

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 藤井不動産鑑定. Values include 榎原 (県), 奈良県, 奈良第 2 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤井 敬裕.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 19,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 89,700 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, (7) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 72,000 円/㎡, (9) 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 sections for: (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) 対象基準地からの検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社若草不動産鑑定
榎原（県） - 2	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 梅本 剛 印

鑑定評価額	6,340,000 円	1㎡当たりの価格	64,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 3年 1月] 路線価又は倍率	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 7月 1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	榎原市東坊城町 2 2 番 1 0				②地積 (㎡)	99	⑨法令上の規制等	1 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		(その他) 1.5m斜線高度 (60, 160)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 60 m、南 160 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 9.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 100 ㎡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 4m市道	交通施設	坊城駅北西方 600m	法令規制	1 中専 (60, 160) 1.5m斜線高度									
	⑤地域要因の将来予測	既存の戸建住宅地域であり、地域要因を変化させるような大きな要因は見られず、当面は現状程度で推移するものと予測される。																
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地	(4) 対象基準地の個別的要因				方位	+1.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	64,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は、隣接市町を含む榎原市を中心とする地域で、近鉄南大阪線及びJR桜井線沿線の住宅地域の圏域。需要者は当市内の居住者が中心であるが、他地域からの流入もある。既成の熟成した市街地であり、需給に影響を与えるような大きな変動はない。最寄駅からは徒歩圏内であり、需給はほぼ均衡してきている。中心となる価格帯は、土地は600万円強。新築戸建物件は2000万円台。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が多い住宅地域であり、基準地の規模での共同住宅の想定は非現実的で、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、一般的には自己使用目的の取引がほとんどであり、市場の実態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) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号	榎原 - 14	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	101.0	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	64,100	⑦ 内訳	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 +1.0 環境 +40.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格	89,700 円/㎡	[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 141.4]	[101.0 / 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	100	③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 価格形成要因の														
	前年標準価格	64,200 円/㎡		[一般的要因] 人口は減少傾向。当市の住宅地の価格は利便性等条件により二極化。新型コロナウイルスの価格への影響は今のところ小さい。														
	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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[地域要因] 既存の住宅地域内である。特段の地域変動要因はない。需給はほぼ均衡。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。														
②変動率	年間	-0.3%	半年間	%														

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (榎原(県) -3), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良県第2分科会), 業者名 (谷口不動産鑑定株式会社), 谷口不動産鑑定株式会社 (氏名, 不動産鑑定士 谷口清 印)

鑑定評価額: 30,100,000 円, 1㎡当たりの価格: 46,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和3年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和3年7月2日), (6)路線価 [令和3年1月] 路線価又は倍率 (37,000 円/㎡), (2)実地調査日 (令和3年6月28日), (5)価格の種類 (正常価格), 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

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (所在地, 形状, 敷地の利用, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地の形状, etc.), (3) 最有効使用の判定 (低層戸建住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (角地, セットバック), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, etc.), (6) 市場の特性 (需給圏, etc.), (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 (桜井 -1), (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 (変動状況)

鑑定評価書（令和3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社若草不動産鑑定
榎原（県） - 4	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 梅本 剛 印

鑑定評価額	24,200,000 円	1㎡当たりの価格	122,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月1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	榎原市久米町720番4				②地積 (㎡)	198	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 20m、西 0m、南 45m、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 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、5m市道	交通施設	榎原神宮前駅北方600m	法令規制	1住居 (60,200) 高度 (15)		
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	122,000 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	同一需給圏は主に榎原市を中心とする地域で、近鉄大阪線及び榎原線沿線の戸建住宅地域の圏域。需要者は当市内の居住者が中心であるが、利便性が高く、他地域からの流入もある。利便性と居住環境の両立する地域として、需給は安定している。同市内の他の不動産よりは強含みである。土地は2500万円、新築戸建物件は4000万円程度が中心。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅が主の快適性を重視する住宅地域であり、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。したがって、収益価格は試算せず、市場の実態を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(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 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		③ 価格変動要因の形成状況		[一般的要因] 人口は減少傾向。当市の住宅地の価格は利便性等条件により二極化。新型コロナウイルスの価格への影響は今のところ小さい。						
	■継続 □新規 前年標準価格 122,000円/㎡				[地域要因] 駅等への接近性と良好な環境の両立する住宅地域として需要は高い。価格水準は均衡。						
	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。						
■代表標準地 □標準地 標準地番号 榎原 - 7 公示価格 122,000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	奈良総合鑑定株式会社	
榎原（県） - 5	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	西岡謙二 印

鑑定評価額	13,000,000 円	1㎡当たりの価格	77,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月1日	(6) 路線価	[令和3年1月]	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	榎原市五条野町100番106				②地積 (㎡)	167	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 (40, 60)												
(2) 近隣地域	①範囲	東 110m、西 80m、南 60m、北 60m			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 15.0 m、規模 165 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	昭和60年代に開発された中規模住宅団地（朱鳳台）	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	岡寺駅南東方 600m	法令規制	1 低専 (40, 60)						
	⑤地域要因の将来予測	開発された住宅団地で区画整然とした住宅地域として成熟している為、現況が持続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 0.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	77,900 円/㎡		標準的画地の形状等	間口	約 11.0 m		奥行	約 15.0 m		規模	165 ㎡程度		形状	長方形				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			④地域的特性	特記事項	昭和60年代に開発された中規模住宅団地（朱鳳台）		街路	基準方位北、6m市道		交通施設	岡寺駅南東方 600m		法令規制	1 低専 (40, 60)			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡			⑤地域要因の将来予測	開発された住宅団地で区画整然とした住宅地域として成熟している為、現況が持続するものと予測する。													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡			(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							
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄榎原線、近鉄大阪線沿線で、榎原市を中心とした圏域である。需要者の中心は同一需給圏のうち榎原市居住者が大半を占める。最寄駅の性格が若干弱いが熟成した住宅団地である。景気は新型コロナの影響により、依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増している。土地は1000万円～1500万円程度、新築戸建は2500万円～3000万円程度の物件が必要の中心となっている。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は低層戸建住宅が多い住宅地域であり、アパート等の収益物件は皆無であり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていない為、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（駅から徒歩圏内の閑静な住宅地、通称朱鳳台）等も考慮の上、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地（榎原-7）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 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 +5.0	環境 +44.0	行政 +4.0	その他 0.0
	公示価格	122,000 円/㎡	[100] / 100	100 [101.0]	100 [155.7]	[100] / 100	77,600	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 +5.0	環境 +44.0	行政 +4.0	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	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		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		[一般的要因] 榎原市の人口は微減で、世帯数は微増である。															
	前年標準価格	78,300 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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号		-	公示価格		円/㎡	③ 価格変動要因		[地域要因] 地価変動率（下落率）は前年と同程度である。		[個別的要因] 価格に及ぼす変動要因は認められない。			
②変動率	年間	-0.5%	半年間	%																

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 昭和コンサルタント株式会社. Includes address: 樺原 (県) -6 奈良県 奈良第2分科会 氏名 不動産鑑定士 小野 匡弘 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (21,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (89,000 円/㎡)

1 基本的事項. Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 70,000 円/㎡, 倍, 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 4 columns: 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

(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, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格

(6) 市場の特性. 同一需給圏は近鉄大阪線及びJR桜井線等の沿線で、概ね樺原市内を中心とする住宅地域である。需要者は同市内の居住者が中心であるが、他の市町村からの転入者も見受けられる。当該地域は中規模戸建住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、需給関係は比較的安定しているものの、新型コロナウィルス感染症の影響もあり、地価水準はほぼ横ばいで推移している。中古住宅の取引が大半で、土地価格のみで2,000万円前後が取引の中心と思われる。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. 近隣地域は自用目的での取引が中心の低層戸建住宅地域である。近隣地域は中小規模の一般住宅が建ち並ぶ地域で、収益用不動産は見当たらず、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないことから当該地域は収益性に馴染まない判断する。したがって、収益価格は試算せず、信頼性の高いと思われる比準価格を採用して、さらに比較可能な代表標準地との秤量的検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。

(8) 公示価格とした. 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

(9) 指定基準地からの検討. Table with 7 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, 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. Table with 4 columns: ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, ③価格変動要因

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	昭和コンサルタント株式会社		
榎原（県） - 7	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	小野 匡弘	印

鑑定評価額	12,900,000 円	1㎡当たりの価格	71,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価	[令和3年1月]	57,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		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	榎原市西池尻町17番6				②地積 (㎡)	181	⑨法令上の規制等	1 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		(その他) (60, 180)	
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅のほかアパートも見られる住宅地域	西4.5m市道	水道 ガス 下水	榎原神宮西口 680m			

(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 20m、南 50m、北 120m		②標準的使用	低層戸建住宅地				
	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	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4.5m市道	交通施設	榎原神宮西口駅北西方 680m	法令規制	1 中専 (60, 180) 斜線高度 (15)
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅地域として熟成しつつあり、今後とも現状を維持していくものと予測する。特段の地価変動要因は見当たらないことから、地価は横ばい傾向にあるものと予測する。							

(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	71,000 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
同一需給圏は榎原市内を中心とした近鉄榎原線及び同南大阪線沿線の住宅地域の圏域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者で、圏外からの転入者は少ない。中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、街路条件が若干劣る等、従来より需給共に限定的である。新型コロナ禍の影響は殆どなく、本件地域の地価は横ばい傾向にあると考える。価格は、土地価格は1,300万円前後、中古戸建住宅は1,800万円程度までの物件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
近隣地域内は自用目的での戸建住宅の取引が中心の低層住宅地域である。昨年からの新型コロナウイルス感染症による景気低迷の影響で賃料水準が低下しており、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため、たとえ収益価格を算出しても相当低位に試算されるものと判断する。したがって、信頼性の高い比準価格を採用し、収益価格は試算せず、代表標準地との均衡に十分留意のうえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。

(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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	榎原 - 14					71,200		標準化補正	交通	0.0	交通	+1.0
	公示価格	89,700 円/㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [127.3]	[101.0 / 100]		環境	0.0	環境	+26.0	画地	0.0
								行政	0.0	行政	0.0	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	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	-						標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			その他					

(10) 対前年標準価格等の対前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 71,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因]	新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞、個人消費の減退等により、先行き不透明な市況が続いている。
	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]	近隣地域の価格形成要因に変化はないが、最寄駅から概ね徒歩圏内の住宅地として、地価は下げ止まり傾向にある。
	② 変動率	年間	0.0%		半年間	%

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, みさと不動産鑑定. Includes address: 梶原（県） - 8 奈良県 奈良第2分科会 氏名 不動産鑑定士 井岡みや子 印

鑑定評価額 14,900,000 円 1㎡当たりの価格 55,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和3年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 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, (その他)風致(4種)歴風土保存区域(40,200)

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 5 columns: (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の方位, (5)鑑定評価の手法の適用, (5)取引事例比較法, (5)収益還元法, (5)原価法, (5)開発法

(6)市場の特性 同一需給圏は近鉄南大阪線、近鉄大阪線、近鉄橿原線沿線で、概ね梶原市の住宅地である。需要者は市内居住者が大半を占める。小規模開発団地であるが市街化調整区域に位置するため、付近に新規開発物件の供給は見当たらない。最寄駅からは徒歩圏であるが駅周辺に生活利便施設は少ない。需要は弱く、土地取引は少ない。土地は基準地と同程度の規模で1,500万円程度、中古戸建住宅で1,800万円程度までの物件が取引の中心である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 市街化調整区域内に存するため、共同住宅等の収益物件は皆無である。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。多数の信頼できる取引事例より求めた比準価格を採用し、類似の標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。

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

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討, (9)指定基準地番号, (9)前年指定基準地の価格, (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 10 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の検討, (10)1-1対象基準地の検討, (10)1-2基準地が共通地点である場合の検討, (10)2変動率, (3)価格形成要因の変動状況, [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	奈良総合鑑定株式会社		
橿原（県）	-9	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 西岡謙二	印

鑑定評価額	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	88,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月1日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	70,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		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	橿原市北八木町2丁目3番13 「北八木町2-3-6-7」				②地積 (㎡)	131	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 35m、西 45m、南 30m、北 15m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 14.0m、規模 140㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	平成10年代に開発された住宅地。	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	大和八木駅南東方520m	法令規制	1住居(60,200) 高度(15)
	⑤地域要因の将来予測	現況が持続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 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	88,000 円/㎡			標準化補正	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0.0	交通	-7.0			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	環境	+14.0			
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	0.0	行政	-2.0			
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄橿原線、近鉄大阪線沿線で、橿原市を中心とした圏域である。需要者の中心は同一需給圏のうち橿原市居住者が大半を占める。周辺の地域には古くからの住宅も見られ、基準地は平成10年代開発の住宅地である。景気は新型コロナウイルスの影響により、依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増している。土地は1千万円～1.5百万円程度、新築戸建は2.5百万円～3.5百万円程度の物件が需要の中心である。													
	(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地は、徒歩圏内にあるが、規模の関係から経済合理的な賃貸住宅の建築が困難である為、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（駅から徒歩圏内の中小規模住宅が多い住宅地域）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（橿原-14）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 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/㎡)	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0		
	橿原 -14	[100] / 100	100 [100]	100 [101.8]	[100] / 100	88,100	環境	0.0	行政	-2.0	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/㎡)	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0		
	-	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		交通	0.0	交通	-7.0	環境	+14.0		
(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] 橿原市の人口は微減で、世帯数は微増である。												
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	88,000 円/㎡			③価格形成要因の	[地域要因] 地価変動率は地域としては横這い状況にある。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	[個別的要因] 価格に及ぼす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	%			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	奈良総合鑑定株式会社
橿原（県） 5-1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 西岡譲二 印

鑑定評価額	89,400,000 円	1㎡当たりの価格	141,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月1日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		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	橿原市石川町100番1				②地積 (㎡)	634	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	商業 (80,400) 防火 高度 (31) (その他) (100,364)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 40m、南 100m、北 120m		②標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 20.0m、規模 600㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	前面道路から東20m超は1住居 (容積率200%)	街路	10.7m国道	交通施設	橿原神宮前駅東方 250m	法令規制 商業 (100,364) 防火 高度 (31)
	⑤地域要因の将来予測	現況が持続するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼共同住宅地				(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	143,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	87,700 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	同一需給圏は橿原市を中心に、国道、県道、幹線道路沿いを中心とした商業地域である。需要の中心は物販及び飲食等の沿道型サービス型の事業者が中心である。橿原市内に限らず、路線商業地での出店形態は土地を取得するよりも定期借地権を利用して店舗を建設するケースが多い。取引される件数が少ない及び取引価格帯がまちまちの為、需要の中心となる価格帯は見い出せない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃料の遅行性、賃貸事例の規範性等より、収益価格は若干低く査定された。商業地域では本来、収益価格は重視すべ価格であるが、査定における想定要素等の観点から収益価格の相対的規範性は若干劣る。従って、対象不動産の所在、実情（駅にも近い路線商業地）等も考慮の上、市場性を反映した比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、代表標準地（天理5-1）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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 -3.0 環境 -3.0 行政 +2.0 その他 0.0
	天理 5-1	[97.8] 100	100 [100]	100 [93.1]	[100] 100	141,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動状況		[一般的要因] 橿原市の人口は微減で、世帯数は微増である。	
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 141,000 円/㎡		<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] 地価変動率は地域としては横這い状況にある。 [個別的要因] 特にない。	
	②変動率	年間 0.0%	半年間 %			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷口不動産鑑定株式会社
樫原（県） 5-2	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 谷口清 印

鑑定評価額	45,000,000 円	1㎡当たりの価格	231,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価 [令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	185,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		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	樫原市八木町1丁目525番18 「八木町1-7-39」				②地積 (㎡)	195	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 防火 高度 (31)				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	大和八木 400m	(その他) (100,400)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 20m、北 50m			②標準的使用	中層店舗兼事務所地							
	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 14.8m国道	交通施設	大和八木駅南東方 400m	法令規制	商業 (100,400) 防火 高度 (31)
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事務所、官公庁等の混在する商業地域で、今後も現況を維持するものと予測する。店舗等の新規の進出は特に認められず、地価は若干の変動は認められるものの、概ね横這い程度で推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	239,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
	収益還元法	収益価格	180,000 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、樫原線沿線で、奈良県中和地域内の駅周辺の商業地域であるが、北和地域を含み広域的に形成される傾向にある。需要者の中心は、個人事業者及び店舗展開を行う事業者等である。当該地域は、ターミナル駅である大和八木駅に近い商業地域であることから、希少性を有し、地方都市における投資意欲はやや低調ではあるが、一定の需要が見込める地域である。取引件数が少なく、規模や価格帯は様々であり、中心となる価格帯は見出しがたい。												
(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、公共施設もある駅前商業地域に位置し、収益性は重視すべきであるが、賃料の保守性、遅効性により低位に求められたものと判断される。比準価格は広域的な観点から収集した多数の取引事例から求めた。奈良県中南和地域の中心商業地としての希少性を反映し信頼性は高い。従って近隣地域の市場価格推移、総額による市場性、代表標準地からの検討を踏まえた上で、比準価格を重視し、収益価格を比較考慮し、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 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 -3.0		
	樫原 5-1	[99.7] / 100	100 / [103.0]	100 / [134.9]	[100] / 100	232,000		街路 交通 環境 画地 行政 行政 其他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 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 其他	地域要因	街路 交通 環境 行政 其他		
	-	[] / 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	[一般的要因] 駅前商業地の需要は底堅く推移しているものの、飲食関係を中心に新型コロナウイルスによる収益低下の懸念があり、不透明感がある。											
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	233,000 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/㎡											
	②変動率	年間	-0.9%	半年間	%								
		③ 価格形成要因の変動状況											
		[地域要因] 樫原市中心地区に存し、官公庁も存在するが、新規店舗等は特に認められず、地域要因に大きな変動はない。地価はやや下落傾向にある。											
		[個別的要因] 個別要因に変化はない。											

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社若草不動産鑑定. Values include 榎原（県） 5-3, 奈良県, 奈良県第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 梅本 剛 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 132,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 3年 1月] 路線価又は倍率, 105,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社若草不動産鑑定
榎原（県） 5-4	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 梅本 剛 印

鑑定評価額	34,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	322,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	250,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和3年7月1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	榎原市内膳町1丁目178番8 「内膳町1-3-4」				②地積 (m ²)	107	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 防火 高度 (31)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	大和八木 80m	(その他) (100,400)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 0m、南 30m、北 50m			②標準的使用	3階建程度の店舗地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 15.0m、規模 120m ² 程度、形状 長方形			④地域的特性	特記 特にない	街路 7.2m県道	交通 大和八木駅南方 80m	法令 商業 (100,400) 防火 高度 (31)
	⑤地域要因の将来予測	駅前商業地域である。駅南側では市有地活用事業等区画整理事業が進捗。今後さらに発展していくものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	340,000 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	232,000 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、榎原市及び周辺市町中心部及び、近鉄沿線各駅前の商業地域である。需要者の中心は、地場の個人又は法人の事業者、及び広範囲にチェーン展開している事業者等である。近年、幹線道路沿道への大型店舗の進出が多く見られ、既存の商業地域における需要は弱みであるが、榎原市の商業中心地大和八木駅前の商業地域であり、需要は高い。取引には個別性が強く、取引価格帯はまちまちであり、中心となる価格帯は見出せない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中和地区の中心商業地である大和八木駅前の商業地域である。3階以上の空室率の上昇や賃料水準の低下等の影響を受け、収益価格はやや低位に求められた。店舗が多く需要者の多くが収益性に着目して取引しており、本来収益価格を重視すべきではあるが、収益価格の算定においては想定要素が大きいこと等から、規範性にやや劣る。したがって、本件においては市場の取引価格を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 其他	地域要因 街路 交通 環境 行政 其他
	公示価格 円/m ²	[] / 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/m ²)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 其他	地域要因 街路 交通 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動状況	[一般的要因] 大和八木駅及び榎原神宮駅前の周辺や中和幹線沿道等で需要は高い一方、旧来の商店街等は衰退傾向。新型コロナウイルスの影響は様々。					
	■継続 □新規			[地域要因] 大和八木駅南側の市有地において、複合商業施設が竣工。当地域の需要は高い。飲食店を中心に、店舗賃料は下落基調。					
	前年標準価格 324,000 円/m ²			[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 榎原 5-1									
公示価格 323,000 円/m ²									
②変動率		年間 -0.6%	半年間 -0.3%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤井不動産鑑定
榎原 (県) 5-5	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 藤井 敬裕 印

鑑定評価額	188,000,000 円	1㎡当たりの価格	114,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 3年 1月] 路線価又は倍率	91,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	榎原市新賀町157番2				②地積 (㎡)	1,651	⑨法令上の規制等	準住居 (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				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 0m、南 30m、北 150m				②標準的使用	低層沿道施設用地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 1,500 ㎡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 14m国道	交通施設	大和八木駅北東方 930m	法令規制	準住居 (60,200) 高度 (15m)		
(3) 最有効使用の判定	低層沿道施設用地					(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	120,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	87,800 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	同一需給圏は榎原市を中心として県下の幹線道路沿いに形成された路線商業地域の圏域である。需要者は地元事業者のみならず全国展開している大手事業者もその対象となる。面的な供給が限定的であるため底堅い一定の需要は維持している。このため、地価は概ね横ばい傾向で推移している。相場に関しては売主、買主の意向が強く反映される傾向が強いため、その水準を把握することは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替競争関係にある取引事例を収集して得た価格であり客観的、実証的で説得力を有する。一方、収益価格はその算出過程において推定値及び認定値を多用していることから、比準価格に比し精度はやや劣るものと思慮する。以上の検討を踏まえ本件では現下の市況を忠実に反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、類似する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) 規準とした公示価格	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 +3.0 環境 -11.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	榎原 5-8	104,000 円/㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [91.7]	[100] / 100	113,000			
(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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口は微減傾向。高齢化率は上昇傾向にあるが県下では緩やかに推移。新型コロナウイルス感染症の影響は地域及び種別により異なる。					
	■継続 □新規				[地域要因] 交通量の多い国道沿いに立地する。地域要因に影響を及ぼす事象は観測されておらず当面は現状で推移するものと思われる。					
	前年標準価格 114,000円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。					
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	0.0%	半年間	%					

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (5-6), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第2分科会), 業者名 (みさと不動産鑑定). Includes 氏名 (井岡みや子) and 印.

鑑定評価額: 17,200,000 円. 1㎡当たりの価格: 90,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月1日), (6) 路線価 (72,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和3年6月28日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 倍率 (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, (2) 近隣地域, (3) 判用判定, (4) 個別的要因, (5) 鑑定手法, (6) 市場特性, (7) 調整理由, (8) 公示価格, (9) 指定地検討, (10) 対象地検討. 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	一般財団法人 日本不動産研究所 奈良支所
桜井（県） - 1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 松山順一 印

鑑定評価額	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	67,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月6日	(6) 路線価	[令和3年1月] 54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月1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	桜井市大字栗殿617番12			②地積 (㎡)	250	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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 20m、南 80m、北 120m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 12.5 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項			
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成しており、今後とも現状維持と予測する。桜井市の中心市街地に比較的近く、需給は安定的であることから、地価水準は概ね横ばい傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0 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	67,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	34,800 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	同一需給圏は概ね桜井市の中小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、桜井市の居住者であり、他の地域からの転入は少ない。当該地域は、桜井市の中心市街地に比較的近い住宅地域で、土地の需要は概ね堅調である。市場での中心となる価格帯は、土地は200㎡～250㎡程度で15百万円～17千万円程度、中古住宅で2千万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域では、ファミリー向けの賃貸用住宅用地としての利用も見られるため、収益還元法を適用した。しかし、賃貸市場の成熟の程度は相対的に低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、規範性・説得性に欠ける。当該地域では、主に自用目的の中規模住宅の取引が中心であるので、規範性に優る比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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 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 67,300 円/㎡			③ 価格形成要因の	[一般的要因] わが国の景気は、一部に持ち直しの動きがあるものの、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況が続いている。						
	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 桜井 - 5 公示価格 67,300 円/㎡				[地域要因]	駅に比較的近い住宅地域であり、新築及び中古住宅に対する需要は根強く、地価に大きな変動はない。					
	② 変動率 年間 0.0% 半年間 0.0%				[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	(株) 倉田総合鑑定	
桜井（県）	-2	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 倉田智史 印

鑑定評価額	8,420,000 円	1㎡当たりの価格	51,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	桜井市大字大福338番2				②地積(㎡)	165	⑨法令上の規制等	1住居(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		(その他) 高度地区(最高15m)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 20m、南 30m、北 70m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 13.0m、規模 170㎡程度、形状 正方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5.0m市道	交通施設	大福駅北 200m	法令規制	1住居(60,200) 高度地区(最高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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,000 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、橿原線及びJR桜井線等沿線の桜井市及び周辺市町の住宅地域の圏域。需要者は同一需給圏一円に及ぶが、市内の住民が多く、概ね一次取得者が中心である。地積は約150~200㎡程度が多い。中心価格帯は土地のみで700~1000万円程度、土地建物一体の総額は中古取引が中心であり把握が困難である。新型コロナの影響も現時点では顕在化に至っていないが、生活利便性のやや劣る住宅地域であり、需要は低調である。								
(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のほかに店舗等が混在する住宅地域であり、周辺には対象基準地より規模の大きい収益物件や事業用不動産も見られるが、自用目的の取引が中心で、収益性よりも快適性が重視され、収益物件は転勤等の一時的なものに限定されると思われる。対象基準地の規模は収益物件としては小さく、賃貸住宅の想定は困難である。よって、収益還元法は適用せず、比準価格を標準に、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <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	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
	標準地番号 桜井 -5					51,000	標準化補正	街路 +1.0	交通 -4.0	環境 +36.0	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	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡						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検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因の	[一般的要因]	当市は都心へのアクセスがやや悪く、生活利便も劣り人口は減少傾向。新型コロナによる先行き不透明感もあり、地価は下落傾向が継続。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 52,000 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/㎡			[地域要因]	一般住宅のほかに店舗等が混在する住宅地域で、生活利便性や都心へのアクセス等が劣ることから、需要は低調である。
②変動率		年間 -1.9%	半年間 %	[個別的要因]	画地規模が標準的な整形地であり、選好性・代替性に特段の低下は認められず、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	日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店
桜井 (県) - 3	奈良県	奈良第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 中本 欽也 印

鑑定評価額	15,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	63,300 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	50,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 3 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	桜井市大字外山 1 5 2 6 番				②地積 (m ²)	244	⑨法令上の規制等	1 住居 (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		(その他) 高度 (15m)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 90 m、北 20 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 15.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 230 m ² 程度、形状 正方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	桜井駅北東方 1.3 km	法令規制	1 住居 (60,200) 高度 (15m)
(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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	63,300 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は桜井市及び隣接市町で、近鉄大阪線、JR 桜井線などの沿線の既成住宅地域の圏域である。基準地はスーパーセンターオークワ等の商業施設に近く、最寄り駅までも徒歩圏内ため、人気があり、桜井市の住宅地域は需給動向が弱含みに推移しているが、当該エリアでは地価は横ばいである。土地価格は 1500 万円前後、新築の戸建て住宅は 2500 万円～3500 万円くらいが需要の中心の価格帯である。								
(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、近鉄大阪線の沿線などに存する取引事例から試算されており、市場の実態を反映した比準価格の規範性は高い。一方、当該地域は、中規模一般住宅のほか駐車場等が見られる住宅地域であるが、周辺に収益物件はほとんど無く、賃貸需要が認められないことから収益還元法は断念した。したがって、居住の快適性が重視される住宅地であるため、実証的で市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	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/m ²)	⑦ 内訳	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 0.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100] / 100	100 [101.0]	100 [104.9]	[100] / 100	63,500			
(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/m ²)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] / 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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は微減、高齢化率は上昇傾向にあり、一部を除き、需給動向は低調である。コロナウィルスの影響により、先行き不透明である。					
	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			[地域要因] スーパーセンターオークワ等の商業施設に近く、地価は横ばいである。					
	標準地番号 公示価格 円/m ²			[個別的要因] 特段の変動要因はない。					
② 変動率		年間 0.0 %	半年間 %						

鑑定評価書（令和3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人	日本不動産研究所	奈良支所
桜井（県）	-4	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	松山順一

鑑定評価額	17,900,000 円	1㎡当たりの価格	28,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月6日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月1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	桜井市大字橋本445番				②地積 (㎡)	634	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	桜井 2.3km	(その他) (60,160)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 140m、西 100m、南 90m、北 70m			②標準的使用	農家住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 600 m程度、形状 正方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北3.8m市道	交通施設	桜井駅南西方 2.3km	法令規制	1 住居 (60,160) 高度 (15)		
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅を中心とする既成住宅地域であり、今後とも現状維持と予測する。駅から遠く、地域的特性から需要は限定的であり、地価水準は下落傾向で推移すると予測する。														
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(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	28,300 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	同一需給圏は桜井市及びその周辺市町の農家住宅が見られる住宅地域である。需要者の中心は、桜井市の居住者で、市外からの転入者はほとんど見られない。比較的規模の大きい農家住宅が多く、需要は弱いため取引件数が少なく、市場での中心となる価格帯は見い出せない。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧集落内の農家住宅を中心とした住宅地域である。周辺に賃貸用住宅の供給は見られるが、交通接近条件が劣ることから賃貸市場の成熟の程度は低く、収益価格は試算しなかった。当該地域は、自用目的の取引が中心であり、市場の特性を勘案のうえ求めた比準価格は説得性を十分に有すると判断した。以上より、代表標準地との検討を踏まえて比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格を規準とした価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0	交通 +7.0	環境 +39.0	行政 0.0	その他 0.0	
	公示価格 44,800 円/㎡	[99.8] / 100	100 / [102.0]	100 / [154.7]	[100] / 100	28,300	標準化補正	街路 0.0	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 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 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	街路 0.0	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		前年標準価格 28,500円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] わが国の景気は、一部に持ち直しの動きがあるものの、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況が続いている。										
	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		前年標準価格 円/㎡			[地域要因]	中心市街地からやや離れた、農家住宅を中心とする住宅地域であり、選好性は低く、地価はやや下落傾向で推移した。									
	② 変動率 年間 -0.7% 半年間 %					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)倉田総合鑑定. Includes address 桜井（県） -5 奈良県 奈良第2分科会 and agent 倉田智史.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (14,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (49,900 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店. Includes address: 桜井（県） -6 奈良県 奈良第2分科会 氏名 不動産鑑定士 中本 欽也 印

鑑定評価額: 4,640,000 円, 1㎡当たりの価格: 22,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和3年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1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, (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 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	日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店
桜井（県） 5-1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 中本 欽也 印
鑑定評価額	23,700,000 円	1㎡当たりの価格	84,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月6日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	68,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格	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	桜井市大字栗殿641番2外				②地積 (㎡)	279	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 (その他) 高度 (31m) (90,300)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 220 m、北 70 m			②標準的使用	中低層の店舗併用住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡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。		
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに店舗、事業所等が連たんする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、現状のまま推移すると予測する。地価については依然として下落傾向が続くものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	4階程度の店舗兼共同住宅地				(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	89,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	59,500 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	同一需給圏は桜井市内及び隣接市町で、国道沿いに店舗、事業所等が連たんする路線商業地域の圏域である。地縁的選好性の強い圏域であるため、需要者の中心は従来より圏内に地縁性を有する店舗、営業所等を出店する地元企業等が中心である。中和幹線周辺には新規出店が散見されるが、当該地域は空店舗等が多く見られ、新規出店は少なく、取引自体が少ない。当該地域では、画地の規模にばらつきがあるため、市場の中心となる価格帯は判然としない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は国道沿いに店舗、事業所等が連たんする路線商業地域である。賃貸市場については一定の需要はあるが、元本と比較すると賃料は低位に推移しており、収益価格はやや低めに試算されている。自己使用目的での取引が中心であり、取引に当たっては市場性を重視すると考えられる。したがって、規範性を有する商業地の取引事例より求められた比準価格を重視し、収益価格は若干考量し、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) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 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 +44.0 行政 +2.0 その他 0.0
	標準地番号	大和郡山 5-4	[100] 100	100 [100]	100 [146.9]	[100] 100	84,400			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は微減、高齢化率は上昇傾向にあり、一部を除き、需給動向は低調である。コロナウィルスの影響により、先行き不透明である。					
	前年標準価格	86,300 円/㎡			[地域要因] 桜井市保健福祉センターがオープンした。中和幹線沿いに比べるとやや競争力は弱めである。					
	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] 特段の変動要因はない。							
標準地番号	-	公示価格	円/㎡							
②変動率	年間	-1.7%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人	日本不動産研究所	奈良支所
桜井（県） 5-2	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	松山順一	印
鑑定評価額	19,800,000 円		1㎡当たりの価格	122,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月6日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	98,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和3年7月1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	桜井市大字川合257番5				②地積 (㎡)	162	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 準防 高度(31)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) (90,500)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 8m、西 42m、南 15m、北 48m			②標準的使用	中層店舗付共同住宅地					
	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 1.8m市道	交通施設	桜井駅北方 80m	法令規制	商業 (90,500) 準防 高度(31)			
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地				(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	128,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	86,600 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、概ね桜井市及び近隣市町の圏内に存する駅周辺の商業地域である。需要者の中心は、地元で地縁のある個人事業者等である。当該地域は、桜井駅前に形成された駅前商業地域であるが、地域経済が停滞しており、需要は限定的である。取引件数が少なく、画地条件、規模等によって価格帯は様々であり、市場での中心となる価格帯は見い出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は駅前商業地域に存する。周辺には賃貸用の建物も立地するが、旧来の自用の店舗や住宅も多く、需要者は限定的で賃貸市場の成熟の程度はやや低い。したがって、収益価格は信頼性がやや劣るので、広域的な観点から収集した取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 -4.0 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0
	天理 5-1	[97.8] 100	100 [100]	100 [108.5]	[100] 100	121,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] わが国の景気は、一部に持ち直しの動きがあるものの、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況が続いている。						
	前年標準価格	123,000 円/㎡			[地域要因]	駅前商業地域であるが、周辺の大規模小売店舗等への顧客の流出が進み、需要の低迷が続いている。					
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]		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		年間	-0.8%	半年間	%						

鑑定評価書（令和3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 倉田総合鑑定
桜井（県） 5-3	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 倉田智史 印

鑑定評価額	20,600,000 円	1㎡当たりの価格	65,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	53,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月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	桜井市大字戒重451番2外				②地積 (㎡)	315	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) (その他) 高度地区(最高20m)	
	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	桜井 1.1km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 30m、南 60m、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 16.0m、奥行 約 20.0m、規模 320㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 16m国道	
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域で、特段変化する要因は見られず、今後もこの環境を維持するものと予測する。新型コロナの影響で先行きに不透明感もあり、地価水準は弱含みで推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	3階建程度の店舗兼事務所地					(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	66,600 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	40,900 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	同一需給圏は桜井市及び周辺市町を中心とした奈良県北中部の商業地域の圏域。需要者は地縁性を有する地元事業者や個人事業者等が中心と思われるが、周辺に共同住宅も見られることから共同住宅地としての需要も考えられる。地積は様々であり、需要の中心価格帯は取引が少なく、個性も強い把握が困難である。新型コロナの影響も現時点では顕在化に至っていないが、自動車交通量が少なく、商圏の比較的狭い商業地域で、需要は低調である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は国道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域であり、店舗等の賃貸物件も見られるが、多くは自用の店舗、事業所等で、賃料収入を目的とする需要は少なく、賃貸市場の熟成度は低い。また、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求められた。よって、地域の特性の類似する取引事例から求められた比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、類似する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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -4.0 交通 0.0 環境 -0.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	桜井 5-3	[100 / 100]	100 [103.0]	100 [95.5]	[100 / 100]	65,600			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 当市は都心へのアクセスがやや悪く、生活利便も劣り人口は減少傾向。新型コロナによる先行き不透明感もあり、地価は下落傾向が継続。					
	■継続 □新規		前年標準価格		[地域要因] 国道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域であるが、自動車交通量は少なく、繁華性も低いことなどから、需要は低調である。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地		[個別的要因] 画地規模が標準的な整形地であり、選好性・代替性に特段の低下は認められず、個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間	-2.1%	半年間	%					