

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	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士 土井 元 印

鑑定評価額	12,700,000 円	1㎡当たりの価格	63,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	51,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大和高田市大字市場 7 9 1 番 3				②地積 (㎡)	199	⑨法令上の規制等
	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)	
	1:2	住宅 L S 2	併用住宅などの混在する既存住宅地域	北4.6m市道	水道 ガス 下水	高田 1.2km	(その他) (60,184)	

(2) 近隣地域	①範囲	東 110 m、西 80 m、南 0 m、北 45 m	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記 特になし	街路 基準方位 北4.6m市道	交通 高田駅 西 1.2km
	事項		施設	規制
⑤地域要因の将来予測	当該地域は併用住宅などの混在する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する。地価水準はやや弱含み傾向で推移していくものとする。			

(3) 最有効使用の判定	低層住宅地	(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	63,800 円/㎡
	収益還元法	収益価格	30,100 円/㎡
	原価法	積算価格	/ 円/㎡
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡

(6) 市場の特性  
同一需給圏は近鉄大阪線、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存の混在住宅地域であるが、昨今の地域動向等から不動産需要は依然やや弱含み傾向である。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で 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、やや低めに試算されたものとする。よって本件においては、代表標準地との検討を踏まえ、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) 公示価格を規準とした	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	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 大和高田 -3					64,000		交通 0.0	交通 +8.0		
	公示価格 104,000 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ 104.0 ]	100 [ 156.2 ]	[ 100 / 100 ]		環境 0.0	環境 +39.0			
							画地 +4.0	行政 +2.0			
							行政 0.0	その他 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 +2.0
	-							交通 0.0	交通 +8.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ / 100 ]	100 [ / ]	100 [ / ]	[ / 100 ]		環境 0.0	環境 +39.0			
							画地 +4.0	行政 +2.0			
							行政 0.0	その他 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 <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】	大和高田市の総人口は減少、高齢化率は高水準にて推移している。地価動向はコロナ禍の影響により不透明感が認められる。
	前年標準価格 64,400 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依然弱く、地価はやや弱含み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		【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			
	標準地番号 -			
	公示価格 円/㎡			
② 変動率	年間 -0.9 %	半年間 %		

鑑定評価書（令和2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 address: 大和高田（県） - 2 奈良県 奈良県第3 氏名 不動産鑑定士 森本直也 印

鑑定評価額: 10,700,000 円, 1㎡当たりの価格: 64,500 円/㎡

1 基本的事項

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2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include: 令和2年7月1日, 令和2年7月10日, 令和2年6月26日, 正常価格, 51,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討. Includes details on location (大和高田市東中1丁目180番13), area (166㎡), and price adjustments.

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） - 3	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士	森本直也	印

鑑定評価額	7,990,000 円	1㎡当たりの価格	57,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月]	45,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等			大和高田市大字築山196番15			②地積 (㎡)	140	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) (その他) 高度 (15) (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 特にない。					
	⑤地域要因の将来予測			近隣地域は中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因を変化させるような大きな要因は見られず、現状維持のまま推移するものと予測する。			④地域的特性		街路 基準方位北 4m 市道 交通 築山駅 南東 500m 施設 法令 1 中専 (60, 160) 高度 (15) 規制					
(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		57,100 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、最寄駅から徒歩圏内であるが、急行停車駅ではなく需要はやや低調である。市場における需要の中心となる価格帯は、土地140㎡程度で800万円前後である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、近隣地域は中規模戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、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、収益価格は試算せず、対象不動産の所在、実情等も考慮の上、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	地域要因	街路			
	標準地番号							標準化補正	交通	環境	交通			
(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	街路	+2.0	
	大和高田（県） - 6							標準化補正	交通	0.0	交通	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		③価格変動要因		[一般的要因] 大和高田市の人口は、減少傾向であり、高齢化率は県平均と同程度である。新型コロナの地価への影響は、先行き不透明である。									
	■継続 □新規		前年標準価格		57,700円/㎡		[地域要因]		最寄駅から徒歩圏内であるが、駅の性格が弱く、地価は弱含みで推移している。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □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。					
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	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 印
鑑定評価額	11,600,000 円		1㎡当たりの価格		62,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月]	49,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和2年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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
	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	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ小規模開発の住宅地域	東6m市道	水道ガス下水	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標準の使用	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 1.1km	法令規制 1住居(60,200) 高度(15)
	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で推移していくものとする。						
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +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存住宅地域であり、公共下水道が整備された他は大きな地域要因の変化はなく、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、2,000万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	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 大和高田 -3					62,300		交通 +5.0	環境 +56.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格 104,000 円/㎡	[ 100 / 100 ]	[ 100 / 104.0 ]	[ 100 / 163.8 ]	[ 102.0 / 100 ]		画地 +4.0	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
	-							交通 +5.0	環境 +56.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ / 100 ]	[ 100 / ]	[ 100 / ]	[ / 100 ]		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 変動要因の	[一般的要因]	大和高田市の総人口は減少、高齢化率は高水準にて推移している。地価動向はコロナ禍の影響により不透明感が認められる。
	前年標準価格 62,200 円/㎡			[地域要因]	当該地域に公共下水道が整備された。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]	令和2年2月末に公共下水道の竣工検査が行われた。
	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 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (大和高田 (県) -5), 提出先 (奈良県 奈良第3分科会), 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). Includes a stamp (印).

鑑定評価額: 8,320,000 円, 1㎡当たりの価格: 64,000 円/㎡

1 基本的事項: (1) 価格時点 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 1 日), (6) 路線価 (令和 2 年 1 月) 51,000 円/㎡, (2) 実地調査日 (令和 2 年 6 月 22 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) 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, 「田井新町8-41」. (2) 地積 (130), (9) 法令上の規制等 (1 住居 (60,200)). (2) 近隣地域: (1) 範囲 (東 35m, 西 20m, 南 25m, 北 75m), (3) 標準的画地の形状等 (間口 約 9.0m, 奥行 約 15.0m), (4) 地域的特性 (特記 特にない).

(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: 同一需給圏は近鉄大阪線及び南大阪線、JR和歌山線及び桜井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。地価は概ね横ばい傾向である。需要の中心となる価格帯は、100から150㎡程度の画地が700万円から1000万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: 一般住宅が中心である戸建住宅地域に存しており、転勤等に伴う一時的な貸家が見られるものの、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用できなかった。また、居住の快適性に重点を置いた自用目的の取引が中心となっており、実際の取引価格を指標に価格が決定されることが一般的である。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: 代表標準地 (大和高田 -3), 公示価格 (104,000 円/㎡), 修正 (100), 標準化 (100), 地域要因 (100), 個別的要因 (100), 対象基準地の規準価格 (64,300).

(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/㎡), 修正 (100), 標準化 (100), 地域要因 (100), 個別的要因 (100), 対象基準地の比準価格 (円/㎡).

(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 (64,000 円/㎡), ①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 (代表標準地), 標準地番号 (-), 公示価格 (円/㎡), ②変動率 (年間 0.0%, 半年間 %).

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

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

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 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 1 日), (6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 (80,000 円/㎡ 倍), (2) 実地調査日 (令和 2 年 6 月 22 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地 (大和高田市幸町10番17), (2) 範囲 (東 30m, 西 100m, 南 0m, 北 20m), (3) 標準的画地の形状等 (間口 約 10.0 m, 奥行 約 14.0 m), (4) 地域的要因 (特記 特にない), (5) 最有効使用の判定 (2階建程度の戸建住宅地), (6) 市場の特性 (同一需給圏は近鉄大阪線及び南大阪線...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は自用目的の取引が主...), (8) 公示価格 (標準地番号, 修正, 補正, 比較), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 修正, 補正, 比較), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 104,000 円/㎡, 変動率 0.0%)

鑑定評価書（令和2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		
大和高田（県） - 7	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士	阪本 伸太郎	印

鑑定評価額	8,720,000 円	1㎡当たりの価格	48,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月1日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月22日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		大和高田市大字根成柿313番25			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 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 12.0m、奥行 約 15.0m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性		特記 特にな 事項			
	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。								
(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		48,200 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及び南大阪線、JR和歌山線及び桜井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。駅から距離があり外部からの転入もほとんど見られない。地価は引き続き下落傾向である。需要の中心となる価格帯は、150から200㎡程度の画地が700万円から1000万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	自己使用目的の戸建住宅が大半を占める地域であり、調整区域でもあることから賃貸用不動産はほとんど見られない。よって、収益価格は求めることができなかった。従って、自己使用目的である類似性の高い事例から求められた市場性を反映する比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての	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 ■継続 □新規		前年標準価格 48,900 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 中和地区の中心となる市であるが、近年では人口減少、高齢化が進行している。				
	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		[地域要因]		調整区域において開発された住宅団地であり、駅からも遠く需要は限定的である。				
	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	-1.4%	半年間	%						

鑑定評価書（令和2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 details for 大和高田（県） 5-1 奈良県 奈良県第3 氏名 不動産鑑定士 森本直也 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 138,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 103,000 円/㎡

1 基本的事項

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2年1月]路線価又は倍率, 81,000 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討. Contains detailed text and numerical data regarding land characteristics, market conditions, and price adjustments.



鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 土井鑑定研究所. Includes details for 大和高田 (県) 5-2, 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 (28,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (141,000 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2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

Table with 5 columns: (2)近隣地域, (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 5 columns: (3)最有効使用の判定, (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, 同一需給圏は国道166号等の幹線道路沿道で、概ね大和高田市及びその周辺都市の路線商業地域を中心とする広域的な圏域である。

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, 比準価格は、個別の事情を含んだものが多いものの、適正に補正し得ており、市場実態を反映した信頼性を有する価格である。

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, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

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

Table with 5 columns: (10)対象基準地からの検討, ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ②変動率, ③価格形成要因の状況.

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		
大和高田（県） 5-3	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士	阪本 伸太郎	印

鑑定評価額	54,200,000 円	1㎡当たりの価格	83,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	67,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大和高田市磯野新町3 2 7 番 1 「磯野新町3-6」				②地積 (㎡)	647	③法令上の規制等	準工 (60,200)  (その他) 高度(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	高田市 500m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 20 m				②標準的使用	低層店舗付事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 24.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 650 ㎡程度、形状 台形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 1.3 m 国道	交通施設	高田市駅 南西 500m	法令規制	準工 (60,200) 高度(20)			
(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	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	87,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	52,400 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	同一需給圏は概ね大和高田市及び近隣市町村内における幹線道路沿いの路線商業地域。需要者の中心は近隣サービス業を事業内容とする中小企業及び個人事業者である。中和幹線沿いの需要が旺盛でありその反面他地域はあまり活発な取引が行われているとは言えない状況である。立地、規模、周辺環境等により価格が大きく異なるため、市場における中心価格帯を見いだすことは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏のロードサイド店舗においては投資収益市場として未発達であり、収益価格は低位に算出されるものとなった。需要者は賃貸投資としてよりも自ら事業を行うにあたって類似不動産と比較することにより価格判断を行っている場合が多い。従って、市場の実勢を反映した比準価格を標準とし、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通り決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 +14.0 行政 +5.0 その他 0.0
	標準地番号 大和高田 5-2	公示価格 [ 100 ] / 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 120.9 ]	[ 100 ] / 100	83,500					
(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 84,100 円/㎡		③ 価格変動要因		[一般的要因] 中和地区の中心となる市であるが、近年では人口減少、高齢化が進行している。				
	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]		京奈和バイパス、中和幹線に商業施設が集積しつつあり当該地域はやや劣勢であると考えられる。				
	② 変動率		年間 -0.4 %	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2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 御所（県）, 奈良県, 奈良第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 奥田 幸助.

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (7,770,000 円), 1㎡当たりの価格 (41,800 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2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 multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Justification), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

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	印

鑑定評価額	6,760,000 円	1㎡当たりの価格	52,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 13日	(6) 路線価	[令和 2年 1月]	32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		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 (15)				
	1:1.5	住宅 W2	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 9.0m、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。				
	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。			⑥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				
	特記事項	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階建て程度の戸建住宅地				(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 52,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄御所線、南大阪線、吉野線、JR和歌山線沿線で御所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、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、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	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
	標準地番号	-	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③価格変動要因		[一般的要因] 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		52,000 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		52,000 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
御所 (県) -3	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 幸助 印

鑑定評価額	6,430,000 円	1㎡当たりの価格	41,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 13日	(6) 路線価	[令和 2年 1月] 路線価又は倍率	32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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)  (その他) 高度 (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				
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域	南4m市道	水道 ガス 下水	近鉄御所 450m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 0 m、北 70 m				②標準の使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4.0 m市道	交通施設	近鉄御所駅 南西 450m	法令規制	1 住居 (60, 160) 高度 (15m)	
	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、当該地域要因に大きな変化を及ぼす要因は特段見受けられず、当面は現状を維持しつつ推移していくものと思料される。地価は弱含みで推移すると予測される。								
(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	基準価格	41,200 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、標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	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 +24.0 行政 +2.0 その他 0.0
	標準地番号 御所 -3	公示価格 52,000 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ 104.0 ]	100 [ 126.4 ]	[ 104.0 / 100 ]	41,100			
(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
	-	[ / 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 41,600 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 当市は総人口、生産年齢人口共に減少傾向が継続、高齢化率も県水準より高位で推移。コロナ禍もあり需要は一部を除き依然低調な動き。			
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -		公示価格 円/㎡		[地域要因] 中規模一般住宅が多い住宅地域であり地域要因について特段の変動は認められない。地域動向等を反映して需要は依然弱含みである。			
	② 変動率		年間 -1.0 %	半年間 %	[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2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) and 奈良県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,710,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,400 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, (7) 路線価又は倍率.

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 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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大阪エンジニアリング株式会社奈良支店. Includes address and professional details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (22,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (64,600 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, (7)倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns detailing site characteristics, market analysis, and price determination. Includes sub-sections for 'Basic Site', 'Nearby Area', and 'Price Determination'.

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） 9-1	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士 藤田秀紀 印

鑑定評価額	79,500,000 円	1㎡当たりの価格	18,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月13日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	御所市大字城山台166番24				②地積 (㎡)	4,297	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(15) (70,200)	
	1.2:1	工場兼事務所 S2	中規模の工場等が建ち並ぶ内陸型の工業団地	北東8m市道、北西側道	水道	近鉄御所 4.2km		

(2) 近隣地域	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	特記事項	特にない。	街路	8m市道	交通施設	近鉄御所駅 南西 4.2km	法令規制
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。							

(3) 最有効使用の判定	工場地	(4) 対象基準地の個別的要因	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	18,500 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、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が、今年に入ってからコロナの影響による企業の設備投資意欲の減退等の不安材料があることから、今後の需給の動向は予測し難い状況にある。需要の中心となる価格帯は、工業地の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、類似性が認められる標準地からの規準価格も考慮の上、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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 0.0 環境 -14.0 行政 +5.0 その他 0.0
	五條 9-1					18,500					
	公示価格	[ 99.4 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 87.6 ]	[ 100 ] / 100						
	16,300 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	-										
	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価格変動要因	【一般的要因】	昨年までは県内の設備投資は堅調であったが、昨今は消費増税及びコロナの影響により企業の設備投資意欲が減退している。
	■継続 □新規		【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、需給は概ね均衡している。
	前年標準価格 18,500 円/㎡		【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。
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	土井鑑定研究所
香芝（県） -1	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士 土井 元 印

鑑定評価額	13,600,000 円	1㎡当たりの価格	73,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 2年 1月]	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	香芝市鎌田 4 3 8 番 6 8				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	(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 m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 6 m市道	交通施設	J R 五位堂駅 南西 600m	法令規制	1 低専 (60, 100)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も地域要因の変化は考えられず現状のまま推移するものと予測する。地価水準はやや弱含み傾向で推移していくものとする。												
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 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/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄大阪線、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るが、昨今の地域動向等から不動産需要は依然やや弱含み傾向である。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で 1, 4 0 0 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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0	
	香芝 -2	[ 99.4 ]	100	100	[ 100 ]	73,800		街路	0.0	交通	+1.0	環境	+10.0	
(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	
	-	[ ]	100	100	[ ]			街路	0.0	交通	+1.0	環境	+10.0	
(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] 香芝市の総人口は微減、高齢人口割合は増加傾向で推移している。地価動向はコロナ禍の影響により不透明感が認められる。												
	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	[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、地価はやや弱含み傾向で推移している。												
	② 変動率	年間	-0.3 %	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2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 香芝（県）, 奈良県, 奈良第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 高垣直記.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (16,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (76,600 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和2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) 基準地, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (9) 法令上の規制等.

Table with 9 columns: (1) 近隣地域, (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 5 columns: (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table 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: (10) 対象基準地等からの検討.

Table with 10 columns: (10) 対象基準地等からの検討 (continued).

Table with 10 columns: (10) 対象基準地等からの検討 (continued).

Table with 10 columns: (10) 対象基準地等からの検討 (continued).

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） -3	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士 土井 元 印

鑑定評価額	26,600,000 円	1㎡当たりの価格	133,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 2年 1月]	105,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	香芝市真美ヶ丘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
	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 (50,150) 高度 (15)	
	1:2	住宅 LS 2	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	北東5.1m市道	水道 ガス 下水	五位堂 1km	(その他) 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5.1m市道	交通施設	五位堂駅 北東 1km	法令規制

(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	133,000 円/㎡
	収益還元法	収益価格	68,000 円/㎡
	原価法	積算価格	/ 円/㎡
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡

(6) 市場の特性  
同一需給圏は近鉄大阪線沿線で、概ね香芝市、広陵町の中規模一般住宅地域を中心とする圏域である。需要者の中心は香芝市、広陵町居住者が中心であるが、区画整然とした住宅地域であり、他地域からの転入も見込まれる。概ね熟成した住宅地域であり、当該地域に新規宅地開発等は見られず、需給関係は比較的安定している。土地は2,700万円程度が需要の中心となっている。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由  
当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ概ね熟成した住宅地域であり、周辺に共同住宅等の収益物件も見られるものの、自己所有の戸建住宅を中心とし、賃貸市場が成熟していないため収益価格の規範性はやや劣るものとする。よって本件においては、代表標準地との検討を踏まえ、信頼性の高い複数の取引事例を基に市場実態を適正に反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格とした	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 0.0
	標準地番号 香芝 -8	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 92.0 ]	[ 101.0 ] / 100	133,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 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 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因]	香芝市の総人口は微減、高齢人口割合は増加傾向で推移している。地価動向はコロナ禍の影響により不透明感が認められる。
	前年標準価格	133,000 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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号 -	[個別的要因]

②変動率	年間	0.0 %	半年間	%
------	----	-------	-----	---

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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

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

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 印. Includes fields for 香芝（県）, 奈良県, 奈良第3分科会, 杉本不動産鑑定士事務所, 杉本忠樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 121,000 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2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 97,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m), (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.

Table with 9 columns: (2)近隣地域, (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, 東 80m, 西 60m, 南 80m, 北 50m, 標準的使用 低層住宅地, 間口 約 9.0m, 奥行 約 18.0m, 規模 160㎡程度, 形状 ほぼ長方形, 特記 特にない, 事項, 街路 基準方位北、5.3m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.

Table with 5 columns: (3)最有効使用の判定, (5)鑑定評価の手法の適用, (4)対象基準地の個別的要因, 低層住宅地, 方位 0.0, 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/㎡.

Table with 2 columns: (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。

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, 比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、収益性を反映し理論的な価格である収益価格は周辺地域の賃料水準が近年やや弱含み等のため低位に試算されたが試算過程に想定要素が多く規範性は相対的に劣ると言わざるを得ない。したがって、実証的で市場性を反映した比準価格を重視して、収益価格を参考にとどめ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 10 columns: (8)公示価格, (1)代表標準地, (2)時点修正, (3)標準化補正, (4)地域要因の比較, (5)個別的要因の比較, (6)対象基準地の規準価格(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, (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.

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等, (1)対象基準地の検討, (2)変動率, (3)変動状況, 継続, 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 121,000円/㎡, 年間 0.0%, 半年間 0.0%, 一般的要因 香芝市は大阪のベッドタウンとして人口はほぼ横這い傾向で、需給も立地条件等によりやや強含み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ほぼ横這い傾向にある。個別的要因 個別的要因に変動はない。

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） -6	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士 土井 元 印

鑑定評価額	15,900,000 円	1㎡当たりの価格	71,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月]	57,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		香芝市白鳳台1丁目1番11				②地積 (㎡)	224	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50,80)  (その他) 宅造工事規制区域				
(2) 近隣地域	①範囲		東 0m、西 20m、南 70m、北 30m				②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 14.0m、奥行 約 16.0m、規模 220㎡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	志都美駅北西1.5km	法令規制	1低専(50,80) 宅造工事規制区域		
(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	71,200 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、昨今の地域動向等から不動産需要は依然やや弱含み傾向である。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で1,600万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。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	河合 -4	[ 99.0 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 129.5 ]	[ 102.0 ] / 100	71,400	交通 0.0	環境 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 -1.0
	-	[ ] / 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 香芝市の総人口は微減、高齢人口割合は増加傾向で推移している。地価動向はコロナ禍の影響により不透明感が認められる。						
	前年標準価格 71,900 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依然弱く、地価はやや弱含み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		[ ] / [ ]		[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 -1.0%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	土井鑑定研究所		
香芝（県）	-7	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士 土井 元	印

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	66,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	香芝市藤山1丁目961番94 「藤山1-2-8」				②地積 (㎡)	283	⑨法令上の規制等	1 低専 (60,100)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 120 m、南 90 m、北 80 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 22.0 m、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 5.3 m 市道	交通施設	近鉄下田駅 西 800 m	法令規制	1 低専 (60,100)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が多い環境の良い住宅地域であり、今後も地域要因の変化は考えられず現状のまま推移するものと予測する。地価水準はやや弱含み傾向で推移していくものとする。												
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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るが、昨今の地域動向等から不動産需要はやや弱含み傾向である。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で 2,300 万円程度となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は快適性を重視する住宅地域であり、共同住宅等の収益物件は少なく、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は断念した。よって本件においては、収益価格は試算せず、信頼性の高い複数の取引事例を基に市場実態を適正に反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格を	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	地域要因	街路交通環境行政その他			
	標準地番号	-	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100								
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	前年指定基準地の価格	[ ] / 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		[一般的要因] 香芝市の総人口は微減、高齢人口割合は増加傾向で推移している。地価動向はコロナ禍の影響により不透明感が認められる。									
	前年標準価格	82,500 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弱く、地価はやや弱含み傾向である。									
	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		■ 代表標準地 □ 標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号	香芝 - 2												
公示価格	82,500 円/㎡													
② 変動率	年間	-0.6%	半年間	-0.6%										

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 印. Values include 香芝（県）, 奈良県, 奈良第3分科会, 杉本不動産鑑定士事務所, 杉本忠樹.

Table with 4 columns: 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

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2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和2年7月1日, 令和2年6月25日, 更地としての鑑定評価, 令和2年7月13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 report table with 10 sections (1) to (10). (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からの検討. Includes detailed descriptions of the site, surrounding area, and valuation methods.



鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 近鉄不動産株式会社. Includes details for 香芝 (県) -9, 奈良県, 奈良第3, 氏名, 不動産鑑定士 木村 浩次郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 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 2年 1月] 路線価又は倍率, 54,000 円/㎡, 倍率種類, 倍.

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, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 大和不動産鑑定株式会社奈良支社. Includes address and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,000 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 2 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡

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) 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からの検討. Includes detailed analysis of land use, market conditions, and price adjustments.

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）	-11	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 高垣直記	印

鑑定評価額	18,500,000 円	1㎡当たりの価格	125,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月]	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	香芝市すみれ野1丁目5番3				②地積 (㎡)	148	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)  (その他) 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					
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	五位堂 1.1km					
(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 9.0m、奥行 約 17.0m、規模 150㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北、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)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域として熟成しつつあるが、新型コロナウイルスの影響による先行き不透明感が高まっており今後の経済情勢等を注視する必要がある。									
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	125,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は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るが、大阪等の圏外からの転入も見られる。大規模開発された区画整然とした住宅地であり、底堅い取引需要が認められる。1区画の規模は130㎡から200㎡程度が多い。需要の中心となる価格帯は、150㎡程度の土地で1,900万円程度、土地・新築建物総額で3,500万円から4,000万円程度である。										
(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。自用目的での取引が支配的であり、周辺には基準地と同程度の規模の収益物件はほとんど見られないため、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	地域要因	街路 -1.0
	香芝 -8					125,000		交通 0.0	交通 -2.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	-							交通 0.0	交通 -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	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] 香芝市の人口はほぼ横ばい傾向である。優良住宅地の地価は横ばい傾向で推移しているが、既存住宅地域等は下落傾向で推移している。 [地域要因] 中規模一般住宅が多い住宅地域であり、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。 [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。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-								
	公示価格	円/㎡									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社奈良支社		
香芝（県） 5-1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士	高垣直記	印

鑑定評価額	129,000,000 円	1㎡当たりの価格	208,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月]	180,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	香芝市瓦口2247番外				②地積 (㎡)	618	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 準防 (その他) 高度(31m) 地区計画等 (90,600)								
	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										
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 30m、南 50m、北 50m			②標準的使用	店舗兼事務所地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 45.0 m、規模 630 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	28m市道	交通施設	五位堂駅 北 180m	法令規制	商業 (90,600) 準防 高度(31m) 地区計画等							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +3.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	218,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	139,000 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は香芝市及び周辺市町における店舗等を中心とした商業地域と把握した。需要者の属性は、店舗や営業所等の出店を目的とする不動産開発業者、法人事業者等が中心と考えられる。周辺には一部駐車場等の低未利用地も見られるが、背後地の住宅需要が堅調であり、駅前商業地においても底堅い取引需要が認められる。近隣地域及び周辺地域では、画地規模が様々であり取引も少ないことから、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は金融機関のほか、店舗等も見られる駅に近い商業地域である。香芝市内の商業地における取引事例は少なく広域的に事例を収集したが、適正に要因比較がなされており、比準価格の相対的な信頼性は高い。賃貸市場もある程度熟成しているものの、試算過程において多くの想定要素が介在するため、相対的な規範性は低い。以上より、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	大和高田 5-2	② 時点修正		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	[ 103.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	206,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -7.0 環境 -45.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	103,000 円/㎡	[ 100 ] / 100	[ 102.0 ]	[ 50.6 ]												
(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	100	④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] / 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		208,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 香芝市の人口はほぼ横ばい傾向である。優良住宅地を背後に持つ商業地域の地価は横ばい傾向で推移している。								
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-		[地域要因]		金融機関のほか、各種店舗等が増えつつある駅から近い商業地域であり、地価は横ばい傾向で推移している。								
	② 変動率		年間	0.0 %	半年間	%	[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。								

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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

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2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Includes dates like 令和2年7月1日 and 令和2年6月24日.

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)公示価格を標準地とした, (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. Includes details on location (香芝市磯壁3丁目5番1), area (465㎡), and various valuation methods.