千重不動産鑑定事務所. 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5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 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

基準地番号 御所（県） - 1	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	7,480,000 円	1㎡当たりの価格	40,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	32,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月23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 御所市大字元町10番37	②地積 (㎡)	186	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 高度(15) (その他)
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	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 忍海1km	
(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 12.0m、奥行 約 15.0m、規模 180㎡程度、形状 長方形	④地域的特性 特記 特にない	⑤地域要因の将来予測 中規模の一般住宅が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。地価は依然として下落傾向である。
				⑥交通施設 基準方位 北6m市道 忍海駅南西1km	⑦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 40,200 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  
同一需給圏は御所市及び近隣市町村内のJR線、近鉄線沿線の住宅地である。主な需要者は当該沿線地域在住のエンドユーザーであると認められる。外部地域からの転入はあまり見られない。必ずしも利便性の良い地域ではなく地価は引き続き下落傾向である。土地は1区画180㎡が750万円程度で取引されている。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由  
近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、通勤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とおり鑑定評価額を決定した。

(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号 御所 - 3 公示価格 51,900 円/㎡	② 時点修正 [ 100 ] 100	③ 標準化補正 100 [ 104.0 ]	④ 地域要因の比較 100 [ 122.9 ]	⑤ 個別的要因の比較 [ 100 ] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 40,600	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 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +5.0 環境 +17.0 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 前年指定基準地の価格 円/㎡	② 時点修正 [ ] 100	③ 標準化補正 100 [ ]	④ 地域要因の比較 100 [ ]	⑤ 個別的要因の比較 [ ] 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) [ ]	⑦ 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 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	①-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 40,600 円/㎡	③ 価格変動要因の形成要因	[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。
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		[地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、特段の地域変動要因は見当たらない。
	② 変動率 年間 -1.0% 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月1日	(6) 路線価	[令和5年1月]	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23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	特にない。	街路	基準方位北 6.2m市道		
	④地域的要因の将来予測	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	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、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、表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) 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	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		[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		[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。						
②変動率		年間 0.0%	半年間 0.0%								

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号 御所（県） - 3	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 6,260,000 円	1㎡当たりの価格 40,100 円/㎡
----------------------	------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点 令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日 令和 5年 7月 3日	(6) 路線価 [令和 5年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	31,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日 令和 5年 6月 23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 4 0 5 番 3	②地積 (㎡) 168 ( 12 )	⑨法令上の規制等 1 住居 (60, 200) 高度 (15) (その他) (60, 160)
(2) 近隣地域	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅 W 2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域
	⑥接面道路の状況 南4m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 近鉄御所 450m
	①範囲 東 50 m、西 20 m、南 0 m、北 70 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 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 街路	基準方位 北 4 m市道	交通 近鉄御所駅南西 450m 法令 1 住居 (60, 160) 高度 (15) 規制
	⑤地域要因の将来予測 中規模の一般住宅が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。地価は引き続き下落傾向である。		
(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 40,100 円/㎡	収益還元法 収益価格 / 円/㎡	原価法 積算価格 / 円/㎡
	開発法 開発法による価格 / 円/㎡	個別的要因	
(6) 市場の特性	同一需給圏は御所市及び近隣市町村内の J R 線、近鉄線沿線の区画整然とした住宅地である。主な需要者は当該沿線地域在住のエンドユーザーであると認められる。外部地域からの転入はあまり見られない。人口減少、地域経済の弱含みを反映して地価は引き続き下落傾向である。土地は 1 区画 1 5 0 ㎡が 6 0 0 万円から 7 0 0 万円程度で取引されている。		
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は自用目的での取引が主で、類似地域等の取引事例を収集しえた。一方、収益価格は、当地域が戸建住宅の取引が主体であり賃貸市場は成立していないことから算出が困難である。従って、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 標準地番号 御所 - 3 公示価格 51,900 円/㎡	② 時点修正 [ 100 ] 100	③ 標準化補正 100 [ 104.0 ]
		④ 地域要因の比較 100 [ 128.5 ]	⑤ 個別的要因の比較 100 [ 104.0 ]
		⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 40,400	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 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 前年指定標準地の価格 円/㎡	② 時点修正 [ ] 100	③ 標準化補正 100 [ ]
		④ 地域要因の比較 [ ]	⑤ 個別的要因の比較 100 [ ]
		⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他
(10) 対象標準地の前年標準価格等の前	①-1 対象標準地の検討 継続 新規 前年標準価格 40,400 円/㎡	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であり、奈良県全体よりも減少率が高い。高齢化も進行している。 [ 地域要因 ] 中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。特段の地域変動要因は見当たらない。 [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		
	② 変動率 年間 -0.7 % 半年間 %		

鑑定評価書（令和5年地価調査）

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

鑑定評価額	9,140,000 円	1㎡当たりの価格	19,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5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5年6月23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 「調区」(70,400)  (その他) (70,270)							
(2) 近隣地域	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地利用の状況 一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	⑥接面道路の状況 西4.5m市道、北側道							
(2) 近隣地域	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4.1km									
(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									
(2) 近隣地域	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	法令 「調区」(70,270)							
(2) 近隣地域	④地域的特性 特記事項	街路 基準方位 北4.5m市道	交通施設 近鉄御所駅南西4.1km	法規制							
(2) 近隣地域	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	19,200 円/㎡								
(5) 鑑定評価の手法の適用	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
(5) 鑑定評価の手法の適用	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
(5) 鑑定評価の手法の適用	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	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
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続	前年標準価格	19,600 円/㎡	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。					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-2基準地が共通地点である場合の検討 代表標準地	標準地	-		[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。					
(10) 対象基準地の前年の検討	標準地番号	-			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
(10) 対象基準地の前年の検討	公示価格	円/㎡									
(10) 対象基準地の前年の検討	②変動率	年間	-2.0%	半年間	%						

鑑定評価書（令和5年地価調査）

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

鑑定評価額: 22,000,000 円, 1㎡当たりの価格: 62,800 円/㎡

1 基本的事項. (1) 価格時点: 令和5年7月1日, (4) 鑑定評価日: 令和5年7月1日, (6) 路線価: [令和5年1月] 50,000 円/㎡. (2) 実地調査日: 令和5年6月23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: 御所市大字東松本126番4. ②地積(m²): 350. ③形状: 1:1.5. ④敷地の利用の現況: 店舗RC2. ⑤周辺の土地の利用の状況: 国道沿いに各種店舗等が建ち並ぶ路線商業地域. ⑥接面道路の状況: 東12.5m国道. ⑦供給処理施設状況: 水道下水. ⑧主要な交通施設との接近の状況: 近鉄御所150m. ⑨法令上の規制等: 商業(80,400) 高度(31) (その他)

(2) ①範囲: 東50m, 西30m, 南100m, 北100m. 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23.0m, 規模350㎡程度, 形状長方形. ④地域的特性: 特記事項: 特にない. 街路: 12.5m国道. 交通施設: 近鉄御所駅北150m. 法令規制: 商業(80,400) 高度(31). ⑤地域要因の将来予測: 対象近隣地域は、国道沿いに各種店舗等が建ち並ぶ路線商業地域であり、既に商業集積の程度が高いため、今後とも現況維持の緩やかな推移を示す地域と予測する。地価は若干ながらも下落基調にある。

(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: ない. (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 34,600 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、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。交通量が多い国道沿いに位置し、最寄駅から近く、徒歩客も見込まれる商業地であるが、背後地人口の減少傾向や近隣市内の大型店舗進出による競合等から、商業収益性の顕著な回復等は認められず、需要は依然やや弱含みで推移している。取引価格は多様であり、需要の中心となる価格の指摘は困難な状況にある。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 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。比準価格は同一需給圏内の取引事例（葛城市、大和高田市、広陵町内の商業地の取引事例）から試算した価格であり、実証的である。本件では地域内の商業集積性等を勘案の上、収益価格は参考にとどめ、市場性を反映した比準価格を相対的に重視することとし、指定基準地との検討結果を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格としての標準地番号: 代表標準地 標準地. 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: 五條（県）5-1. ②時点修正: [ 97.2 ] / 100. ③標準化補正: 100 / [ 100 ]. ④地域要因の比較: 100 / [ 77.9 ]. ⑤個別的要因の比較: [ 100 ] / 100. ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡): 62,600. ⑦内訳: 標準化補正 (街路交通環境画地行政その他) 0.0, 地域要因 (街路交通環境行政その他) +1.0, -6.0, -18.0, 0.0, 0.0.

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. ①-1対象基準地の検討: 継続 [ ] 新規 [ ]. 前年標準価格: 63,400 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 -0.9%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

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

鑑定評価額: 80,800,000 円, 1㎡当たりの価格: 18,800 円/㎡

1 基本的事項. (1) 価格時点: 令和5年7月1日, (4) 鑑定評価日: 令和5年7月1日, (6) 路線価: [令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1倍, (2) 実地調査日: 令和5年6月23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: 御所市大字城山台166番24, 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)

(2) 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), 事項 規制

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工業団地であり、京奈和自動車道が樞原市から和歌山市まで直結したことにより、工業団地としての成熟度を一層高めていく地域と予測する。地価は上昇基調にあると推測する。

(3) 最有効使用の判定: 工場地, (4) 対象基準地の準角地: 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、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本金のある事業者に限られる。京奈和自動車道が樞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。

(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、指定基準地との検討結果も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 規準とした公示価格を: ①代表標準地 標準地, 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: 五條（県） 9-1, ②時点修正: 101.3 / 100, ③標準化補正: 100 / 104.0, ④地域要因の比較: 100 / 82.2, ⑤個別的要因の比較: 100, ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡): 18,700, ⑦内訳: 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他

(10) 対象基準地の前年の標準価格等の前: ①-1対象基準地の検討: 継続, 前年標準価格: 18,700 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, 標準地番号: -, 公示価格: 円/㎡, ②変動率: 年間 +0.5%, 半年間 %



鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (香芝(県) -1), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第三分科会), 業者名 (氏名), 土井鑑定研究所 (不動産鑑定士 土井 元)

鑑定評価額: 13,700,000 円 (1㎡当たりの価格), 73,900 円/㎡

1 基本的事項: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月3日), (6) 路線価 [令和5年1月] 59,000 円/㎡, (2) 実地調査日 (令和5年6月26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 (香芝市鎌田438番68), ②地積 (185㎡), ③形状 (1:1.2), ④敷地の利用の現況 (住宅W2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域), 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 (J R五位堂600m), ⑨法令上の規制等 (1低専(60,100) (その他))

(2) ①範囲 (東75m, 西100m, 南60m, 北25m), 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14.0m, 規模180㎡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6m市道), 交通 (J R五位堂駅南西方600m), 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 73,900 円/㎡, 収益還元法 収益価格 / 円/㎡, 原価法 積算価格 / 円/㎡, 開発法 開発法による価格 / 円/㎡)

(6) 市場の特性 (同一需給圏は近鉄大阪線、同南大阪線、J R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1,400万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) 規準とした公示価格 (代表標準地 香芝 -2, 公示価格 81,500 円/㎡, 標準化補正 [100.1/100], 地域要因の比較 [100], 個別的要因の比較 [100], 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 74,100, 標準化補正 (街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +1.0, 行政 0.0, その他 0.0), 地域要因 (街路 -1.0, 交通 +1.0, 環境 +9.0, 行政 0.0, その他 0.0))

(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/㎡, 標準化補正 [ ], 地域要因の比較 [ ], 個別的要因の比較 [ ], 対象基準地の比準価格 (円/㎡), 標準化補正 (街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他), 地域要因 (街路, 交通, 環境, 行政, その他))

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (①-1対象基準地の検討 [継続] 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] 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率 年間 +0.3%, 半年間 %), ③価格形成要因の変動状況 (一般的要因 [香芝市の総人口は近時やや減少、生産年齢人口は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。], 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。], 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5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	二上神社口駅南東 1.1km	法令規制	1低専(60,100)		
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +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 +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
	標準地番号	香芝 -2	[ 100.1 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 110.2 ]	[ 104.0 ] 100	76,200				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ] 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 価格形成要因の		[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	27,200,000 円	1㎡当たりの価格	136,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	105,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5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						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	香芝市真美ヶ丘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				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅の中に空地も見られる区画整然とした住宅地域であり、今後も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。地価は上昇傾向にあると思考される。											
(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	+1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	136,000 円/㎡			⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0	
	収益還元法	収益価格	66,400 円/㎡				標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	-8.0	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-1.0	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				標準化補正	画地	0.0	地域要因	行政	+2.0	
(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) 規程とした公示価格	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	香芝 -8		[ 100.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 91.0 ]	[ 101.0 ] 100	136,000	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	-8.0
(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	環境	0.0	地域要因	環境	-1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正	画地	0.0	地域要因	行政	+2.0
(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	前年標準価格	134,000円/㎡		③価格形成要因の	変動状況	標準化補正	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
	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/㎡	標準化補正	その他	0.0	地域要因	その他	0.0
	②変動率	年間	+1.5%	半年間	%								
【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。													
【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、地価は上昇傾向にある。													
【個別的要因】 個別的要因について特段の変動は認められない。													

鑑定評価書（令和5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
香芝（県） - 4	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	21,200,000 円	1㎡当たりの価格	65,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月1日	(6) 路線価	[令和5年1月]	53,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23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	香芝市狐井252番4外				②地積 (㎡)	322	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) 高度(15)	
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅、農家住宅の建ち並ぶ旧村落の住宅地域	東5m市道	水道	近鉄下田 900m	(その他)	

(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 70m、南 50m、北 140m		②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 20.0m、規模 320㎡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 5m市道	交通	近鉄下田駅南東 900m	法令	1住居(60,200) 高度(15)

⑤地域要因の将来予測  
近隣地域は一般住宅と農家住宅が混在する既成住宅地域であり、特段の変動要因もないことから、今後とも概ね現況維持の緩やかな推移を示す地域と予測する。地価動向としては、横ばい傾向で推移していると推測する。

(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地		(4) 対象基準地の	方位	+2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,800 円/㎡		個別的要因
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		

(6) 市場の特性  
同一需給圏は香芝市及び大和高田市、葛城市、北葛城郡内の既成住宅地である。需要者は、概ね同一需給圏内の居住者に限られる。当該近隣地域は、一般住宅と農家住宅とが混在する既成住宅地域であるが、近鉄下田駅から徒歩圏内にあるため、住宅地としての需要が認められ、地価は安定的に推移している。土地は320㎡程度で2,100万円～2,200万円程度が需要の中心となっている。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由  
近隣地域は市街化区域内にあるものの、一般住宅に農家住宅が混在する古くからの住宅地域であり、周辺に賃貸物件が見受けられないこと等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香芝市内の既成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、比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	<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 [ ]	[ ]						
	公示価格	円/㎡	[ ]	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
	広陵（県） - 2	[ ]	100 [ ]	100 [ ]	[ ]						
	前年指定基準地の価格	[ 99.5 ]	100 [ ]	100 [ ]	[ 102.0 ]	65,000					
	40,100 円/㎡	100	[ ]	[ 62.6 ]	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 価格形成要因の	[一般的要因]	香芝市の人口は減少に転じたが、大阪府に隣接している立地条件により住宅地の需要は継続的に認められる。
	前年標準価格	65,800 円/㎡		[地域要因]	一般住宅と農家住宅とが混在する古くからの住宅地域であるが、近鉄下田駅まで徒歩圏内にあり、需給は均衡している。
	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]	東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	-			
	公示価格	円/㎡			
	②変動率	年間 0.0% 半年間 %			

鑑定評価書（令和5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） ー 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	20,300,000 円	1㎡当たりの価格	123,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	98,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		香芝市西真美2丁目5番4			②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200) 高度 (15m)  (その他) 宅造工事規制区域				
(2) 近隣地域	①範囲		東 80m、西 60m、南 80m、北 50m			②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性		特記 特にない				
	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やや上昇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		123,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		52,600 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、実証的で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) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格		[ ] / 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からの検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 [一般的要因] 香芝市は近年、人口はほぼ横遣いからやや減少傾向で、需給も立地条件等によりやや上昇からやや低調と地域により異なる。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格		121,000円/㎡									
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		■ 代表標準地 □ 標準地									
標準地番号		香芝 - 8		公示価格		122,000円/㎡						
②変動率		年間	+1.7%	半年間	+0.8%							

鑑定評価書（令和5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, 69,900 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5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年7月3日, 令和5年6月26日, 正常価格, 56,000 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(m²), 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. Values include 香芝市白鳳台1丁目11番11, 224, 1:1.2, 住宅W2, 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域, 東6m市道, 水道ガス下水, 志都美1.5km, 1低専(50,80), (その他)宅造工事規制区域.

Table with 9 columns: (2) ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. Values include 東0m, 西20m, 南70m, 北30m, 戸建住宅地, 間口約14.0m, 奥行約16.0m, 規模220㎡程度, 形状ほぼ長方形, 特記 特にない, 基準方位北6m市道, 交通 志都美駅北西方1.5km, 法令 1低専(50,80)宅造工事規制区域, 当該地域は中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、今後も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。

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 低層の戸建住宅地, 方位 +2.0, 取引事例比較法, 比準価格 69,900 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/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Value: 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区画整然とした住宅地域であるが、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1,600万円程度となっている。

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: 当該地域は最寄駅からはやや遠方に位置する戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、共同住宅等の収益物件は見当たらず、賃貸市場が未成熟な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、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, 其他. Values include 河合 -4, [98.6], 100, [103.0], 100, [102.0], 100, 70,400, 0.0, 0.0, 0.0, +3.0, 0.0, 0.0.

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

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動状況. Values include 継続, 前年標準価格 70,300 円/㎡, 年間 -0.6%, 半年間 %, 香芝市の総人口は近時やや減少、生産年齢人口は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。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。個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（令和5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, 23,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 81,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年7月3日, 令和5年6月26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 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, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (16,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (81,000 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) [令和 5年 1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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, (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5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. Includes 鑑定評価額: 11,300,000 円, 1㎡当たりの価格: 67,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 54,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和5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 香芝（県） and 奈良県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (38,100 円/㎡).

1 基本的事項. Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5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) ①所在及び地番並びに「住居表示」等. Table with 9 columns: 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) ①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. Table with 9 columns: ②標準的使用, ⑥標準的画地の形状等, ⑦交通, ⑧法令, ⑨規制.

(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 land use in the area.

(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 valuation process and adjustments.

(8) 公示価格を標準とした. 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対象基準地の規準価格, ⑦内訳, 街路交通環境画地行政その他.

(9) 指定基準地からの検討. 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対象基準地の比準価格, ⑦内訳, 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. Table with 4 columns: ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ③変動状況, ②変動率.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 杉本不動産鑑定士事務所. Values include 香芝（県）, 奈良県, 奈良第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 杉本忠樹.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 18,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 128,000 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5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年7月5日, 令和5年6月23日, 正常価格, 100,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 香芝市すみれ野1丁目5番3. (2) ①範囲: 東80m, 西30m, 南15m, 北0m. (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 128,000 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。 (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。 (8) 公示価格とした: 代表標準地 香芝 -8, 公示価格 122,000 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) 対象基準地からの検討: ①-1対象基準地の検討, 前年標準価格 126,000円/㎡, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率 年間 +1.6%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和5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） 5-1, 奈良県, 奈良第三分科会, 氏名, 不動産鑑定士 士井 元.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 135,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 218,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 185,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 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5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）5-2, 奈良県, 奈良第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 高垣直記.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 49,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 107,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 86,000 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) 基準地 (Location, Shape, Surroundings, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (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 (Comparison table), (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 (Comparison table).