

基準地番号 梶原（県） -1	提出先 奈良県	所属分科会名 奈良第2分科会	業者名 氏名 藤井不動産鑑定 不動産鑑定士 藤井 敬裕
-------------------	------------	-------------------	--------------------------------------

鑑定評価額	19,100,000 円	1㎡当たりの価格	90,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	72,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	梶原市新口町73番25					②地積 (㎡)	212	③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, 180)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 130m、南 120m、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 14.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 210 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記 特にない	街 基準方位 北 4.5m 市道	交通 新ノ口 500m 駅南西方	法令 1 中専 (60, 180) 1.5m斜線高度	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	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	90,000 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	同一需給圏は主として梶原市及びその周辺市町内を走行する近鉄各線、JR各線沿線の住宅地域の圏域である。需要者は梶原市内の居住者を中心とするが外部からの転入もある。最寄り駅へ徒歩圏内に立地し、市内でも比較的需の強い地域である。こうしたことから地価水準は若干の上昇基調で推移。需要の中心価格帯は土地値で1900万円前後と考えられる。不動産市場は中古戸建住宅の流通が主であり、総額で2000万円程度までが取引の中心価格帯である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は2階建程度の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自用での取引が主である。こうした地域性のため近隣地域及びその周辺ともに賃貸物件は殆ど見当たらない。一部、転勤等で一時的に賃貸に供されるケースもあるがこれは臨時的な措置であり賃料水準が形成されるには至っていない。このため本件では収益還元法の適用を見送っている。以上の検討を踏まえ、比準価格を採用し、代表標準地価格との検討も踏まえ、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	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 交通 環境 画地 行政 其他	
	公示価格		[]	100	[]	[]	[]	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 其他	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格		[]	100	[]	[]	[]	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 其他	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		[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比較的緩やかに推移。地価水準は地域間で区々であり二極化が進行している。							
	■継続	前年標準価格	89,700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	[地域要因] 最寄り駅へ徒歩圏内に立地し、良好な住環境を維持している。需給バランスの関係もあり地価は緩やかな上昇基調で推移している。								
	■代表標準地 標準地	標準地番号	梶原 - 14	[個別的要因] 北道路で日照・通風等居住の快適性は、良好とは言えないが、選好性・競争力等に特段の変動はない。						
②変動率	年間	+0.3%	半年間	+0.3%						

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） -2	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	西岡譲二

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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	橿原市東坊城町2番10				②地積 (㎡)	99	③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) 1.5m斜線高度 (60, 160)													
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 60m、南 160m、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 9.0m、奥行 約 11.0m、規模 100㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	昭和40年代に開発された中規模住宅団地（大発団地）	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	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 +1.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	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。橿原市で熟成した住宅街である。景気は新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に緩和される中で、全体的に回復傾向が見られる。土地は600万円～1500万円程度、新築の戸建物件は2000万円～3000万円程度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	基準地は徒歩圏内にあるが、共同住宅としては規模が小さく、経済合理的な賃貸住宅の建築が困難である為、収益還元法は適用を断念した。よって、対象不動産の所在、実情（駅から徒歩圏内の住宅地、通称大発団地）等も考慮の上、市場性を反映した基準価格を採用し、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) 公示価格とした価格	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	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 +1.0	街路 0.0	交通 +1.0	環境 +41.0	行政 0.0	その他 0.0
	橿原 -14	[100.3] / 100	100 [100]	100 [142.4]	[101.0] / 100	63,800	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	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	-	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 64,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 橿原市の人口は微減で、世帯数は微増である。														
	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] 地価変動率はマイナスから横這いになっている地域である。														
	② 変動率		年間 0.0%	半年間 %		[個別的要因] 特にない。														

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	
梶原 (県)	-3	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 西本 喜臣
鑑定評価額	29,900,000 円		1㎡当たりの価格	46,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 4年 1月]	37,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 30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		梶原市中曾司町720番外			②地積 (㎡)	645	③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)				
	1:1.5	住宅 W2	比較的に画地規模の大きな旧集落地域	南2.6m市道、西側道	水道 ガス 下水	真菅 980m		(その他) 1.5m斜線高度 (60, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 80 m、南 80 m、北 100 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 18.0 m、奥行 約 25.0 m、規模			450 ㎡程度、形状 ほぼ整形						
	④地域的特性	特記事項	特になし。		街路	2.6m市道	交通施設	真菅駅北西方 980m	法令規制	1 住居 (60, 160) 1.5m斜線高度		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、在来の中規模農家住宅等を主とする農家集落地域である。地域要因に特段の変化は無く、今後も現状のまま推移すると予測される。地価はやや下落傾向で推移するものと予測される。										
(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		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		46,400 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡							
	原価法		積算価格		/ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は梶原市及びその周辺市町の農家集落地域が中心となる。主な需要者は当該圏内の居住者が中心となるものの、周辺にはミニ開発も見受けられる地域である。駅から徒歩圏内で一定の需要は認められるが、地価はやや下落傾向で推移している。旧来からの農家集落地域であることから、規模が大きく中心価格帯は判然としないが、概ね1.5万円/坪前後と史料される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模住宅等を主とする集落地域である。自己使用の建物が中心で、地域周辺は賃貸需要が弱く、賃貸市場は未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は、自用目的での取引が主である同一需給圏内の類似地域等において、信頼性のある取引事例を収集選択して試算し得た。従って、実証性を有し市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準に、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 0.0	地域要因	街路 +4.0
	標準地番号	桜井 -1					46,100		交通 0.0	交通 -5.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境 +12.0	環境 +12.0	行政 0.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	[]	[]	[]			画地 +1.0	画地 +1.0	行政 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 □ 新規		前年標準価格		46,600 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 梶原市の人口は減少傾向で、高齢化が進んでいる。利便性の良い地域は需要があるものの、その他の地域はやや弱みである。		
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号		-			[地域要因] 地域要因に変化は無く、地価は横ばいからやや下落傾向にある。		
	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	-0.4%	半年間	%							

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	
梶原（県） - 4	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士	梅本 剛

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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年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		梶原市久米町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						
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西5m市道	水道 ガス 下水	梶原神宮前 600m	(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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 m程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記 特にない	街路 基準方位北、5m 市道	交通 梶原神宮前駅北方 600m	法令 1住居 (60,200) 高度(15)							
	⑤地域要因の将来予測	梶原神宮前駅徒歩圏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	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	同一需給圏は主に梶原市を中心とする地域で、近鉄大阪線及び梶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、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4000万円台が中心。											
(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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地	標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
		-	[]	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	標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 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 []	[]						
	前年指定基準地の価格	円/㎡	100	[]	[]	100						
(10) 対象基準地等からの検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 価格形成要因の変動状況		[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影響は小さい。					
	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	梶原 - 7									
	公示価格	122,000 円/㎡										
	② 変動率	年間 0.0%	半年間 0.0%									

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (橿原(県) -5), 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), 氏名 (井岡みや子)

鑑定評価額: 13,000,000 円 | 1㎡当たりの価格: 77,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和4年7月1日), (2)実地調査日 (令和4年7月1日), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4)鑑定評価日 (令和4年7月5日), (5)価格の種類 (正常価格), (6)路線価 (令和4年1月) [路線価又は倍率] (62,000 円/㎡), (7)倍率種別 (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) 対象基準地の方位, (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 detailed descriptions of the property, market conditions, and valuation methods.

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with columns: 基準地番号 (梶原(県) -6), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第2分科会), 業者名 (昭和コンサルタント(株)), 氏名 (小野 匡弘)

Table with 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 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月2日), (6) 路線価 (70,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和4年6月20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 columns: (1) 所在地 (梶原市山之坊町541番), (2) 地積 (241 ㎡), (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 (東5m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 (耳成700m), (9) 法令上の規制等 (1低専(40,60)), (10) 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), (11) 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、概ね梶原市内を中心とする住宅地域である。), (12) 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。), (13) 公示価格 (89,700 円/㎡), (14) 前年指定基準地の価格 (89,000 円/㎡), (15) 変動率 (0.0%)

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）
梶原（県） -7	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小野 匡弘

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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	57,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月20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	梶原市西池尻町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	梶原神宮西口 680m	(その他) 斜線高度 (15) (60, 180)											
(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	梶原神宮西口駅 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、地価は横ばい傾向が続くものと予測する。																	
(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	同一需給圏は梶原市内を中心とした近鉄梶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。新型コロナウイルスの影響はほとんどなく、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。新型コロナウイルス感染症による影響等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	標準地番号	梶原 -14	② 時点修正	[100.3]	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	71,100	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 +1.0 環境 +26.5 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	89,700 円/㎡	[100.3]	100	[100]	100	[127.8]	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	100	④ 地域要因の比較	100	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	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
(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		[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調にあり、地価は、全般的に下げ止まり傾向で、環境・利便性等に優れた不動産には上昇も認められる。															
	前年標準価格	71,000 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。														
	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。															
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	みさと不動産鑑定
榎原（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

鑑定評価額	14,700,000 円	1㎡当たりの価格	55,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格	(6) 路線価	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) ①所在及び地番並びに「住居表示」等	榎原市大谷町82番8		②地積 (㎡)	267	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200) (その他) 風致(4種) 歴風土保存区域					
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅のほかに病院等も見られる住宅地域	北6.4m市道	水道 ガス	榎原神宮西口 800m						
(2) ①範囲	東 80m、西 20m、南 50m、北 90m		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 19.0m、		規模	270㎡程度、形状 長方形							
④地域的特性	特記 特になし	街路 基準方位北、6.4m市道	交通 施設	榎原神宮西口駅北西方 800m 法令 規制 「調区」(40,200) 風致(4種) 歴風土保存区域							
⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅を主とする住宅地域である。住宅地としては成熟しているため今後とも現状維持で推移すると予測する。地価はやや下落傾向にある。										
(3) ①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	55,200 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	同一需給圏は近鉄南大阪線、近鉄大阪線、近鉄榎原線沿線で、概ね榎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。										
(8) 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/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	基準地番号 榎原 - 8							街路 0.0	交通 0.0	交通 0.0	
	公示価格 62,800 円/㎡	[99.7]	100	100	[100]	54,900	環境 0.0	環境 +14.0	画地 0.0	行政 0.0	
		100	[100]	[114.0]	100		行政 0.0	行政 0.0	その他 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 0.0
	-							街路 0.0	交通 0.0	交通 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		環境 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	
		100	[]	[]	100		行政 0.0	行政 0.0	その他 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 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 榎原市の人口は減少傾向で少子高齢化が進行している。需要の地域間格差が拡大しており、地域選好性が地価動向に影響を及ぼしている。						
	前年標準価格	55,700 円/㎡				[地域要因] 最寄駅からは徒歩圏に存するものの、周辺での宅地開発はない。当該地域への需要は減少しており、地価は下落傾向が続いている。					
	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					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	代表標準地 □標準地	-									
	基準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 -0.9%	半年間	%							

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (梶原(県) -9), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良県第2分科会), 業者名 (氏名), 有限会社若草不動産鑑定 (不動産鑑定士 梅本 剛)

鑑定評価額: 11,600,000 円, 1㎡当たりの価格: 88,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和4年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和4年7月4日), (6)路線価 (令和4年1月), (2)実地調査日 (令和4年7月1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), 70,000 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 (梶原市北八木町2丁目36番13), ②地積 (131), ③形状 (1:1.5), ④敷地の利用の現況 (住宅LS2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (中小規模一般住宅の外に、駐車場、畑も見られる住宅地域), 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 (大和八木 520m), ⑨法令上の規制等 (1住居(60,200)高度(15) (その他))

Table with 9 columns: (2) 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 10.0 m, 奥行 約 14.0 m, 規模 140 ㎡程度, 形状 長方形), ④地域的特性 (特記 特にない, 街 基準方位北、6m 市道, 交通 大和八木駅南東方 520m, 法令 1住居(60,200)高度(15)), ⑤地域要因の将来予測 (近鉄大和八木駅徒歩圏に位置する住宅地域である。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。)

Table with 4 columns: (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 88,900 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: 同一需給圏は主に梶原市を中心とする地域で、近鉄大阪線及び梶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を中心とするが、利便性が高く、他地域からの流入もある。利便性が高い住宅地域であり、需要は高く、周辺では供給もある。同市内の他の不動産と比較して強含みである。土地は1000~1500万円、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: 当該地域は最寄り駅徒歩圏の住宅地域である。画地規模を勘案すると、賃貸事業の想定は、事業収支の観点から経済合理性に欠けるため、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、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格 (代表標準地 梶原 -14, 公示価格 89,700 円/㎡), 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 (89,200), ⑦ 内訳 (標準化補正, 街路交通環境画地行政その他), ⑧ 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 (指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 / 円/㎡), 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), ⑧ 地域要因 (街路交通環境行政その他)

Table with 4 columns: (10) 対象基準地からの検討 (前年標準価格 88,000 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), ②変動率 (年間 +1.0%, 半年間 %), ③ 変動状況 (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小さい。; 地域要因: 大和八木駅徒歩圏に位置する住宅地域で利便性が高い。需要は強含みである。; 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	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 謙二

鑑定評価額	90,000,000 円	1㎡当たりの価格	142,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価 倍率種別	[令和4年1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	橿原市石川町100番1				②地積 (㎡)	634	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	橿原神宮前 250m	(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 30.0 m、奥行 約 20.0 m、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%)。国道169号。	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	147,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因										
	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き価格であるが、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 -3.0 交通 -3.0 環境 -7.0 行政 +2.0 その他 0.0				
	天理 5-1	[98.4] 100	[100] 100	[100] 100	[100] 100	142,000									
(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] 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 価格変動要因		[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/㎡		[地域要因] 地価が上昇方向にある地域である。										
	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		前年標準価格 円/㎡		[個別的要因] 特にない。										
② 変動率		年間 +0.7 %	半年間 %												

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
橿原（県） 5-2	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 井岡みや子

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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	185,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	橿原市八木町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 (その他) 高度(31m) (100,400)
	③形状	1:2	④敷地の利用の現況	事務所 S7	⑤周辺の土地の利用の状況	店舗、事務所、官公庁等の混在する商業地域
			⑥接面道路の状況	南14.8m国道	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	大和八木 400m		
(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 特にない	街路 14.8m国道	交通施設 大和八木駅南方 400m	法令規制 商業(100,400) 防火 高度(31m)	
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに店舗・事務所、官公庁等が建ち並ぶ商業地域である。今後ともほぼ現状維持で推移すると予測する。店舗等の新規進出は見られず、地価水準はほぼ横ばい傾向にあると予測する。				

(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	249,000 円/㎡
	収益還元法	収益価格	172,000 円/㎡
	原価法	積算価格	/ 円/㎡
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡

(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね近鉄大阪線、近鉄橿原線主要駅徒歩圏の商業地の圏域である。需要者の中心は県内及びその周辺地域に拠点を置く経営者等と考えられる。当該地域は官公庁、各種店舗、事務所が混在する駅近接の商業地であり、稀少性が高く需要は底堅い。物件により取引価格はまちまちであり、需要の中心となる価格は見出せない。
-----------	---

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用物件の取引が中心であるが、需要者の多くが収益性から意思決定を行う事業者である。比準価格は多数の信頼できる取引事例により求めたもので、市場の実態を反映している。一方、収益価格は多数の賃貸事例より適正な賃料水準を査定して求めたもので、理論的であるが、賃料の保守性、運行性等によりやや低位に試算される傾向がある。そこで、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とおりと決定した。
-----------------------------	--

(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 -3.0
	標準地番号 橿原 5-1					232,000	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	交通 +7.0 環境 +30.0 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 円/㎡						交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 +7.0 環境 +30.0 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	231,000 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	大和八木駅前商業地の需要は底堅いが、飲食関係テナントを中心に先行きの不透明感が残っている。
	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]	市役所北側に位置するが、新規店舗等の進出も見られず、地域要因に大きな変動はない。
	公示価格	円/㎡		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。	
② 変動率	年間	0.0%	半年間	%		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社若草不動産鑑定	
橿原（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

鑑定評価額	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	133,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年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	橿原市久米町571番2				②地積 (㎡)	88	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) 準防 高度(20) (その他) (90,400)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 50m、南 15m、北 40m			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 10.0m、規模 100㎡程度、形状 正方形								
	④地域的特性	特記 特にない		街 18m県道	交通 施設	橿原神宮前駅南西方 70m	法令 規制	商業(90,400) 準防 高度(20)		
(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	139,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	93,000 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、橿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。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含みであるが、橿原市では大和八木駅前に次ぐ商業地域であり、需要は底堅い。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	大和八木駅に次ぐ橿原神宮前駅周辺の商業地域。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。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、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 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -6.0
	標準地番号 天理 5-1	公示価格 129,000 円/㎡	[98.4] 100	[100] [95.3]	[100] 100	133,000	標準化補正	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	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	[] []	[] 100	[] 100	[]	標準化補正	交通	環境	行政
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		[一般的要因]		大和八木駅及び橿原神宮前駅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		③ 価格形成要因の		[地域要因]					
	前年標準価格 132,000 円/㎡		変動状況		橿原神宮前駅周辺の商業地域であり、需要は底堅い。飲食店を中心に、店舗賃料は弱含み。					
	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		公示価格 円/㎡						
②変動率		年間 +0.8%	半年間 %							

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
橿原（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

鑑定評価額	34,600,000 円	1㎡当たりの価格	323,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	245,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	橿原市内膳町1丁目178番8 「内膳町1-3-4」				②地積 (㎡)	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)	
	1:2	店舗 S3	小売店舗、事務所等が建ち並ぶ駅前商業地域	東7.2m県道、北側道	水道ガス 下水				
(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 120㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 特にない		街 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	近鉄大和八木駅前の商業地域である。駅南側の区画整理事業地では市有地活用事業が実施される等、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/㎡						
	収益還元法	収益価格	228,000 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、橿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含みであるが、橿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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 其他	
	標準地番号								
	公示価格	[]	100	100	[]				
	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 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]				
	円/㎡	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]		大和八木駅及び橿原神宮前駅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								
	前年標準価格	322,000 円/㎡		③価格形成要因の		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		[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、店舗賃料は弱含み。				
	■代表標準地 標準地								
	標準地番号	橿原 5-1		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。			
	公示価格	321,000 円/㎡							
	②変動率	年間 +0.3%	半年間 +0.6%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤井不動産鑑定
梶原（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

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 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	91,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 27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	梶原市新賀町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	大和八木 930m											
(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	88,700 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	同一需給圏は梶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。新型コロナウイルス感染症の影響が懸念されたが面的な供給が限定的であるため底堅い一定の需要を維持している。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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地	梶原 5-8	② 時点修正	[100.5]	100	③ 標準化補正	[100]	④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	[100]	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	114,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[]	100	③ 標準化補正	[]	④ 地域要因の比較	100	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
(9) 指定基準地からの検討	①-1 対象基準地の検討	■ 継続	新規	前年標準価格	114,000 円/㎡	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	② 変動率	年間 0.0%	半年間 %			
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	[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比較的緩やかに推移。地価水準は地域間で区々であり二極化が進行している。																	
	[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。																	
	[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。																	

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	
梶原 (県) 5-6	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 西本 喜臣	

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

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 4年 1月]	72,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 30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	梶原市葛本町 2 1 8 番 6				②地積 (㎡)	190	③法令上の規制等	準工 (60,200) 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	準工 (60,200) 高度 (20)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 30 m、南 30 m、北 0 m			②標準的使用	店舗兼共同住宅							
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 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 7 m市道				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、店舗、共同住宅等が混在する近隣商業地域である。地域要因に特段の変化は無く、今後も現状のまま推移すると予測される。地価は概ね横ばいで推移するものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅				(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	92,100 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	63,800 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、梶原市及びその周辺市町を中心とした、駅周辺の商業地域である。主な需要者は、店舗、営業所等の出店を企図する法人や個人事業主等が中心となるが、生活利便性が比較的良好なことから、マンション用地としての需要も見込まれる。商業地としての需要は弱含みであるが、住宅への転用が見られることから、地価は概ね横ばいで推移している。取引の個性が強く、需要の中心となる取引水準、取引規模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	近隣地域は、店舗兼共同住宅が見られる商業地域である。駅に近く、周辺には賃貸マンション等も見られるものの、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格は低位に試算された。また、取引に当たっては、実際の取引価格が重視されると考えられる。よって、市場性を有し実証性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、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	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 +19.0	行政 +10.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	大和郡山 5-4	[100] / 100	100 [100]	100 [137.4]	[100] / 100	90,200	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 +19.0	行政 +10.0	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	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		標準化補正	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		③ 価格形成要因の		[一般的な要因] 梶原市の人口は減少傾向で、高齢化が進んでいる。駅前や幹線道路沿いの商業地においては一定の需要があり、需給は均衡している。								
	[継続] 前年標準価格 90,600 円/㎡		変動状況		[地域要因] 地域要因に変化は無く、地価は概ね横ばいで推移している。								
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		[新規] 前年標準価格		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
標準地番号		[] / 100		[] / 100									
公示価格		[] / 100		[] / 100									
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %										

標準地番号	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

鑑定評価額	16,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	67,300 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	54,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 4 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	桜井市大字粟殿 6 1 7 番 1 2				②地積 (m ²)	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	桜井 1.2km	(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 m ² 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 6.3m 市道	交通施設	桜井駅北西方 1.2km	法令規制	1 中専 (60, 200) 高度 (15)		
(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	方位角地	+1.0 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/m ²								
	収益還元法	収益価格	34,800 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 m ² ~ 250 m ² 程度で 1,500 万円 ~ 1,700 万円程度、新築住宅で 3000 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/m ²)	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	[] 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/m ²)	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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		[] 新規		[] 継続		③ 変動状況				
	前年標準価格	67,300 円/m ²		[]		[一般的要因] 低金利を背景に不動産市況は堅調に推移したが、桜井市は人口の減少、高齢化の進行により需要の二極化が顕著である。					
	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	[]		[]		[地域要因] 中心市街地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。					
	代表標準地 標準地番号	桜井 - 5		[]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
公示価格	67,300 円/m ²		[]								
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	(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
鑑定評価額	8,250,000 円		1㎡当たりの価格	50,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月1日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月26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	桜井市大字大福338番2				②地積 (㎡)	165	③法令上の規制等	1 住居 (60, 200) (その他) 高度地区 (最高 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			
	1:1	住宅 W2	一般住宅のほかに店舗等が混在する住宅地域	西5m市道	水道 下水	大福 200m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 20m、南 30m、北 70m			②標準の使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 13.0 m、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	大福駅北方 200m	法令 規制	1 住居 (60, 200) 高度地区 (最高 15m)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅のほかに店舗等が混在する住宅地域で、特段変化する要因は見られず、今後もこの住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	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	50,000 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JR桜井線、近鉄大阪線、橿原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。最寄駅からは徒歩圏であるが、都心アクセス劣るため、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
	標準地番号 桜井 -5					50,100			街路 +1.0 交通 -4.0 環境 +38.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 67,300 円/㎡	[100] 100	100 [101.0]	100 [134.3]	[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	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
	-								街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[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。				
	前年標準価格 51,000 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あり、最寄駅からは徒歩圏であるが、都心へのアクセスが劣るため、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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。				
	標準地番号 公示価格 円/㎡								
	② 変動率	年間	-2.0 %	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本アブ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
鑑定評価額		15,400,000 円	1㎡当たりの価格	63,300 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	桜井市大字外山1526番				②地積 (㎡)	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	桜井 1.3km	(その他) 高度(15m)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 60m、南 90m、北 20m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 15.0m、規模 230㎡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、6m市道	交通施設	桜井駅北東方 1.3km	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/㎡								
	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	地域要因	街路 -1.0
	公示価格	[100] / 100	100 [101.0]	100 [104.9]	[100] / 100	63,500	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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		交通	環境	行政	その他	交通
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況								
	前年標準価格	63,300 円/㎡		[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。コロナウイルスの影響により、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-		[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。						
	公示価格	円/㎡		[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	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本アブレイザルネットワーク株式会社香芝支店
桜井（県） - 4	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 中本 欽也
鑑定評価額	17,800,000 円		1㎡当たりの価格	28,100 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	桜井市大字橋本4 4 5番				②地積 (㎡)	634	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	桜井 2.3km	(その他) 高度 (15m) (60, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 140 m、西 100 m、南 90 m、北 70 m			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 ㎡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、3.8 m市道	交通 桜井駅南西方 2.3km	法令 1 住居 (60, 160) 高度 (15m)		
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅のほかに一般住宅も混在する住宅地域であり、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と予測する。地価については依然として緩やかな下落傾向が続くものと予測する。										
(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	28,100 円/㎡		⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路 +4.0		
	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	+40.0		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				画地	+2.0	行政	0.0		
(6) 市場の特性	同一需給圏は桜井市およ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だせない。											
(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、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) 規程とした公示価格	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
	標準地番号 宇陀 - 9	[100] / 100	100 [102.0]	100 [155.8]	[100] / 100	28,200	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 +4.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の									
	前年標準価格	28,300 円/㎡		[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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-		[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。							
公示価格	円/㎡		[個別的要因] 特段の変動要因はない。									
②変動率	年間	-0.7 %	半年間	%								

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	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 倉田智史

鑑定評価額	13,700,000 円	1㎡当たりの価格	48,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月1日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格	(6) 路線価	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	桜井市朝倉台東1丁目538番43				②地積 (㎡)	280	③法令上の規制等	1低専 (40,60) (その他)			
	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 90m、西 90m、南 40m、北 40m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.5m、奥行 約 16.0m、規模 280㎡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 6.0m市道	交通施設	大和朝倉駅東方 530m	法令規制	1低専(40,60)			
(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	48,900 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JR桜井線、近鉄大阪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250～300㎡程度が多い。中心価格帯は土地のみで1300～1500万円程度、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、高台の傾斜を有する地勢で、道路と高低差があることなどから需要は低調である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、自用の低層一般住宅が中心で、収益物件は転勤等の一時的なものに限定される。居住の快適性を重視した住宅地域で、第一種低層住居専用地域に指定され公法上の規制が厳しく、賃貸建物を想定することが困難であるため収益還元法は適用しなかった。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	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 +33.5 行政 +4.0 その他 0.0	
	公示価格	67,300 円/㎡	[100 / 100]	100 [101.0]	100 [136.1]	[100 / 100]	49,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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】 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。							
	前年標準価格 49,900 円/㎡				【地域要因】 高台に大規模開発された住宅団地であり、地域要因に特段変化は認められない。傾斜地で高低差があり、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				【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 -2.0% 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） - 6	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	4,600,000 円	1㎡当たりの価格	21,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 28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	桜井市大字忍阪1206番				②地積 (㎡)	211	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200) (その他) 土砂災害警戒区域		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	台形 1:1.2	住宅 W2	農家住宅のほか一般住宅が見られる古くからの住宅地域	東4.2m市道、北側道	水道 ガス 下水	大和朝倉 1.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 25m、西 25m、南 200m、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 13.0m、奥行 約 16.0m、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	4.2m市道	交通施設	大和朝倉駅南東方 1.3km	法令規制	「調区」(60,200) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅を中心に一般住宅が見られる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。市街化調整区域に存し、選好性が低く需要は低迷しており、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	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	21,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね桜井市とその隣接市町村の農家住宅も見られる住宅地域である。需要者の中心は、地縁的選好を有する地元在住の居住者が主体である。当該地域は、桜井市の市街地外縁部にあり、周辺地域からの転入者は少なく、土地の需給動向は弱含みである。取引が少なく限定的であるため市場での中心となる価格帯は見いだせない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸用住宅の供給はなく、賃貸市場の成熟の程度は低いため、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する。指定基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 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
	大和郡山（県） - 8	[] 100	100 []	100 []	[] 100	21,800					
	前年指定基準地の価格 32,400 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 22,000 円/㎡		③変動状況		【一般的要因】 低金利を背景に不動産市況は堅調に推移したが、桜井市は人口の減少、高齢化の進行により需要の二極化が顕著である。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		【地域要因】		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 -0.9% 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4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人 日本不動産研究所 奈良支所. Values include 桜井（県）, 5-1, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 松山順一.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 23,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 84,000 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4年7月1日, 令和4年6月28日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月5日, 正常価格, [令和4年1月] 路線価又は倍率 67,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (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. Includes detailed descriptions of the site, market characteristics, and price determination process.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本アブレイザルネットワーク株式会社香芝支店
桜井（県）5-2	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 中本 欽也
鑑定評価額	19,600,000 円		1㎡当たりの価格	121,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	97,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月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	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 (その他) 高度 (31m) (90,500)			
	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 80m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 8m、西 42m、南 15m、北 15m			②標準の使用	中層店舗兼共同住宅地						
	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	特記すべき事項はない。		街路	18m市道	交通施設	桜井駅北方 80m	法令規制	商業 (90,500) 準防 高度 (31m)		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	127,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
	収益還元法	収益価格	85,800 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、概ね桜井市及び近隣市町の圏域内に存する駅周辺の商業地域である。需要者の中心は、地元へ地縁のある個人事業者、中小規模の法人等である。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。商業地の取引件数が少なく、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だせない。											
(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 -5.0 交通 -4.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0	
	天理 5-1	[96.3] 100	100 [100]	100 [106.7]	[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) 対象基準地の前年の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 122,000 円/㎡		[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。コロナウイルスの影響により、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 <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] 駅前の商業地域であるが、周辺の大規模店舗などに顧客が流出しており、需要は低迷している。							
	② 変動率		年間	-0.8 %	半年間	%	[個別的要因] 特段の変動要因はない。					

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） 5-3	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	倉田智史						
鑑定評価額		20,100,000 円		1㎡当たりの価格							
1 基本的事項				63,900 円/㎡							
(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月1日	(6) 路線価	[令和4年1月] 53,000 円/㎡						
(2) 実地調査日	令和4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 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 1:1.2	④敷地の利用の現況 事務所 S3	⑤周辺の土地の利用の状況 国道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	⑥接面道路の状況 東16m国道	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 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 16.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 320 ㎡程度、形状 長方形		④地域的特性 特記 特にない 街 1.6m国道 交通 桜井駅北西方 1.1km		法令 準工(60,200) 高度地区(最高20m) 規制						
	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	65,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	38,600 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	同一帯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、個別性も強いため把握が困難である。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、賃貸市場の成熟度は低い。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、収益価格を参酌の上、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	① <input type="checkbox"/> 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
	標準地番号 桜井 5-3							交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0	
	公示価格 64,500 円/㎡	[100] / 100	100 [103.0]	100 [97.9]	[100] / 100	64,000		環境 0.0	画地 +3.0	環境 +2.0	
								行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
								その他 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 0.0
	-							交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			画地	行政	環境	
								行政	その他	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[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。				
	前年標準価格 65,300円/㎡				[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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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。				
	標準地番号										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 -2.1%	半年間 %								