

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）	-1	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	19,200,000 円	1㎡当たりの価格	90,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	72,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	榎原市新口町73番25				②地積 (㎡)	212	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	新ノ口 500m	(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 15.0m、規模 210㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記 特記 事項	街路 基準方位北、4.5m市道	交通 新ノ口駅南西方 500m	法令 1 中専 (60,180) 1.5m斜線高度
	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開発団地内の住宅地域である。住宅地としては熟成しているため、今後とも現状維持で推移するものと予測する。地価水準はやや上昇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	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	90,600 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄大阪線、近鉄榎原線、近鉄南大阪線沿線で、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が他地域からの転入もある。周辺地域では宅地開発・分譲がみられる。やや古い開発団地であるが最寄駅徒歩圏であるため需給は比較的安定している。土地は基準地と同程度の規模で1,900万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	自用目的の取引が大半であり、合理的な賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。居住の快適性を重視する自己使用目的住宅の取引が大半であることから、多数の信頼できる取引事例により求めた比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地	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	
	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	
	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。不動産市場においては地域選好性が地価に及ぼす影響が拡大している。					
	前年標準価格 90,200 円/㎡			[地域要因]	当該地域は最寄駅から近く、生活利便性も比較的高い。市場での人気はあり、地価はやや上昇傾向にある。					
	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			[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 - 14		公示価格 90,400 円/㎡						
②変動率		年間 +0.4%	半年間 +0.2%							

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Includes values like 榎原（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 奈良総合鑑定株式会社, 西岡謙二.

Table with 4 columns: 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

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)倍率種別, (8)路線価又は倍率, (9)51,000 円/㎡, (10)倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地, (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 4 columns: (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性.

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, (8)公示価格.

Table with 10 columns: (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.

Table with 10 columns: (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.

Table with 4 columns: (10)対象基準地からの検討, (11)変動状況, (12)変動率, (13)変動率.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 奈良総合鑑定株式会社. Values include 榎原（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 西岡譲二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 29,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 37,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m²), (9)法令上の規制等, (3)形状, (4)敷地の利用の現況, (5)周辺の土地の利用の状況, (6)接面道路の状況, (7)供給処理施設状況, (8)主要な交通施設との接近の状況, 1住居(60,200), (その他)1.5m斜線高度(60,160).

Table with 2 columns: (2)近隣地域, (3)標準的画地の形状等, (4)地域的特性, (5)地域要因の将来予測. Values include 東80m, 西80m, 南80m, 北100m, 間口約18.0m, 奥行約25.0m, 規模450㎡程度, 形状長方形, 特記事項, 特記すべき事項はなし, 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.

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, 2階建程度の農家住宅地, 角地 +2.0, セットバック -2.0, 取引事例比較法, 比準価格 46,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 / 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡.

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 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。榎原市で画地規模が大きな旧集落内の住宅地である。景気はこのところ足踏みもみられるが緩やかに回復している。土地は2500万円～3000万円程度、新築の戸建物件は4000万円～4500万円程度の物件が必要の中心となっている。

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 基準地は徒歩圏内にあるが、旧集落地域で、自己使用の建物が多く、賃貸市場が未成熟な為、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（駅から徒歩圏内の旧集落地域）等も考慮の上、市場性を反映した比準価格を採用し、標準地（桜井-1）との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 7 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討, (10)対基準地からの検討. Values include 桜井 -1, [99.7/100], [100/101.0], [100/110.7], [100/100], 45,700, 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.

Table with 7 columns: (9)指定基準地からの検討, (10)対基準地からの検討. Values include 前年指定基準地の価格 円/㎡, [/100], [/], [/], [/100], 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.

Table with 3 columns: (10)対基準地からの検討, (10)対基準地からの検討, (10)対基準地からの検討. Values include ①-1対象基準地の検討, 継続, 前年標準価格 46,200 円/㎡, ①-2基準地が共通地点, 代表標準地等と同一地点である場合の検討, 代表標準地, 標準地, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率, 年間 -0.4%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大和不動産鑑定株式会社 奈良支社. Includes fields for 鑑定評価額 (25,100,000 円) and 1㎡当たりの価格 (127,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 100,000 円/㎡, 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, (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の検討.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 藤井不動産鑑定. 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, 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, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月28日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月4日, 正常価格, 62,000 円/㎡, 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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, usage, and price adjustments.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福田不動産鑑定
梶原（県） - 6	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 福田 幸治
鑑定評価額	21,500,000 円		1㎡当たりの価格	89,300 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	70,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	梶原市山之坊町541番				②地積 (㎡)	241	⑨法令上の規制等	1低専 (40,60) (その他) 風致 (3種) 歴風土									
	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	耳成700m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 70m、南 150m、北 70m				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 14.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 240 ㎡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 m市道	交通施設	耳成駅西方 700m	法令規制	対象基準地と同じ									
(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	89,300 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	同一需給圏は梶原市を中心とする近鉄大阪線及び梶原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、一部他地域からの流入もある。熟成された住宅地であり、最寄り駅から徒歩圏にあり、需給は安定しており、地価は横ばいもしくはやや強含みで推移している。中心となる価格帯は、土地は2000万円前後。新築戸建物件は4000万円前後である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、自己使用が殆どである。居住の快適性が重視される住宅地域であり、公法上の規制が厳しく、賃貸建物の想定が困難であることから、収益還元法の適用は断念した。そこで、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て、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格を規準とした	① 代表標準地	標準地番号	梶原 - 14	② 時点修正	[100.2] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [103.0]	⑤ 個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	89,700	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 -1.0 交通 0.0 環境 +2.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	90,400 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	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡																
(10) 対象基準地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 89,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 当市の人口は微減傾向、需要は交通接近条件など立地条件により二極化が進んでいる。地価変動状況は地域により異なる。									
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号 -		公示価格 円/㎡		[地域要因] 地域要因に影響する変化は認められず、安定的に地価が推移している。									
	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。											

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） - 7	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	12,800,000 円	1㎡当たりの価格	70,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	57,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	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) 1.5m斜線高度 (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 50 m、西 20 m、南 50 m、北 120 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 特になし	街路	基準方位北、4.5 m市道	交通 榎原神宮西口駅北西方 680m	法令	1 中専 (60, 180) 1.5 m斜線高度		
	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開発団地内の住宅地である。住宅地としては熟成しているため、今後ともほぼ現状維持で推移するものと予測する。地価水準はやや下落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	基準価格	70,900 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		

(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄南大阪線、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他地域からの転入は少ない。最寄駅徒歩圏に位置するが駅周辺に生活利便施設は少なく、街路条件が若干劣ることもあり需要は弱含みである。土地は基準地と同程度の規模で1, 300万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	周辺地域にはアパート等の収益物件も見られるものの、大半が自己所有地に建設されたもので、本来の収益物件とは異なる。基準地は画地規模が小さいため、経済合理性にあった共同住宅等の想定は困難であり収益価格は試算しない。居住の快適性を重視する自己使用目的住宅の取引が大半であることから、多数の信頼できる取引事例により求めた基準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。				
-----------------------------	---	--	--	--	--

(8) 公示標準価格とした	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 0.0
	標準地番号 榎原 - 14					70,800		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	交通 +1.0
	公示価格 90,400 円/㎡	[100.2] / 100	100 [100]	100 [129.3]	[101.0] / 100			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 +28.0

(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
	-							交通	環境	行政	交通
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			画地	行政	その他	環境

(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 変動状況 価格形成要因の	【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。不動産市場においては地域選好性が地価に及ぼす影響が拡大している。
	■ 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>			【地域要因】	最寄駅徒歩圏の開発団地に位置するものの当該地域の需要は低く、地価はやや下落傾向にある。
	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			【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	前年標準価格	71,000 円/㎡			
	標準地番号	-			
	公示価格	円/㎡			
	② 変動率	年間 -0.1%	半年間 %		

鑑定評価書（令和6年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福田不動産鑑定
榎原（県） - 8	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 福田 幸治

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月20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 榎原市大谷町8番2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(40,200)
	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	
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北6.4m市道	水道 ガス	榎原神宮西口 800m	

(2) 近隣地域	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 特にない	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
	⑤地域要因の将来予測	低層の一般住宅地域として成熟しており、地域要因に影響する変化は認められず、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は弱含みである。			

(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地	(4) 対象基準地の個別的要因	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	55,000 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を中心とする近鉄大阪線、近鉄南大阪線及び榎原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。既成の成熟した一般の住宅地域であり、市街化調整区域に位置する小規模開発区域であることから、地域要因に大きな影響を与える変化は認められない。最寄り駅から徒歩圏にあるが、生活利便性に劣り、需給は弱い。中心となる価格帯は、中古戸建物件で2000万円程度までと考える。
-----------	---

(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ことから、共同住宅等の収益物件は存しない。居住の快適性を重視した自用目的の需要が殆どであると認められ、賃貸住宅の想定は困難である。よって、収益還元法の適用を断念し、規範性の高い取引事例による比準価格を採用して、類似の標準地との検討を行い、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 榎原 - 8	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 0.0 交通 0.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 62,100 円/㎡	[99.7] 100	100 [100]	100 [113.0]	[100] 100	54,800					

(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 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						

(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 55,100 円/㎡	③ 価格変動要因の	[一般的要因]	当市の人口は微減傾向、需要は交通接近条件など立地条件により二極化が進んでいる。地価変動状況は地域により異なる。
	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 円/㎡		[地域要因]	最寄り駅から徒歩圏であるが、市街化調整区域内に存する住宅地域であり、需要はやや低調である。
	② 変動率 年間 -0.2% 半年間 %		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 梶原（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 福田 幸治

鑑定評価額: 11,900,000 円 | 1㎡当たりの価格: 90,700 円/㎡

1 基本的事項: (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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地: ①所在地, 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: 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) 公示価格を標準とした: ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の標準価格, ⑦内訳

(9) 指定基準地からの検討: ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の標準価格, ⑦内訳

(10) 対象基準地からの検討: ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, ③価格変動要因

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 奈良総合鑑定株式会社. Includes fields for 梶原（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. Also includes 鑑定評価額: 91,900,000 円, 1㎡当たりの価格: 145,000 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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Includes dates like 令和6年7月1日 and 令和6年6月30日, and values like 115,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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. Includes detailed descriptions of the site, surrounding area, and market characteristics.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, みさと不動産鑑定. Values include 榎原（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.

Table with 3 columns: 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

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月26日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月3日, 正常価格, 185,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Contains detailed text and numerical data regarding land characteristics, market conditions, and valuation methods.

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 藤井不動産鑑定. Includes 鑑定評価額: 11,900,000 円, 1㎡当たりの価格: 135,000 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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, (10) 標準的画地の形状等, (11) 間口約, (12) 奥行約, (13) 規模, (14) 形状, (15) 地域的特性, (16) 特記事項, (17) 街路, (18) 交通施設, (19) 法令規制, (20) 地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (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: 取引事例比較法による比準価格は同一需給圏内の類似地域より収集選択した事例を採用して試算した価格であり客観的で説得力を有する。一方、収益価格については賃貸市場の一定の需要はあるが、賃料の遅行性等から元本に見合った賃料を受容し得ないため低く試算されたものと思慮する。本件においては市場性を忠実に反映する比準価格を重視し、収益価格も比較考量し、代表標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。

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, (10) 対象基準地からの検討. Includes 代表標準地, 標準地, 修正, 補正, 比較, 要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 対象基準地の比準価格, 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地からの検討, (11) 変動状況, (12) 変動率, (13) 変動率. Includes 前年標準価格, 前年指定基準地の価格, 公示価格, 変動率, 年間, 半年間.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大和不動産鑑定株式会社. Includes address: 梶原（県）5-4 奈良県 奈良第2分科会 氏名 不動産鑑定士 河南 直

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 38,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 357,000 円/㎡

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(2) 近隣地域. Table with 5 columns: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測.

(3) 最有効使用の判定. Table with 2 columns: 低層店舗地, (4) 対象基準地の角地 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法.

(6) 市場の特性. 同一需給圏は県北・中部の主要駅を中心とした繁華性の高い駅前商業地域である。需要者の中心は店舗、事業所等を計画する地元企業及び全国にチェーン展開する企業等が主体と考えられる。近隣地域は大阪、京都方面へのアクセスが良好なターミナル駅至近とあって不動産需要は堅調である。従来から土地の売買は少なく、希少性が認められる。取引の個性性が強く、需要の中心となる価格帯の把握は難しいが、土地30万～40万円/㎡程度と推察する。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. 対象基準地は駅近接の商業地域にあり、比準価格と収益価格の試算を行った。商業地の需要者は収益性を重視する傾向にあるが、収益価格算定の過程において、テナント業種によっては賃料負担能力が異なること等、想定要素が介在する点などから収益価格の相対的な信頼性はやや劣る。よって取引価格により市場実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地価格からの推移を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。

(8) 公示価格を規準とした. Table with 10 columns: ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳, 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 10 columns: ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳, 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からの検討. Table with 4 columns: ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動状況, ④一般的要因, ⑤地域要因, ⑥個別的要因.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤井不動産鑑定	
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

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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	91,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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			
	台形 1.2:1	店舗兼事務所 W1	国道沿いに自動車関連店舗が多い路線商業地域	東14m国道	水道 ガス 下水	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 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)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、国道沿いに各種店舗等が建ち並ぶ路線商業地域である。地域要因に影響を及ぼす事象は観測されていないので、当面現状のまま推移するものと推定する。							

(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	基準価格	120,000 円/㎡	
	収益還元法	収益価格	89,400 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及びそれに準ずる地域の圏域である。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はほぼ終息し、面的には供給が限定的で、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
基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、基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基準価格を重視し、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	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 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 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	榎原 5-8	[100.5] 100	100 [100]	100 [93.7]	[100] 100	115,000					
(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 []	[] 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 価格変動要因の形成要因	[- 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。
	前年標準価格	114,000 円/㎡			[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。
	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]	個別的要因に特段の変動はない。
	標準地番号	-				
	公示価格	円/㎡				
	②変動率	年間	0.0%	半年間	%	

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 奈良総合鑑定株式会社. Includes details for 梶原（県）5-6, 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: 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, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Includes dates like 令和6年7月1日 and 令和6年6月30日.

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) 対象基準地の前年標準価格等からの検討. Includes details on location (梶原市葛本町218番6), area (190㎡), and various price comparison methods.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 鑑定評価額. Includes details for 桜井（県） and 大和不動産鑑定株式会社.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections for ①-⑥ and ⑦-⑩.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 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） - 2 奈良県 奈良第2分科会 氏名 不動産鑑定士 中本 欽也

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (7,920,000 円), 1㎡当たりの価格 (48,000 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. Includes values like 令和6年7月1日, 正常価格, 39,000 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (9) 法令上の規制等. Includes address: 桜井市大字大福338番2, 165 (㎡), 1住居 (60,200)

Table with 5 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. Includes details on boundaries and regional characteristics.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用. Includes details on land use and valuation methods.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Description of the market characteristics and price levels.

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. Explanation of the valuation process and adjustments.

Table with 10 columns: (8) 公示価格. Comparison of standard price and announced price with various adjustment factors.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Comparison of the designated standard land with the previous year's price.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Analysis of the previous year's standard price and movement factors.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	奈良総合鑑定株式会社	
桜井（県） - 3	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	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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月30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1526番				②地積 (㎡)	244	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 1.3km	(その他)			
(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 ㎡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し。	街路	基準方位北、6 m市道		
	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	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JR桜井線、近鉄大阪線、近鉄樫原線、近鉄南大阪線の沿線で、桜井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桜井市居住者が大半であり、市外からの転入者は少ない。昭和62年に土地区画整理法の換地処分による換地がなされ、桜井市では比較的人気のあるエリアである。景気はこのところ足踏みもみられるが緩やかに回復している。土地は1,300万~2,000万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	当該地域は戸建住宅が中心で賃貸市場に馴染みにくい地域等の為、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（一般住宅の中に駐車場等が見られる住宅地域）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（桜井-5）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	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 -1.0 交通 0.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	基準地番号 桜井 - 5	[100] / 100	100 [101.0]	100 [105.9]	[100] / 100	62,900					
(9) 指定からの検討	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 []	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		[一般的要因] 桜井市の人口は微減、世帯数は微増、人口高齢化率は微増である。								
	前年標準価格	63,300 円/㎡		[地域要因] 地価変動率は前年比と同じで、底打ちでの模様眺めの状態にある。							
	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] 特になし。								
	基準地番号	-									
	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	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）	-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	17,600,000 円	1㎡当たりの価格	27,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	桜井市大字橋本4.4.5番				②地積 (㎡)	634	③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 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㎡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、3.8m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 (15m)								
(3) 最有効使用の判定	低層の農家住宅地				(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	27,700 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) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	宇陀 -9	②時点修正	[100 / 100]	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [158.0]	⑤個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	27,700	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 +4.0 交通 +7.0 環境 +42.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	44,700 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	[/ 100]	③標準化補正	100 [/]	④地域要因の比較	100 [/]	⑤個別的要因の比較	[/ 100]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡																
(10) 対象基準地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 27,900 円/㎡		③ 価格変動状況	[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。				[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ている。				[個別的要因] 特段の変動要因はない。					
	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	<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	-0.7%	半年間	%														

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福田不動産鑑定
桜井（県） - 5	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 福田 幸治

鑑定評価額	13,600,000 円	1㎡当たりの価格	48,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	39,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	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)	
	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) 居住誘導区域内				
(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 17.5 m、奥行 約 16.0 m、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	48,500 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	同一供給圏は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。需要者は同一供給圏一円に及ぶものの同市内の住民が中心である。地積は約200~300㎡程度で、中心価格帯は土地のみでは1500万円前後。土地建物一体の総額は中古取引が殆どであり、把握が困難である。整然とした街並みだが、傾斜を有する高台の住宅地であり、道路との高低差がある画地も多く、需要の活性化は望めない。										
(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殆どである。居住の快適性が重視される住宅地域であり、公法上の規制が厳しく、賃貸建物の想定が困難であることから、収益還元法の適用は断念した。そこで、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て、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <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 +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 +35.0 行政 +4.0 その他 0.0
	公示価格	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [137.6]	[100] / 100	48,400					
(9) 指定標準地からの検討	① 指定標準地番号	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
	前年指定標準地の価格 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								
	前年標準価格	48,900 円/㎡	[一般的要因] 桜井市は都心へのアクセスがやや悪いことから、生活利便性に劣り、人口も減少傾向である。								
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	公示価格 円/㎡	[地域要因] 高台で大規模開発された住宅団地であり、地域要因に変化は認められない。傾斜地でもあり、需要の活性化は望めない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間 -0.8%	半年間	%							

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 奈良総合鑑定株式会社. Includes 鑑定評価額 4,520,000 円 and 1㎡当たりの価格 21,400 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, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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.

Comparison and adjustment table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Includes 変動率 and 変動状況.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福田不動産鑑定
桜井（県）5-1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 福田 幸治
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

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	67,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	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 高度地区 (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) (90,300)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 50m、南 220m、北 70m		②標準的使用	3階建程度の店舗付共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約 20.0m、奥行約 18.0m、規模 360㎡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	交通施設	桜井駅北方 1.1km	法令規制	近商 (90,300) 準防 高度地区 (31)	
(5) 地域要因の将来予測	国道沿いに、店舗兼共同住宅、事業所等が連たんする路線商業地域であり、交通量も多く、中心市街地としての繁華性が戻りつつある。今後は地価の下落に歯止めがかかるのではないかと考える。									

(3) 最有効使用の判定	3階建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	88,200 円/㎡	
	収益還元法	収益価格	64,900 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近隣市町の路線沿いを中心とする商業地域であり、需要者の中心は、中堅のマンション開発業者や路線沿いでチェーン展開する小売業者と考える。当該地域は、桜井市の中心部に近い路線商業地域であり、幹線道路にも近接していることから、マンション開発等の需要が見込まれる。中心価格帯は、取引件数が少なく、規模なども様々であるため、把握が困難である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由
国道沿いの路線商業地域に存し、収益価格について重視すべきであるが、賃貸物件も限られており、求められた収益価格の信頼性はやや劣るものとする。一方比準価格は類似する地域から収集した取引事例から求められており、奈良県中和地区の路線商業地としての特性を反映しており、信頼性は高いと判断した。よって比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに代表標準地との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(8) 公示価格を標準地とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 大和郡山 5-4					84,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +34.0	交通 +5.0
	公示価格 124,000 円/㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [147.7]	[100] / 100		画地 0.0	行政 +5.0	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 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	交通 0.0	環境	交通 0.0
							画地	行政	画地	行政
							その他		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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 企業収益は改善している状況下にあるが、桜井市の商業地の需要は概ね横ばいである。
	前年標準価格	84,000 円/㎡	[地域要因] 公共施設が周辺に集まった国道沿いの商業地域であり、北側で中和幹線に接続しており、今後の店舗等の需要が期待できる。	
	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 0.0% 半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本アプ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	19,300,000 円	1㎡当たりの価格	119,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	96,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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
	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 (80,500) 準防 (その他) 高度 (31m) (90,500)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 8m、西 42m、南 15m、北 15m		②標準的使用	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
⑤地域要因の将来予測	中層の店舗兼共同住宅、医院等が建ち並ぶ駅前商業地域であり、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	中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	125,000 円/㎡	
	収益還元法	収益価格	84,400 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 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	天理 5-1	[99.2] / 100	100 / [100]	100 / [102.1]	[100] / 100	120,000					

(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からの検討	①-1 対象基準地の検討	③ 価格変動要因の形成要因	[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。			
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格	120,000 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。	
	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	-	[個別的要因]	特段の変動要因はない。
② 変動率	年間	-0.8%	半年間	%			

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大和不動産鑑定株式会社奈良支社. Includes details for 桜井 (県) 5-3, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 河南 直.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 62,500 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 2 main rows: (1) 基準地, (2) 近隣地域. Includes details like 所在地, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, ②地積, 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 main rows: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. Includes details like 3階建程度の店舗兼事務所地, ない.

Table with 2 main rows: (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性. Includes details like 取引事例比較法, 比準価格, 63,800 円/㎡, 収益還元法, 収益価格, 37,700 円/㎡, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格.

Table with 2 main rows: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Includes details about the methodology for determining the appraisal value.

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

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

Table with 2 main rows: (10) 対象基準地からの検討. Includes details for ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ②変動率, 年間, 半年間, 変動状況, 一般的要因, 地域要因, 個別的要因.