

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Values include 榎原（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井岡みや子, 19,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 91,000 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. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 28日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 5日, 正常価格, [平成 31年 1月] 73,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 基準地: 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: 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, (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 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (1), 提出先 (2), 所属分科会名 (3), 業者名 (4), 有限会社若草不動産鑑定 (5). Includes details for 榎原 (県) and 奈良県 奈良県第2分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1), 6,460,000 円 (2), 1 m当たりの価格 (3), 65,300 円/m² (4).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 5日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 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).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 (有限会社若草不動産鑑定), 氏名 (梅本 剛), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (30,600,000 円), 1m当たりの価格 (47,500 円/m²)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 5日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 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)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc. of Target Standard Land)

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
梶原（県）	-4	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	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 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	97,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3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		(その他)	
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	西5m市道	水道 ガス 下水	梶原神宮前 600m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 22m、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 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 特にない。	街路 標準方位北5m市道	交通 梶原神宮前駅 北方 600m	施設	法令 1住居(60,200) 高度(15)	規制		
	⑤地域要因の将来予測	主として戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、大きな地域要因の変動は考えられず、今後も現況を維持していくものと予測する。駅接近性、周辺環境が良好であることから地価はやや強含みで推移していくものと予測する。							
(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	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	同一需給圏は概ね梶原市内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、梶原市の居住者であるが、一部隣接市町からの転入も認められる。当該地域は、区画整然とした閑静な住宅地域で、駅から徒歩圏内にあることから、土地需給動向は回復傾向にある。中心となる価格帯は対象基準地と同程度の土地で2500万円前後、新築住宅で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	近隣地域の周辺には、一部収益物件も存在するが、近隣地域は戸建住宅を主とし、自己使用の取引がほとんどで賃貸市場は未成熟である。よって収益価格は試算しなかった。比準価格は多数の現実取引から求められた価格で、その妥当性については同価格決定の要旨の通りである。従って近隣地域及び周辺地域の市場価格推移、総額による市場性を踏まえた上で、比準価格をもって適正妥当と判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-							
	公示価格	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100				
	円/㎡								
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 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				
	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		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口は微減傾向にあるが高齢化率は県内では相対的に低位にある。需要は回復しつつあるが、選別化の傾向が強く、二極化が顕著である。				
	前年標準価格 121,000 円/㎡				[地域要因] 最寄駅から徒歩圏内にある住環境、利便性の良好な住宅地域である。住宅地としての選考性が比較的高く、需要は堅調である。				
	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				[個別的要因] 個別要因に変化はない。				
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地								
	標準地番号 -								
	公示価格 円/㎡								
	②変動率	年間 +0.8%	半年間 %						



鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 梶原（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, 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, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 28日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 5日, 正常価格, 69,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple 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 descriptions of the site, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） - 7	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	12,900,000 円	1㎡当たりの価格	71,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	榎原市西池尻町 1 7 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)							
(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 ほぼ整形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北、4.5m市道	交通	榎原神宮西口駅 北西方 680m	法令	1 中専 (60, 180) 1.5m斜線高度
	⑤地域要因の将来予測	主として低層住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因を変化させるような大きな要因は見られず、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	71,300 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、隣接市町を含む榎原市を中心とする地域で、近鉄南大阪線及び榎原線沿線の住宅地域の圏域。需要者は当市内の居住者を中心であるが、他地域からの流入もある。既成の市街地にあり、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るが、道路幅員・連続性等に劣り、地価は下落傾向で、需要は低調である。中心となる価格帯は、土地は 1500 万円前後。新築戸建物件は 3000 万円程度。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺地域でアパート等の収益物件は見られるものの、基準地の規模で共同住宅の想定は非現実的であり、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、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路			
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		街路	交通	環境	行政	その他		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路	+1.0		
	榎原（県） - 9	[ ]	100	100	[ ]	71,400		交通	環境	行政	その他	+5.0		
(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	[ ]		100	[ ]	100	[ ]	100	画地	行政	その他	+2.0		
	前年標準価格	72,400 円/㎡		[ ]	100	[ ]	100	[ ]	その他			0.0		
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	[ ]		100	[ ]	100	[ ]	100						
	<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	-1.5 %	半年間	%										
<p>③ 変動状況</p> <p>【一般的要因】 人口は減少傾向。取引件数は概ね横ばいで推移。当市の住宅地の価格は利便性等条件により二極化。</p> <p>【地域要因】 道路の幅員・連続性等にやや劣り、車両の進入にやや難があり、需要は低調である。</p> <p>【個別的要因】 個別的要因に変動はない。</p>														

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 fields for 鑑定評価額 (15,200,000 円) and 1㎡当たりの価格 (57,000 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, (9) 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) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 橿原（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 (11,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (88,000 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.

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

Table with 4 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.

Table with 2 columns: (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 8 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討.

Table with 8 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討.

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の検討, (11)変動状況.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 榎原（県） 5-1, 奈良県, 奈良第2分科会, 日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店, 不動産鑑定士 中本 欽也.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 89,400,000 円, 141,000 円/㎡.

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 28日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 8日, 正常価格, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況. Values include 榎原市石川町100番1, 634, 商業(80,400) 防火, 1.2:1, 店舗兼事務所 S2, 店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域, 西10.7m国道, 水道 ガス 下水, 榎原神宮前 250m, (その他) 高度(31m) (100,400).

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. Values include 東 20m、西 40m、南 100m、北 120m, 中低層店舗兼共同住宅地, 間口 約 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形, 特記 特記すべき事項はない、街路 10.7m国道, 交通 榎原神宮前駅 東 250m, 法令 商業(100,400) 防火 高度(31m), 店舗、事務所等が建ち並ぶ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。

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. Values include 中低層店舗兼共同住宅地, ない, 取引事例比較法 比準価格 145,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 89,200 円/㎡, 原価法 積算価格 / 円/㎡, 開発法 開発法による価格 / 円/㎡, 同一需給圏は榎原市及び近隣市町の幹線道路沿いの路線商業地域の圏域である。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (7) 内訳. Values include 代表標準地 天理 5-1, 公示価格 140,000 円/㎡, 標準化補正 [99.3/100], 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [100/100], 対象基準地の標準価格 141,000, 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.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, (7) 内訳. Values include 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 円/㎡, 標準化補正 [ ], 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [ ], 対象基準地の標準価格 (円/㎡), 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.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地からの検討, (3) 価格形成要因の変動状況. Values include 前年標準価格 138,000 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, 標準地番号, 公示価格 円/㎡, ②変動率 年間 +2.2%, 半年間 %, [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、奈良県下では比較的緩やかに地価は推移している。

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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	
橿原（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	45,400,000 円		1㎡当たりの価格	233,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	185,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記 特にない。	街路 14.8m国道	交通 大和八木駅 南東方 400m	法令 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、大和八木駅南側の複合商業施設建設の影響は若干みられるものの、今後も現況を維持するものと予測する。景気回復により、地価はやや上昇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	242,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	184,000 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、橿原線沿線で、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) 公示価格とした	①代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 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 -3.0 交通 +7.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	318,000 円/㎡	[ 101.3 ] / 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 134.9 ]	[ 100 ] / 100	232,000				
(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	前年標準価格 230,000 円/㎡		③価格形成要因の	[一般的要因] 日本経済は輸出企業を中心に業績は好調に推移。駅前商業地の需要は堅調に推移する等、全般的に需給動向は好転しつつある。						
	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	標準地番号 -			[地域要因] 橿原市の中心地区に存する商業地で、官公庁等も存在する。店舗需要は強く、地価は上昇傾向にある。						
	②変動率	年間 +1.3%	半年間 %		[個別的要因] 個別要因に変化はない。						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤井不動産鑑定		
橿原（県） 5-3	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	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	132,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	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 (その他) 高度(20m) (90,400)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 15 m、北 40 m			②標準の使用	中層店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記 特にない	街路 18.0m県道	交通 橿原神宮前駅南西方 70m	法令 商業(90,400) 準防 高度(20m)	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は橿原神宮前駅に近接する駅前の商業地域である。地域要因に大きな変動は無く、当面は現状を維持して推移するものと思われる。								
(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	基準価格	140,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	81,300 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、奈良県北部及び中部の商業地域である。需要者は県内の個人、法人事業者を中心に全国展開する大手事業者もその対象となる。近隣地域は橿原神宮前駅の至近に位置する他、広幅員の道路沿いに形成されている等立地的優位性が認められる。需要に対して供給が限定的であるため、近年、地価は、上昇基調で推移している。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く、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	代替競争関係にある取引事例を収集して基準価格を試算した。こうして得られた価格は現下の商業地域の市況を忠実に反映した客観的かつ実証的で説得力を有する価格である。一方で収益価格は低位に算出された。これは地価の上昇傾向に対し賃料は遅行性を有するため元本に見合った賃料を受容し得ないことが主要な要因と考えられる。以上より本件では基準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、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	地域要因	街路 -6.0
	標準地番号 天理 5-1					131,000	標準化補正	交通 0.0	交通	-10.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境 0.0	環境	+25.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡						行政 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 130,000 円/㎡		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り、県全体の水準とほぼ同程度である。地価水準は地域間で区々であり二極化が顕著になった。				
	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] 駅前に立地するが周囲に容積率未消化の低利用地も見られる。需要に比し供給が限定的であることから地価は上昇基調で推移している。				
	② 変動率 年間 +1.5% 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 元年地価調査）

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） 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㎡当たりの価格	322,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	245,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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 (㎡)	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		(その他) (100,400)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 0 m、南 30 m、北 50 m				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 8.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7.2m県道	交通施設	大和八木駅 南方 80m	法令規制	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	339,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	269,000 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、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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号								
(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								
(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		[一般的要因] 大和八木駅及び榎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。				
	前年標準価格	315,000 円/㎡			[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。				
	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 checked="" 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	榎原 5-1	公示価格 318,000 円/㎡						
	②変動率	年間 +2.2%	半年間 +1.3%						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 榎原（県） 5-5 and company 井岡みや子.

Table with 4 columns: 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

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Row 1: 榎原（県）, 5-6, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井岡みや子, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 92,000 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 74,000 円/㎡, 倍率種別, 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices, etc.)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） - 1	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	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 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 8日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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6 1 7 番 1 2					②地積 (㎡)	250	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	桜井 1. 2km	(その他) 高度(15m)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 20 m、南 80 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 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	特記すべき事項はない。			街路	基準方位北、6. 3 m私道	交通施設	桜井駅 北西 1. 2km	法令規制	1 中専 (60, 200) 高度(15m)
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ公共施設に近い住宅地域であり、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。地価については横ばいの傾向が続くものと予測する。									
(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	+1. 0	準角地	0. 0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67, 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内及び隣接市町で、近鉄大阪線などの沿線の住宅地域である。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住民等が中心である。需給動向は、周辺のミニ開発は取引が活発であるが、住宅地域の需要はやや弱い。土地は250㎡程度の区画で1600万円～1700万円が市場の中心の価格帯である。戸建住宅については中古物件の取引が主であり、総額で2000万円前後が市場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	比準価格は桜井駅を最寄り駅とする近隣地域を含む桜井市内の規範性のある取引事例から試算されており規範性は高い。一方、当該地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ公共施設に近い開発された住宅地域であり、周辺に収益物件はほとんど無く、自用目的が中心で、賃貸需要は認められないことから収益還元法の適用は断念した。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、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/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③ 価格変動要因の						
	前年標準価格	67, 300 円/㎡		[一般的要因] 人口は微減傾向、高齢化率は上昇傾向にあり、一部の地域を除いて需給動向は低調である。また、地価の二極化も進んでいる。							
	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		[地域要因] 成熟した戸建住宅地域である。中和幹線に近く、地価は安定している。						
	標準地番号	桜井 - 5		[個別的要因] 特段の変動要因はない。							
	公示価格	67, 300 円/㎡									
	②変動率	年間	0. 0 %		半年間	0. 0 %					

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 桜井（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 吉田謙一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,750,000 円, 1㎡当たりの価格, 53,000 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, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 43,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 10 main rows: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table (8) 公示価格を標準とした: ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳 (標準化補正).

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

Table (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, ②変動率, ③価格形成要因の変動状況.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes 桜井（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 松山順一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,600,000 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 51,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 10 main rows: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table (8) 公示価格とした: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 1-1対象基準地の検討, 1-2基準地が共通地点である場合の検討, 2変動率, 年間, 半年間.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes 桜井（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 松山順一 印.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 18,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,800 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 2日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 8日, 正常価格, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 桜井市大字橋本4 4 5番. (2) 地積 (㎡): 634. (3) 形状: 1:1.1. (4) 敷地の利用の現況: 住宅 W1. (5) 周辺の土地の利用の状況: 農家住宅のほか一般住宅も混在する地域. (6) 接面道路の状況: 北3.8m市道. (7) 供給処理施設状況: 水道. (8) 主要な交通施設との接近の状況: 桜井 2.3km. (9) 法令上の規制等: 1住居 (60,200) 高度(15). (2) 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 25.0m, 奥行 約 25.0m, 規模 600㎡程度, 形状 正方形. (4) 地域的特性: 特記 特にない. 事項 街路 北3.8m市道. 交通 桜井駅 南西方 2.3km. 法令 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存住宅地域であり、今後とも現状維持と予測する。... (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 28,800 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と判定した。... (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り、周辺に賃貸用住宅の供給は見られるが、... (8) 公示価格を標準とした: ① 代表標準地 標準地 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 [100/153.6]. ⑤ 個別的要因の比較 [100/100]. ⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) 28,700. ⑦ 内訳: 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. (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 [ ]/[ ]. ⑤ 個別的要因の比較 [ ]/100. 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 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 継続 前年標準価格 29,100 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 -1.0% 半年間 %.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 address: 桜井（県） -5 奈良県 奈良第2分科会 氏名 不動産鑑定士 吉田謙一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 42,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (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. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (桜井 (県) -6), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第2分科会), 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), 氏名 (不動産鑑定士 中本 欽也) and 印.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (4,810,000 円) and 1㎡当たりの価格 (22,800 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 8日), (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 28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 table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地 (桜井市大字忍阪1206番), (2) 地積 (211 ㎡), (3) 形状 (台形 1:1.2), (4) 敷地の利用 (住宅 W2), (5) 周辺の土地の利用 (農家住宅), (6) 接面道路 (東4.2m市道), (7) 供給処理施設 (水道ガス下水), (8) 主要な交通施設 (大和朝倉 1.3km), (9) 法令上の規制 (調区 (60,200)), (2) ①範囲 (東 25m, 西 25m, 南 200m, 北 100m), ②標準的使用 (農家住宅地), (3) ③標準的画地の形状 (間口 約 13.0m, 奥行 約 16.0m), (4) 地域的特性 (特記事項), (5) 地域要因の将来予測 (農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域), (3) 最有効使用の判定 (2階建て程度の農家住宅地), (4) 対象基準地の角地 (0.0), (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 (同一需給圏は桜井市内及び隣接市町), (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、桜井市及び周辺の市町村に存する市街化調整区域の複数の取引事例から試算されており), (8) 公示価格 (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), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号: 大和郡山 (県) - 8, 前年指定基準地の価格: 33,000 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, 1-2 基準地が共通地点, 2 変動率).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (5-1), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第2分科会), 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), 氏名 (中本 欽也). Includes a red seal.

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (24,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (87,800 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 8日), (6) 路線価 (71,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 28日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 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

Table with 9 columns: (1) 所在地 (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), (3) 形状 (1.2:1), (4) 敷地の利用の現況 (店舗兼共同住宅RC3), (5) 周辺の土地の利用の状況 (国道沿いに店舗、事業所等が連たんする路線商業地域), (6) 接面道路の状況 (西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), (9) 法令上の規制等 (近商(90,300)準防, 高度(31m)(90,300)).

Table with 4 columns: (2) ①範囲 (東 30m, 西 50m, 南 220m, 北 70m), (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 20.0m, 奥行 約 15.0m, 規模 300㎡程度, 形状 長方形), (4) 地域的特性 (特記 特記すべき事項はない, 街路 16m国道, 交通 桜井駅北西 1.1km, 法令 近商(90,300)準防, 高度(31m)), (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。).

Table with 2 columns: (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).

Table with 2 columns: (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法 比準価格 90,400 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/㎡).

Table with 2 columns: (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。)

Table with 10 columns: (8) 規準とした (代表標準地 大和郡山 5-4, 公示価格 124,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 円/㎡).

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討 (継続), 前年標準価格 (89,000 円/㎡), ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 (代表標準地), 標準地番号 (-), 公示価格 (円/㎡), ②変動率 (年間 -1.3%, 半年間 %), ③価格変動要因 (一般的な要因: 人口は微減傾向、高齢化率は上昇傾向にあり、一部の地域を除いて需給動向は低調である。また、地価の二極化も進んでいる。; 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。; 個別的要因: 特段の変動要因はない。)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes address 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 125,000 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, [平成 31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 multiple sections: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (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 data on prices, ratios, and market characteristics.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 桜井（県） 5-3, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 吉田謙一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,100 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成31年1月] 路線価又は倍率, (8) 55,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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