

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
榎原（県） - 1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 中本 欽也 印

鑑定評価額	19,100,000 円	1㎡当たりの価格	89,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	73,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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) (その他) 1.5m斜線高度(60,180)	
	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				
(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 14.0m、奥行 約 15.0m、規模 210㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北、4.5m市道	交通施設	新ノ口駅南西方500m	法令規制	1中専(60,180) 1.5m斜線高度		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、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。地価については下落傾向で推移するものと予測する。									
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	89,900 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	同一需給圏は榎原市及び隣接市町で、近鉄大阪線、近鉄榎原線などの沿線の既成住宅地域の圏域である。かつては人気の高い開発された住宅地域であったが、設計が古いため、需要がやや弱い。最寄駅から徒歩圏内に存するが、駅周辺に生活利便施設が少なく、需給動向は弱含みに推移しており、地価は下落傾向で推移している。土地価格は1900万円前後、新築の戸建住宅は殆ど見られず、中古の戸建て住宅は2500万円まで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、近鉄榎原線の沿線に存する複数の住宅地の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、中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であるが、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、実証的に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) 公示価格を規準とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③ 変動状況						
	前年標準価格	91,000 円/㎡	[一般的要因] 人口は微減、高齢化率は上昇傾向にあるが、緩やかに地価は推移している。コロナウィルスの影響により、先行き不透明である。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		■代表標準地 □標準地		[地域要因] かつては人気の高い開発された住宅地域であったが、設計が古いため、需要がやや弱い。						
	標準地番号	榎原 - 14	公示価格		90,500 円/㎡	[個別的要因] 特段の変動要因はない。					
	②変動率	年間 -1.2%	半年間 -0.7%								

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

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

鑑定評価額	6,360,000 円	1 m ² 当たりの価格	64,200 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 13 日	(6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	51,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	榎原市東坊城町 2 2 番 1 0				②地積 (m ²)	99	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) 1.5m 斜線高度 (60, 160)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 60 m、南 160 m、北 50 m				②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 100 m ² 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	標準方位 北 4 m 市道	交通施設	坊城駅 北西方 600m	法令規制	1 中専 (60, 160) 1.5 m 斜線高度
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	64,200 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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 J R 桜井線沿線の住宅地域の圏域。需要者は当市内の居住者が中心であるが、他地域からの流入もある。既成の熟成した市街地であり、需給に影響を与えるような大きな変動はない。最寄駅からは徒歩圏内であるが、需要は弱含みで、地価はやや下落している。中心となる価格帯は、土地は 600 万円強。新築戸建物件は 2000 万円台前半程度。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が多い住宅地域であり、基準地の規模での共同住宅の想定は非現実的で、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域であることから、一般的には自己使用目的の取引がほとんどであり、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 <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/m ²)	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	[99.3] 100	100 [100]	100 [141.4]	[101.0] 100	64,200		街路 0.0 交通 +1.0 環境 +40.0 画地 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/m ²)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			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からの検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況 価格形成要因の	[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。新型感染症の影響は不透明である。
	前年標準価格 65,300 円/m ²		[地域要因]	既存の住宅地域内である。特段の地域変動要因はない。需給はやや低調。
	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/m ²			
② 変動率	年間 -1.7 %	半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷口不動産鑑定株式会社
梶原（県） -3	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	30,300,000 円	1㎡当たりの価格	47,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月9日	(6) 路線価	[令和2年1月]	38,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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	梶原市中曾司町720番外				②地積 (㎡)	645	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	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 80m、西 80m、南 80m、北 100m			②標準の使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0m、奥行 約 25.0m、規模 450㎡程度、形状 ほぼ整形			④地域的特性	特記事項	特にない。	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	旧来の農家集落地域であり、地域要因を変化させるような大きな要因は見られず、当面は現状程度で推移するものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0 セットバック -2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	47,000 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	同一需給圏は概ね隣接市町を含む梶原市を中心とした地域のうち、旧集落地域の圏域。需要者の中心は、当該地域に地縁性・血縁性のある者が主であり、他地域からの流入は少ない。当該地域は、駅から徒歩圏内にあるものの画地規模の比較的大きい古くからの旧住宅地域であることから、需給はともに低調であり、地価は長期的下落傾向を示している。規模にバラツキがあり、中心となる価格帯は判別しがたいが、概ね1坪あたり15万円前後と考察される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧来の集落地域で、賃貸アパート等の収益物件は認められず、賃貸市場は形成されていないことから、収益還元法は適用しなかった。比準価格は多数の現実取引から求められた価格で、一部位置的同一性に難があるものの、同価格決定の要旨の通り市場性を有する妥当性の高い価格といえる。従って周辺地域の市場価格推移、総額による市場性、規範性を有する標準地との検討を踏まえた上で、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 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 +3.0 交通 -3.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	桜井 -1	[99.5] 100	100 [101.0]	100 [109.9]	[100] 100	47,200						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③価格形成要因の										
	前年標準価格	47,500 円/㎡	[一般的要因] 人口は微減。高齢化は県内では相対的に低位にある。低金利は持続しているが、コロナウィルスの影響により不動産市況は不透明である。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地	-	[地域要因] 駅から徒歩圏内にあるものの、画地規模の大きな旧集落地域で、地域要因の特段の変化は認められない。地価は下落傾向が持続している。 [個別的要因] 個別的要因に変化はない。										
②変動率	年間	-1.1%	半年間	%									

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

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

鑑定評価額	24,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	122,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 100,000 円/m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	榎原市久米町 7 2 0 番 4				②地積 (m ²)	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	榎原神宮前 600m	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 0 m、南 45 m、北 0 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 m ² 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、5 m	交通 榎原神宮前駅 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	榎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/m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は主に榎原市を中心とする地域で、近鉄大阪線及び榎原線沿線の戸建住宅地域の圏域。需要者は当市内の居住者が中心であるが、利便性が高く、他地域からの流入もある。利便性と居住環境の両立する地域として、需給は安定している。同市内の他の不動産よりは強含みである。土地は 2500 万円、新築戸建物件は 4000 万円程度が中心。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅が主の快適性を重視する住宅地域であり、一般的には自己使用目的の取引がほとんどで、賃貸市場は未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、市場の実態を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通りと決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	① <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/m ²)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/m ²	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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] 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不透明である。				
	前年標準価格	122,000 円/m ²			[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。				
	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 checked="" 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 - 7							
	公示価格	122,000 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	奈良総合鑑定株式会社	
榎原（県）	-5	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 西岡謙二 印

鑑定評価額	13,100,000 円	1㎡当たりの価格	78,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月]	63,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	榎原市五条野町100番106				②地積 (㎡)	167	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1低専 (40,60) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 110m、西 80m、南 60m、北 60m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0m、奥行 約 15.0m、規模 165㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	昭和60年代に開発された中規模住宅団地（朱鳳台）	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	岡寺駅南東方 600m	法令規制	1低専(40,60)			
(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	78,300 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	同一需給圏は近鉄榎原線、近鉄大阪線沿線で、榎原市を中心とした圏域である。需要者の中心は同一需給圏のうち榎原市居住者が大半を占める。最寄駅の性格が若干弱い成熟した住宅団地である。景気はコロナウイルスの影響で一時的に冷え込んだ部分もあり、現時点では先行き不透明である。土地は1000万円～1500万円程度、新築戸建は2500万円～3000万円程度の物件が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	当該地域は低層戸建住宅が多い住宅地域であり、アパート等の収益物件は皆無であり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていない為、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情（駅から徒歩圏内の閑静な住宅地、通称朱鳳台）等も考慮の上、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地（榎原-7）との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +5.0 環境 +43.0 行政 +4.0 その他 0.0	
	公示価格	[100 / 100]	100 [101.0]	100 [154.6]	[100 / 100]	78,100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 78,800 円/㎡		③ 価格変動要因の							
	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/㎡		[一般的要因] コロナウイルスの地価への影響は、現時点では先行き不透明である。榎原市の人口は微減で、世帯数は微増である。 [地域要因] 地価変動率（下落率）は前年と同程度である。 [個別的要因] 価格に及ぼす変動要因は認められない。							
	②変動率	年間 -0.6%	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	昭和コンサルタント株式会社		
橿原（県） - 6	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	小野 匡弘	印

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

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月13日	(6) 路線価	[令和2年1月]	70,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月24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	橿原市山之坊町541番				②地積 (㎡)	241	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1低専 (40, 60) (その他) 風致 (3種) 歴風土				
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 70 m、南 150 m、北 70 m			②標準の使用	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 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、5 m市道	交通 耳成駅 西方 700m	法令 1低専 (40, 60) 風致 (3種) 歴風土		
	⑤地域要因の将来予測	中規模戸建住宅地域として熟成しており、今後とも閑静な住環境を維持していくものと予測する。新型コロナ禍の影響で不動産取引が模様眺め状況にあり、地価水準は足踏み状態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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	89,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄大阪線及びJR桜井線等の沿線で、概ね橿原市内を中心とする住宅地域である。需要者は同市内の居住者が中心であるが、他の市町村からの転入者も見受けられる。当該地域は中規模戸建住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、需給関係は比較的安定しているものの、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、地価水準はほぼ横ばいで推移している。中古住宅の取引が大半で、土地価格のみで2,000万円前後が取引の中心と思われる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用目的での取引が中心の低層戸建住宅地域である。近隣地域は中小規模の一般住宅が建ち並ぶ地域で、収益用不動産は見当たらず、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないことから当該地域は収益性に馴染まないと判断する。したがって、収益価格は試算せず、信頼性の高いと思われる比準価格を採用して、さらに比較可能な代表標準地との秤量的検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 橿原 - 14					89,200		交通 0.0	環境 0.0	行政 +7.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	環境 0.0	行政 +7.0	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 89,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 新型コロナ禍による景気の減速感がある中、環境・利便性等に優れた住宅地の地価は横ばい又は一部に上昇傾向が認められる。				
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -		[地域要因]		価格形成要因に特段の変化は認められないが、当地域の地価は横ばい傾向にあるものとする。				
	標準地番号 公示価格 円/㎡		②変動率 年間 0.0% 半年間 %		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 昭和コンサルタント株式会社. Includes address: 榎原（県） - 7 奈良県 奈良第2分科会 氏名 不動産鑑定士 小野 匡弘 印

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

1 基本的事項. (1) 価格時点: 令和 2 年 7 月 1 日 (4) 鑑定評価日: 令和 2 年 7 月 13 日 (6) 路線価: [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 57,000 円/㎡ 倍 (2) 実地調査日: 令和 2 年 6 月 24 日 (5) 価格の種類: 正常価格 倍率種別 (3) 鑑定評価の条件: 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 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: 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: 中規模一般住宅のほかアパートも見られる住宅地域 ⑥接面道路の状況: 西 4.5m 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: 榎原神宮西口 680m (その他) 斜線高度 (1.5) (60, 180)

(2) 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 12.0 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 特にない 街 基準方位北、4.5m 市道 交通: 榎原神宮西口駅 北西方 680m 法令 1 中専 (60, 180) 斜線高度 (1.5) 事項 路 施設 規制 (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。地価水準は緩やかな下落傾向にあるが、今後は下落幅は縮小する傾向にあるものと予測する。

(3) 最有効使用の判定: 2 階建程度の戸建住宅地 (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 +1.0 (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法 比準価格 71,000 円/㎡ 収益還元法 収益価格 / 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡

(6) 市場の特性: 同一需給圏は榎原市内を中心とした近鉄榎原線及び同南大阪線沿線の住宅地域の圏域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者で、圏外からの転入者は少ない。中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、街路条件が若干劣る等、従来より需給共に限定的である。新型コロナウイルスの影響は殆どないものの、本件地域の地価は依然下落傾向にあると考える。価格は、土地価格は 1, 300 万円程度、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。今年初めからの新型コロナウイルス感染症による景気低迷の影響で賃料水準が低下しており、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため、たとえ収益価格を算出しても相当低位に試算されるものと判断する。したがって、信頼性の高い比準価格を採用し、収益価格は試算せず、代表基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: 榎原 - 14 ②時点修正: [99.3] / 100 ③標準化補正: 100 / [100] ④地域要因の比較: 100 / [127.3] ⑤個別的要因の比較: [101.0] / 100 ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡): 71,300 ⑦内訳: 街路 0.0, 交通 +1.0, 環境 +26.0, 画地 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: [] / 100 ③標準化補正: 100 / [] ④地域要因の比較: 100 / [] ⑤個別的要因の比較: [] / 100 ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡): [] ⑦内訳: 街路 0.0, 交通 +1.0, 環境 +26.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0

(10) ①-1 対象基準地の検討: 前年標準価格 71,300 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討: 代表標準地 標準地番号: - 公示価格: 円/㎡ ②変動率: 年間 -0.4% 半年間 % ③変動状況: 変動要因: [一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響等により、景気は減速しており、環境・利便性等に劣る住宅地の地価は、下落傾向が続いている。 [地域要因] 近隣地域は一般住宅、アパート等の混在住宅地域で価格形成要因に変化はないが、街路状況が劣る住宅地に対する需要は減少している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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
梶原（県）	-8	奈良県	奈良第2分科会	氏名 不動産鑑定士 井岡みや子 印

鑑定評価額	15,000,000 円	1㎡当たりの価格	56,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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 梶原市大谷町8番2番8	②地積 (㎡)	267	⑨法令上の規制等	
	③形状 1:1.5 住宅 W2	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 北6.4m市道	
		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200) (その他) 風致(4種) 歴風土保存区域(40,200)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 80m、西 20m、南 50m、北 90m		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 19.0m、規模 270㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記 特にない	事項 街路 基準方位北、6.4m市道	交通 梶原神宮西口駅 北西 800m	
			施設	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。地価はやや下落傾向にあると予測する。			
(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	56,200 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、近鉄大阪線沿線で、概ね梶原市の住宅地である。需要者は市内居住者が大半を占める。小規模開発団地であるが市街化調整区域に位置するため、付近に新規開発物件の供給は見当たらない。最寄駅からは徒歩圏であるが駅周辺に生活利便施設は少ない。需要は弱く、土地取引は少ない。土地は標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	
	標準地番号 梶原 -8			⑤ 個別的要因の比較	
	公示価格 63,400 円/㎡	[99.7] / 100	100 / [100]	100 / [113.0]	
				⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 55,900	
				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	
(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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	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	
(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		
	前年標準価格 57,000 円/㎡		[一般的な要因] 梶原市の人口は減少傾向で少子高齢化が進行している。新型コロナウイルスにより先行きは不透明で地価動向に影響を及ぼしている。		
	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		[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。		
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。		
	標準地番号 公示価格 円/㎡				
	②変動率	年間 -1.4%	半年間	%	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	奈良総合鑑定株式会社		
梶原（県）	-9	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 西岡譲二	印

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月]	70,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月2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	梶原市北八木町2丁目3番13 「北八木町2-3-6-7」				②地積 (㎡)	131	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) 高度 (15) (その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 45 m、南 30 m、北 15 m			②標準の使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	平成10年代に開発された住宅地。	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	大和八木駅 南東方 520m	法令規制	1 住居 (60,200) 高度 (15)
	⑤地域要因の将来予測	現況が持続するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	88,000 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、梶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梶原市居住者が大半を占める。周辺の地域には古くからの住宅も見られ、基準地は平成10年代に開発された住宅地である。景気はコロナウイルスの影響で一時的に冷え込んだ部分もあり、現時点では先行き不透明である。土地は1000万円～1500万円程度、新築戸建は2500万円～3500万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、規模の関係から経済合理的な賃貸住宅の建築が困難である為、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情（駅から徒歩圏内の中小規模住宅が多い住宅地域）等も考慮の上、快適性を重視する住宅地域であるので基準価格を採用し、代表標準地（梶原-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) 公示価格を規準とした価格	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0			
	梶原 -14	[99.3] / 100	100 / [100]	100 / [102.7]	[100] / 100	87,500		街路 0.0	交通 0.0	環境 +15.0	行政 -2.0	その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0			
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			街路 0.0	交通 0.0	環境 +15.0	行政 -2.0	その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の	[一般的要因] コロナウイルスの地価への影響は、現時点では先行き不透明である。梶原市の人口は微減で、世帯数は微増である。										
	前年標準価格	88,000 円/㎡		[地域要因] 地価変動率は地域としては横這い状況にある。										
	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] 価格に及ぼす変動要因は認められない。										
	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	0.0%	半年間	%										

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 日本アブレイザルネットワーク株式会社香芝支店. Includes 鑑定評価額: 89,400,000 円, 1㎡当たりの価格: 141,000 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 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)対象基準地からの検討.

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
榎原（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2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月9日	(6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率	185,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	榎原市八木町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	(その他) (100,400)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 20m、北 50m			②標準的使用	中層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、規模 200㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 14.8m国道			
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事務所、官公庁等の混在する商業地域で、今後も現況を維持するものと予測する。店舗等の新規の進出は特に認められず、地価は横這い程度で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	242,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
	収益還元法	収益価格	182,000 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、榎原線沿線で、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 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
	標準地番号	榎原 5-1	[99.4] 100	100 [103.0]	100 [134.9]	[100] 100	233,000	公示価格	326,000 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	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	[] 100	前年指定基準地の価格	円/㎡		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況		[一般的要因] 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が、コロナウイルスによる影響があり、不透明感がある。						
	前年標準価格 233,000 円/㎡		[] 100		[地域要因] 榎原市の中心地区に存し、官公庁も存在するが、新規店舗等は特に認められず、地域要因に大きな変動はない。地価は横這い傾向にある。						
	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		[] 100		[個別的要因] 個別要因に変化はない。						
標準地番号		[] 100		[] 100		[] 100					
公示価格		[] 100		[] 100		[] 100					
②変動率		年間	0.0%	半年間	%						

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

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

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

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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), (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 Price and Reason for Determination of Appraisal 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 of Target Standard Land).

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	34,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	324,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 13 日	(6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	250,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	榎原市内膳町 1 丁目 1 7 8 番 8 「内膳町 1 - 3 - 4」				②地積 (m ²)	107	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 防火 高度 (31)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	大和八木 80m	(その他) (100,400)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 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 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	7.2 m 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)		
(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/m ²								
	収益還元法	収益価格	246,000 円/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、榎原市及び周辺市町中心部及び、近鉄沿線各駅前の商業地域である。需要者の中心は、地場の個人又は法人の事業者、及び広範囲にチェーン展開している事業者等である。近年、幹線道路沿道への大型店舗の進出が多く見られ、既存の商業地域における需要は弱含みであるが、榎原市の商業中心地大和八木駅前の商業地域であり、需要は高い。取引には個別性が強く、取引価格帯はまちまちであり、中心となる価格帯は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中和地区の中心商業地である大和八木駅前の商業地域である。3 階以上の空室率の上昇や賃料水準の低下等の影響を受け、収益価格はやや低位に求められた。店舗が多く需要者の多くが収益性に着目して取引しており、本来収益価格を重視すべきではあるが、収益価格の算定においては想定要素が大きいこと等から、規範性にやや劣る。したがって、本件においては市場の取引価格を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (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 円/m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳	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/m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[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。新型コロナウイルスの影響は不透明。						
	前年標準価格 322,000 円/m ²				[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 326,000 円/m ²										
②変動率		年間 +0.6 %	半年間 -0.6 %								

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 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） 5-5, 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 2 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, [令和2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include dates and '正常価格', '91,000 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) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, みさと不動産鑑定. Values include 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 2 columns: 鑑定評価額, 17,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 91,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 73,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows and columns detailing appraisal reasons. Includes sections for (1) 所在及び地番並びに「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) 対象基準地等からの検討.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人 日本不動産研究所 奈良支所. Includes address 桜井（県） - 1 and name 奈良第2分科会.

Table with 4 columns: 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

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 9 columns: (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.

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

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.

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 価格変動要因.

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,580,000 円), 1㎡当たりの価格 (52,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Includes 鑑定評価額 15,400,000 円 and 1㎡当たりの価格 63,300 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 table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Includes details on location (桜井市大字外山1526番), area (244㎡), and price determination (63,300 円/㎡). Contains various adjustment factors and market characteristics.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 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, 18,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (50,900 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 41,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店
桜井（県）	-6	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	4,730,000 円	1㎡当たりの価格	22,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月29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	農家住宅が建ち並ぶ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	農家住宅地		
	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	特記すべき事項はない。	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	農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、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下落傾向が続くものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	2階建て程度の農家住宅地					(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	22,400 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	同一需給圏は桜井市内及び隣接市町で、JR桜井線、近鉄大阪線などの沿線の市街化調整区域における既成住宅地域の圏域である。農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域にあり、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などが中心である。需給動向は弱含みに推移しており、地価の下落幅は同程度の傾向で推移している。土地は500万円前後、新築の戸建住宅は見られず、中古の戸建て住宅が土地値で売買されている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、桜井市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、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、市街化調整区域に存し、周辺に収益物件は無く、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、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	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
	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
	大和郡山（県） - 8 前年指定基準地の価格 32,700 円/㎡	[99.1] 100	[] 100	[143.2] 100	[] 100	22,600			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 22,800 円/㎡		③ 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 □ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 公示価格 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。 [地域要因] 市街化調整区域内の農家住宅地域として成熟している。地価は依然として下落傾向である。 [個別的要因] 特段の変動要因はない。				
	② 変動率	年間 -1.8%	半年間 %						

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 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 桜井（県）, 5-1, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 中本 欽也, and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 86,300 円/㎡

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 71,000 円/㎡, 倍, 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) 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 detailed data on land area, location, and price adjustments.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (桜井(県) 5-2), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第2分科会), 業者名 (氏名 不動産鑑定士 松山順一), 一般財団法人 日本不動産研究所 奈良支所, 鑑定評価額 (19,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (123,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月15日), (6) 路線価 (100,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和2年7月1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 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

Main evaluation reasoning table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (桜井市大字川合257番5), (2) 地積 (162 ㎡), (9) 法令上の規制等 (商業(80,500) 準防高度(31)), (3) 形状 (1:1.5), (4) 敷地の利用の現況 (店舗兼住宅 RC4), (5) 周辺の土地の利用の状況 (各種店舗、医院等が建ち並ぶ駅前商業地域), (6) 接面道路の状況 (西18m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 (桜井80m), (2) ①範囲 (東8m、西42m、南15m、北48m), (2) ②標準的使用 (中層店舗付共同住宅地), (3) ③標準的画地の形状等 (間口約10.0m、奥行約15.0m、規模150㎡程度、形状長方形), (4) ④地域的特性 (特記事項: 特にない。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(31)), (5) ⑤地域要因の将来予測 (各種店舗等が建ち並ぶ桜井駅前の商業地域で、地域要因に大きな変動はなく現状維持で推移すると予測する。地域経済が停滞していることから商業地に対する需要は弱く、今後も地価水準は下落傾向が続くと予測する。), (3) ③最有効使用の判定 (中層店舗付共同住宅地), (4) ④対象基準地の個別的要因 (ない), (5) ⑤鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法: 比準価格 130,000 円/㎡, 収益還元法: 収益価格 87,900 円/㎡, 原価法: 積算価格 / 円/㎡, 開発法: 開発法による価格 / 円/㎡), (6) 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等である。当該地域は、桜井駅前に形成された駅前商業地域であるが、地域経済が停滞しており、需要は限定的である。取引件数が少なく、規模や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) 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し、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、需要者は限定され賃貸市場の成熟の程度はやや低い。したがって、収益価格は信頼性がやや劣るので、広域的な観点から収集した取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。)

Table (8) 公示価格を標準とした: ① 代表標準地 (天理 5-1), ② 時点修正 [98.6 / 100], ③ 標準化補正 [100 / 100], ④ 地域要因比較 [100 / 110.4], ⑤ 個別的要因比較 [100 / 100], ⑥ 対象基準地の規準価格 (123,000 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 +21.0, 行政 0.0, その他 0.0)

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 [/ 100], ③ 標準化補正 [100 /], ④ 地域要因比較 [100 /], ⑤ 個別的要因比較 [/ 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)

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 (継続), 前年標準価格 (125,000 円/㎡), ①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 (代表標準地), 標準地番号 (-), 公示価格 (円/㎡), ② 変動率 (年間 -1.6%, 半年間 %), ③ 変動状況 (一般的要因: 低金利を背景に不動産市況は概ね安定的に推移したが、コロナウイルス感染症の影響により不動産市況の先行きに不透明感が出ている。; 地域要因: 駅前商業地域であるが、周辺の大規模小売店舗等への顧客が流出が進み、需要の低迷が続いている。; 個別的要因: 個別的要因に変動はない。)

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)倉田総合鑑定. Row 1: 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. Row 2: 鑑定評価額 21,000,000 円, 1㎡当たりの価格 66,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和2年7月1日, 令和2年6月29日, 更地としての鑑定評価, 令和2年7月10日, 正常価格, 54,000 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. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 桜井市大字戒重451番2外. (2) 標準的画地の形状等: 間口約16.0m, 奥行約20.0m, 規模320㎡程度. (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68,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は桜井市及び周辺市町を中心とした奈良県北中部の商業地域の圏域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は国道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域であり、店舗等の賃貸物件も見られるが、多くは自用の店舗、事業所等で、賃料収入を目的とする需要は少なく、賃貸市場の熟成度は低い. (8) 公示価格とした: 標準地番号 桜井 5-3, 公示価格 64,500 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/㎡. (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, 前年標準価格 68,100 円/㎡. ③変動状況: 変動率 年間 -2.1%, 半年間 %.