

鑑定評価書（平成 30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 details for Nara Prefecture, Nara 1st Division, and the appraiser's name.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (20,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (81,500 円/㎡).

Table 1: 基本的事項. Includes (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, and (7) 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table (1) 基準地. Details include location (奈良市青山7丁目28番), area (253㎡), and regulations (1低専(40,60)).

Table (2) 近隣地域. Details include boundaries, standard use (戸建住宅地), and regional characteristics (特記事項).

Table (3) 最有効使用の判定. Details include 2階建程度の戸建住宅地 and (4) 対象基準地の個別的要因 (+4.0).

Table (5) 鑑定評価の手法の適用. Details include methods like 取引事例比較法 and 標準価格 (81,500 円/㎡).

Table (6) 市場の特性. Details include market characteristics and the need for a bus stop.

Table (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Details include reasons for price adjustments and the final appraisal value.

Table (8) 公示価格とした. Details include standard price (奈良 -13), appraisal price (146,000 円/㎡), and various adjustment factors.

Table (9) 指定基準地からの検討. Details include previous year's appraisal price and comparison factors.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等. Details include price changes (年間 -1.2%, 半年間 %) and reasons for price fluctuations.

| | | | | |
|------------|-------------|----------|------------|--------------|
| 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 |
| 奈良（県） - 21 | 奈良県 | 奈良県第1分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 谷口清 印 |
| 鑑定評価額 | 5,650,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 11,300 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------------------|--------------|-----------|--------------|---------------------|----------------------|
| (1) 価格時点 | 平成 30年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30年 7月 6日 | (6) 路線価又は倍率 倍率種別 | [平成 30年 1月] 1.1 倍 |
| (2) 実地調査日 | 平成 30年 7月 4日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 円/㎡ |
| (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 | 奈良市月ヶ瀬尾山2865番1 | | | | ②地積 (㎡) | 500 | 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 | | 都計外 (その他) | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 200 m、西 0 m、南 50 m、北 30 m | | | ②標準的使用 | 農家住宅地 | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 29.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 670 ㎡程度、形状 不整形 | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記 特にない。 | 街 6m県道 | | 交通 上野市駅 南西 12km | 法令 都計外 | | | | | |
| ⑤地域要因の将来予測 | | 当該地域は都市計画区域外の農村集落であり、最寄駅、中心接近性が劣ることから新たな宅地需要は特に認められず、現況を維持するものと予測される。地価は下落傾向にあり、今後も同傾向が持続するものと予想される。 | | | | | | | | | |
| (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 | ない | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 11,300 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 | 同一需給圏は奈良市東部山間地域に位置する奈良市月ヶ瀬地区及び都祁地区並びに隣接する山添村、宇陀市山間農家集落地域である。近隣地域は公共施設、学校、店舗もある月ヶ瀬地区の中心的位置を占めるが、都心接近性に劣ることから需要者は同地区在住者が大部分である。過疎化傾向が強いことから土地需要は少なく、地価は長期的な下落傾向が持続している。土地取引は少なく、画地規模等についても均一性が低く、取引の中心となる価格帯の把握は困難である。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 中心接近性に劣り収益物件は認められないことから収益価格は適用しなかった。比準価格は同一需給圏内の現実の取引から求められたものであるが、位置的同一性等、規範性はやや低い。しかし比準価格の妥当性は同価格決定の通りで、同価格は市場価値と位置づけることができる。従って一般的要因の推移動向、前年基準地価格、指定基準地からの検討、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、鑑定評価額と決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ①代表標準地 標準地 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +3.5 交通 0.0 環境 -28.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 8,400 円/㎡ | [98.8] / 100 | 100 [100] | 100 [74.5] | [100] / 100 | 11,100 | | | | | |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 | ①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 | | ③ 変動状況 価格形成要因の | | [一般的要因] 日本経済は概ね好調に推移しているものの近隣地域は、奈良市にあって過疎地域に属し、人口の減少が持続している。 | | | | | | |
| | 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 | | | | [地域要因] 近隣地域は接近性の劣る山間農村集落にあり、不動産需要は低調である。その他、地域要因に変動はない。 | | | | | | |
| | 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | | [個別的要因] 南東側で県道に接面する外、側道に通じるが、競争力等に特段の優位性は認められない。その他、個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 -0.9 % | 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 |
| 奈良（県） | -22 | 奈良県 | 奈良県第1分科会 | 氏名 不動産鑑定士 谷口清 印 |
| 鑑定評価額 | 47,100,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 107,000 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|--------------|---------|-------------|------------|
| (1) 価格時点 | 平成 30年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30年 7月 6日 | (6) 路線価 | [平成 30年 1月] | 84,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 30年 7月 4日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 倍率 | 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 | 奈良市登美ヶ丘5丁目937番15 「登美ヶ丘5-15-2」 | | | ②地積 (㎡) | 440 | ⑨法令上の規制等 | 1低専 (50,80) | | | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | (その他) | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 150m、西 180m、南 120m、北 80m | | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 19.0m、奥行 約 23.0m、規模 440㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない。 | 街路 | 基準方位北 5.8m市道 | 交通施設 | 学園前駅 北 2.5km | 法令規制 | 1低専 (50,80) | | |
| (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 | 107,000 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 | 同一需給圏は概ね奈良市、生駒市の近鉄奈良線、近鉄けいはんな線沿線の戸建住宅地域。需要者は奈良市、生駒市の居住者の外、大阪府下、周辺市域からの転入も見られる。近隣地域は画地規模の大きい環境良好な住宅地であるが、バス圏にある。総額の観点から必ずしも需要が高いとはいえないが、一般的要因により、需要は持ち直しており、地価は強含み傾向にある。中心になる価格帯は、基準地と同規模程度の宅地で、4600~4800万円程度が中心である。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は最寄駅からバス圏にある画地規模の大きい環境良好な住宅地で1低専に指定され、標準的使用は戸建住宅であることから収益還元法は適用しなかった。比準価格は代替性の高い多数の取引から求められ、その妥当性については、同価格決定の理由の通りであり、規範性の高い市場価格といえる。従って周辺地域の市場価格推移、代表標準地からの検討、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 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -1.0 交通 +4.0 環境 -2.5 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 奈良 -29 | [100.9] 100 | 100 [100] | 100 [100.4] | [100] 100 | 107,000 | | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 |
| | - | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | | | | |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 | ①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 | | ③ 価格形成要因の | [一般的要因] 奈良市人口は微減傾向。日本経済は海外要因が不透明であるが、好調に推移し、低金利が持続していることから不動産需要は堅調である。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 106,000 円/㎡ | | | [地域要因] 画地規模の大きい環境良好な住宅地域である。地域的特性から土地需要は強含みで推移している外、特に大きな地域要因の変動はない。 | | | | | | | |
| | ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 | | | [個別的要因] 北側で市道に接面する中間画地であり、競争力等に特段の優位性は認められない外、個別的要因に変動はない。 | | | | | | | |
| 標準地番号 | | 公示価格 | | | | | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 +0.9% | 半年間 % | | | | | | | | |

| | | | | | |
|-------|-----|--------|----------|-------------|---------------|
| 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（県） | -23 | 奈良県 | 奈良県第1分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 三和 浩 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 37,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 163,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|--------------|---------|-------------|-------------|
| (1) 価格時点 | 平成 30年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30年 7月 6日 | (6) 路線価 | [平成 30年 1月] | 130,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 30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 | 奈良市西大寺国見町2丁目296番15 「西大寺国見町2-4-18」 | | | | ②地積 (㎡) | 230 | ⑨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) | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 40 m、西 100 m、南 120 m、北 80 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 | 特にない | 街路 | 基準方位 北 6.2 m市道 | 交通 | 大和西大寺駅 南方 750m | 法令 | 1低専 (40,60) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ環境良好な地域であり、地域要因の大きな変動はないものの、地価の二極化が進む中で、地価は今後も上昇傾向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 +4.0 | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 163,000 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、奈良市及び生駒市内の近鉄奈良線沿線の戸建住宅地域である。主たる需要者は、自己居住目的での住宅取得を計画する当該圏域の地縁者や、奈良県下及び大阪・京都等の都心部へ通勤するサラリーマン世帯が想定される。近隣は住環境及び駅・商業施設への接近性ともに良好で、需要も高まっており、地価は上昇傾向で推移している。土地は基準地と同規模程度で、3,700万円程度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 | 近隣地域は「大和西大寺」駅から徒歩圏に位置し、周辺には賃貸用の共同住宅等の収益物件も見受けられるが、対象基準地近辺には共同住宅は皆無である。転勤等で一時的に賃貸されている住宅も一部見受けられるが、自己使用目的の住宅用地取引が支配的であるため、収益価格は試算しない。したがって、市場の実態を反映した説得力の高い比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を標準とした | ① 代表標準地 標準地番号 | ② 時点修正 | ③ 標準化補正 | ④ 地域要因の比較 | ⑤ 個別的要因の比較 | ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 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 | | ■継続 □新規 | | ③ 変動状況 | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 159,000 円/㎡ | | [一般的要因] 奈良市の人口減少は継続中。利便性の高い地域を中心に地価は堅調に推移しているが、利便性の劣る地域については弱含み傾向にある。 | | | | | | | | | | |
| | 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 | | [地域要因] 住環境や交通利便性が良好な住宅地域であり、引き続き需要は堅調、地価も上昇傾向である。 | | | | | | | | | |
| 標準地番号 | 奈良 - 21 | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | | | | |
| 公示価格 | 161,000 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | |
| ②変動率 | 年間 | +2.5 % | 半年間 | +1.2 % | | | | | | | | | | |

| | | | | | | |
|------------|-----|---------|-----|-----------------|------|---|
| 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 | | |
| 奈良（県） - 24 | 奈良県 | 奈良第1分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 河南 直 | 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|-----------|
| 鑑定評価額 | 4,330,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 6,400 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|-----------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|--------------|---------|------------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 平成 30年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30年 7月 6日 | (6) 路線価 | [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 30年 7月 3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 | 奈良市荻町120番1外 | | | | ②地積 (㎡) | 676 | 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 | | 都計外 (その他) 土砂災害警戒区域 | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 0 m、西 100 m、南 120 m、北 200 m | | | ②標準的使用 | 農家住宅地 | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ台形 | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 土砂災害警戒区域の指定がある。 | 街路 | 10m県道 | 交通施設 | 榛原駅 北方 16km | 法令規制 | 都計外 | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 農家住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 6,400 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、奈良市山間部及びその周辺に位置する農家集落地域一帯と把握した。従来からの農村集落地域であり、他市町村から転入するケースは少なく、地縁性を有する居住者にほぼ限定される。需給の動向に特段変化はなく、地価水準はかたがた低く、弱含み傾向で推移している。取引がきわめて少ないため、中心となる価格帯の把握は難しいが、概ね土地500～600㎡で350～400万円程度と考察する。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、対象基準地と類似性を有する取引事例を採用し試算したもので、実証的な価格が得られたものと判断する。収益価格については、都市計画区域外の農家集落地域であり、自己使用目的の取引が中心で、取引価格が価格決定の指標とされることが一般的であるため、試算しなかった。よって、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を標準とした価格 | ① 代表標準地 標準地番号 | ② 時点修正 | ③ 標準化補正 | ④ 地域要因の比較 | ⑤ 個別的要因の比較 | ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 標準化補正 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 |
| | 公示価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 [] | 100 [] | [] / 100 | | | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号 | ② 時点修正 | ③ 標準化補正 | ④ 地域要因の比較 | ⑤ 個別的要因の比較 | ⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 標準化補正 | 街路 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 +30.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 奈良（県） - 26 | [98.8] / 100 | 100 [100] | 100 [130.0] | [100] / 100 | 6,380 | | | | | |
| (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 | | [一般的な要因] 利便性・住環境等の条件が良い地域では需給バランスは安定し、地価は横ばいないし強含みである一方、二極化の傾向が進行している。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 6,450 円/㎡ | | ④ 地域要因 | | [地域要因] 市街地から遠隔な山間の集落地域であり、需要は限られている。地価は弱含み傾向である。 | | | | | | |
| | 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 □ 代表標準地 □ 標準地 | | ⑤ 個別的要因 | | [個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。 | | | | | | |
| 標準地番号 | | ② 変動率 | | 年間 -0.8 % 半年間 % | | | | | | | |
| 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | | | |

| | | | | |
|------------|--------------|----------|----------|---------------|
| 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 |
| 奈良（県） - 25 | 奈良県 | 奈良県第1分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 谷口 清 印 |
| 鑑定評価額 | 78,400,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 257,000 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|--------------|---------|-------------|-------------|------|
| (1) 価格時点 | 平成 30年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30年 7月 6日 | (6) 路線価 | [平成 30年 1月] | 195,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成 30年 7月 4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 | 奈良市学園北1丁目3096番28「学園北1-5-12」 | | | | ②地積 (㎡) | 305 | 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) | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 0m、西 90m、南 100m、北 30m | | | ②標準的使用 | 低層の戸建住宅地 | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡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 6m市道 | 交通施設 | 学園前駅 北西 320m | 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 +3.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 257,000 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 | 同一需給圏は概ね奈良市、生駒市の近鉄奈良線沿線の戸建住宅地域。需要者は奈良市、生駒市の居住者の外、大阪府下、周辺市域からの転入も見られる。近隣地域は住環境、利便性に優れ、関西圏でも著名な高級住宅地域であり、富裕層を中心に需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。取引の中心になる価格帯は、基準地と同規模程度の宅地で、7,000~8,000万円程度が中心である。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 駅接近性の良好な住宅地であるが、1低専に指定され、標準的使用は低層戸建住宅であることから収益還元法の適用は断念した。比準価格は近隣地域内を始め、同一駅勢圏の多数の取引から求められ、その妥当性については、同価格決定の理由の通りであり、同価格は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代表標準地 標準地番号 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |
| | 公示価格 円/㎡ | [] / 100 | [100] / [] | [100] / [] | [] / 100 | | | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] / 100 | [100] / [] | [100] / [] | [] / 100 | | | | | | |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討 | ①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 | | 前年標準価格 248,000 円/㎡ | | ③ 価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 奈良市人口は微減傾向。日本経済は海外要因が不透明であるが、好調に推移し、低金利が持続していることから不動産需要は堅調である。 | | | | | |
| | 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 ■代表標準地 □標準地 | | 標準地番号 奈良 - 4 公示価格 253,000 円/㎡ | | | [地域要因] 住環境、利便性に優れた住宅地域で、富裕層を中心に需要は堅調である。地価は上昇傾向にある外、特に大きな地域要因の変動はない。 | | | | | |
| | ②変動率 | | 年間 +3.6% | 半年間 +1.6% | | [個別的要因] 南東側で市道に接面する中間画地であり、競争力等に特段の優位性は認められない外、個別的要因に変動はない。 | | | | | |

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (奈良(県) -26), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第1分科会), 業者名 (昭和コンサルタント株式会社), 氏名 (藤村 光世), 印

鑑定評価額: 5,100,000 円, 1㎡当たりの価格: 8,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (平成30年7月1日), (2)実地調査日 (平成30年6月26日), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4)鑑定評価日 (平成30年7月5日), (5)価格の種類 (正常価格), (6)路線価 (平成30年1月) 路線価又は倍率 (1.1倍), 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (3) 法令上の規制等, (4) 形状, (5) 敷地の利用の現況, (6) 周辺の土地の利用の状況, (7) 接面道路の状況, (8) 供給処理施設状況, (9) 主要な交通施設との接近の状況, (10) 都計外 (その他) 土砂災害警戒区域, (11) 範囲, (12) 標準的使用, (13) 標準的画地の形状等, (14) 地域的特性, (15) 地域要因の将来予測, (16) 最有効使用の判定, (17) 鑑定評価の手法の適用, (18) 市場の特性, (19) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (20) 公示価格, (21) 指定基準地からの検討, (22) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 30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, 昭和小コンサルタン株式会社. Includes details for 奈良 (県) -27, 奈良第1分科会, 氏名 不動産鑑定士 藤村 光世.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (25,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (116,000 円/㎡), 1 基本的事項, (1) 価格時点 (平成 30年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 5日), (6) 路線価 (93,000 円/㎡).

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (奈良市西大寺新町2丁目111番18), (2) 地積 (244 ㎡), (9) 法令上の規制等 (1 住居 (60,200) 高度 (15)).

Table with 5 columns: (2) ①範囲 (東 50m, 西 50m, 南 50m, 北 50m), (2) 標準的使用 (低層住宅地), (3) 標準的画地の形状等 (間口 約 14.0 m, 奥行 約 17.0 m), (4) 地域的特性 (特記 特にない), (5) 地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定 (2 階建程度の一般住宅地), (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 120,000 円/㎡).

Table with 2 columns: (6) 市場の特性 (近隣地域の同一需給圏は近鉄奈良線「大和西大寺」駅を中心とした周辺住宅地域の圏域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は自用目的での戸建住宅の取引が中心であるが、賃貸共同住宅等も若干見られる低層住宅地域である...).

Table with 10 columns: (8) 公示価格を規準とした (代表標準地 奈良 -21, 公示価格 161,000 円/㎡), (7) 内訳 (標準化補正, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +4.0, 行政 0.0, その他 0.0).

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 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).

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 115,000 円/㎡), (3) 変動状況 (変動率 年間 +0.9%, 半年間 %), [一般的要因] 景気は回復基調で、地価は二極化が顕著になり、環境等に優れた住宅地は上昇傾向に、接近性等の劣る住宅地は依然下落が継続している。

| | | | | | | |
|-------|-----|--------|---------|----------------|--------|------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 堂島総合評価システム株式会社 | | |
| 奈良（県） | -28 | 奈良県 | 奈良第1分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 仲嶋 保 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 19,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 98,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|---------------|-----------|--------------|---------|------------------------|------------|
| (1) 価格時点 | 平成 30年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30年 7月 7日 | (6) 路線価 | [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 | 78,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 30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 奈良市西千代ヶ丘2丁目905番293 「西千代ヶ丘2-8-30」 | ②地積 (㎡) | 201 | ⑨法令上の規制等 | 1低専 (40,60) (その他) | | | | | | |
| | ③形状 1:1.5 | ④敷地の利用の現況 住宅 W2 | ⑤周辺の土地の利用の状況 区画整然とした中規模一般住宅地域 | ⑥接面道路の状況 北9m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 学園前 2.5km | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 東 70 m、西 80 m、南 20 m、北 40 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 17.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 特記 奈良市西部の大規模戸建住宅地 | 街 標準方位 北 9 m | 交通 学園前駅 南西 2.5km | 法令 対象基準地と同じ | 規制 | | | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 近隣地域は幹線道路との接続が良い区画整然とした中規模住宅地で熟成しており、今後も現在の住環境が維持されるものと予測する。地価は学園前住宅圏に属し需給関係は安定し概ね現在の水準で推移すると予測する。 | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 2階建戸建住宅地 | | | (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 | 98,000 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 | 同一需給圏は奈良市西部の千代ヶ丘、学園大和、帝塚山、藤ノ木台等の住宅地及び近鉄奈良線の学園前駅、富雄駅等の南北の住宅地である。需要者の属性は地元奈良市、生駒市及び生駒線沿線の周辺市町村の居住者及び大阪東部地域等からの転入者である。市場の動向は学園前地区の住宅地は区画街路が整い、恵まれた住環境で需要が強く地価は堅調に推移している。市場で中心になる価格帯は土地 200 ㎡程度、総額 2000 万円程度である。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 取引事例比較法は交通接近、居住環境等が類似する西千代ヶ丘、藤ノ木台、学園大和等の規範性のある取引事例を収集し時点修正、地域要因の比較等を適切に行い、算定された比準価格は信頼性が高い。収益還元法は1低専の戸建住宅地域で賃貸事例は転勤等で散見される程度で規範性のある事例の収集が困難で適用を断念した。そこで代表標準地との検討を踏まえ信頼性のある比準価格を採用し鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を標準とした | ① 代表標準地 標準地 標準地番号 奈良 -38 | 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 +4.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 105,000 円/㎡ | [100] / 100 | 100 [101.0] | 100 [106.0] | [100] / 100 | 98,100 | | | | | |
| (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 価格形成要因の | | [一般的要因] 奈良市は国内経済が拡大基調の中、インバウンド効果で外国人観光客の著しい増加で店舗需要が旺盛でホテル等宿泊施設の建設が目立つ。 [地域要因] 区画整然とした閑静な住宅地で住環境の恵まれ地価は概ね横ばいで推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 98,000 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 | | | | | | | | | | |
| | 代表標準地 標準地 | | | | | | | | | | |
| | 標準地番号 | - | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 0.0 % | 半年間 % | | | | | | | | |

| | | | | |
|------------|-------------|----------|------------|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 近鉄不動産株式会社 |
| 奈良（県） - 29 | 奈良県 | 奈良第1分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 中北 真 印 |
| 鑑定評価額 | 3,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 14,000 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|---------------|-----|
| (1) 価格時点 | 平成 30 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30 年 7 月 2 日 | (6) 路線価 | [平成 30 年 1 月] | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 30 年 7 月 2 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 | 奈良市柳生下町 2 1 3 番 4 | | | | ②地積 (㎡) | 236 | 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 | 「調区」(60,200) 国定公(普通) (その他) | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 35 m、西 25 m、南 60 m、北 60 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 25.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 5.5m 県道 | 交通施設 | 近鉄奈良駅 北東 19km | 法令規制 |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層の戸建住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 14,000 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 | 同一需給圏は概ね奈良市及びその周辺市町村の住宅地域である。需要者としては、当該地域の居住者が中心であり、他地域からの転入はほとんど見られない。近隣地域は一般住宅が多い古くからの住宅地域で、都心接近性に劣るため、需要は横道いなし弱含みである。土地については、70坪程度で300万円程度の取引が中心である。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地は一般住宅が多い古くからの住宅地域に存しており、賃貸住宅等の収益物件は見受けられない。従って収益を目的とする賃貸市場が形成されていないと判断されるため、収益還元法の適用は断念した。一方、自己使用目的の取引が中心である市場特性から、実際の取引事例により求めた比準価格は市場の実態を反映し実証的である。よって比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ① 代表標準地 標準地番号 | ② 時点修正 | ③ 標準化補正 | ④ 地域要因の比較 | ⑤ 個別的要因の比較 | ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| | 公示価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 [] | 100 [] | [] / 100 | | 標準化補正 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| (9) 指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号 | ② 時点修正 | ③ 標準化補正 | ④ 地域要因の比較 | ⑤ 個別的要因の比較 | ⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 [] | 100 [] | [] / 100 | | 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 価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 奈良市の人口は微減、世帯数は微増傾向にある。地価動向は地域によって異なるが、全体的には横道いなしやや上昇傾向にある。 | | | | |
| | 前年標準価格 14,000 円/㎡ | | | [地域要因] 一般住宅が多い古くからの住宅地域に存しており、地域要因について特段の変動は認められない。 | | | | |
| | 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 | | | [個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。 | | | | |
| 標準地番号 | | 公示価格 円/㎡ | | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 0.0% | 半年間 % | | | | | |

鑑定評価書（平成 30 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, あげぼの不動産鑑定. Row 1: 奈良（県）, -30, 奈良県, 奈良第1, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 山本 昇平, 印.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 9,790,000 円. 1㎡当たりの価格, 61,200 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. Row 1: 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 7月 9日, 更地としての鑑定評価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 49,000 円/㎡. Row 2: 平成 30年 6月 29日, 正常価格, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Large table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域の状況, (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) 公示価格とした標準地番号, (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 location, area, usage, and price adjustments.

| | | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|-------------|--------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 御塩不動産鑑定株式会社 | |
| 奈良（県） -31 | 奈良県 | 第1分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 御塩泰男 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 17,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 45,500 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|--------------|---------|-------------|-------|
| (1) 価格時点 | 平成 30年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30年 7月 9日 | (6) 路線価 | [平成 30年 1月] | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 30年 7月 1日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 1.1 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

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 | | | | 奈良市佐紀町2437番1外 | ②地積 (㎡) | 375 | ⑨法令上の規制等 | 「調区」(60,200) (その他) 風致(3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 | | | | | | |
| | | 1:2 | 住宅 W2 | 農地に囲まれた農家住宅、一般住宅等が混在する地域 | 南3.8m市道 | 水道 下水 | 大和西大寺 1.6km | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | | 東 50m、西 30m、南 30m、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 15.0 m、奥行 約 26.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形 | | | ④地域的特性 | | 特記 特になし。 街路 3.8m市道 交通 大和西大寺駅 北東 1.6km 法令 対象基準地と同じ | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | | 農地に囲まれた住宅地域であり特段の変化がなく現状維持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 | ない | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | | 比準価格 | | 45,500 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 | 同一需給圏は、近鉄奈良線、近鉄京都線および橿原線沿線の概ね奈良市の圏域である。需要者の中心は奈良市及びその周辺の居住者で、同一需給圏外からの転入も見られる。標準地は農家住宅、一般住宅等が混在する地域に存するが、最寄駅がターミナル駅の大和西大寺駅であり、大阪、京都、奈良中心部へのアクセスに優れ近鉄奈良線沿線の他の住宅地に比べると利便性に勝る。需要の中心となる価格は、土地価格で1700万円前後である。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自用目的の取引が主で、周辺地域及び類似地域において信頼性のある取引事例を収集しえた。一方、近隣地域及び周辺地域においても収益目的の物件は極めて少なく、収益価格を試算することは困難であり、行政上も困難であり市場の実態にも合致しない。従って、類似の標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 | | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 +36.3 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +2.0 交通 -2.0 環境 +36.3 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 奈良 -37 | | [99.7] 100 | 100 [101.0] | 100 [136.2] | [100] 100 | 46,000 | | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号 | | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 |
| | - | | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | | | | |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の前 | 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 | | 45,500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 | | - | | [一般的要因] 奈良市の世帯数は微増、人口は通減傾向にある。大阪への通勤圏にあるが、地価水準は地域により強含みからやや低調と二極化している。 | | | | | |
| | 標準地番号 | | 公示価格 | | 円/㎡ | | [地域要因] 駅からやや遠方にあり農家住宅が中心の地域で特段のインフラの進行もないため地価は横ばいで推移している。 | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 | 0.0% | 半年間 | % | [個別的要因] 個別的要因の変動は認められない。 | | | | | | |

| | | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|-------------|--------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 御塩不動産鑑定株式会社 | |
| 奈良（県） -32 | 奈良県 | 第1分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 御塩泰男 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 17,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 73,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|--------------|-----------------------------------|------------|
| (1) 価格時点 | 平成 30年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30年 7月 9日 | (6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 | 59,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 30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 | 奈良市奈良市法蓮町1514番37 | | | | ②地積 (㎡) | 235 | ③法令上の規制等 | 「調区」(60,200) (その他) 風致(3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 | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 25m、西 20m、南 30m、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 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 | | 240 ㎡程度、形状 ほぼ整形 | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記 特になし。 | 街路 基準方位 北 5.5m市道 | 交通 近鉄奈良駅 北 1.3km | 法令 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 0.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 73,000 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、主に奈良市を中心として市街化調整区域ではあるが一般住宅が多い奈良県中北部の住宅地域である。需要は、奈良、大阪、京都に職場を持つサラリーマンが主体であると推定される。宅地規模、建物の品等から良質な住宅地を形成している。付近には鴻ノ池運動公園もあり人気のある住宅地域となっている。新たな宅地供給もなく地価も安定しているため市場性に優れている。土地価格は1700万円前後で推移している。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象近隣地域は、市街化調整区域内住宅地域であり、居住環境に重点が置かれて取引されるが、賃貸住宅は行政法的にも成立が困難であり、また賃貸市場の実態からも現実的ではない。従って、市場価値は取引事例から判定されるのが、一般的であるため、収益還元法は断念し、類似の標準地との検討を踏まえ、取引事例比較法を採用し比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 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 0.0 交通 +12.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 標準地番号 奈良 -33 | [100] 100 | 100 [102.0] | 100 [132.2] | [100] 100 | 73,000 | | | | | |
| (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 type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 | | ③ 価格形成要因の変動状況 | | [一般的要因] 奈良市の世帯数は微増、人口は減傾向にある。大阪都心への通勤圏に存するが、地価水準は強含みからやや低調と二極化となっている。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 円/㎡ | | | | [地域要因] 周辺にはホテルを含む商業施設も計画が進み周辺には運動公園等もあり住環境は整っている。地価は横ばいで推移している。 | | | | | | |
| | ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 | | | | [個別的要因] 個別的要因の変動は認められない。 | | | | | | |
| 標準地番号 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 % | 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 | | |
| 奈良（県） | -33 | 奈良県 | 奈良第1分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 藤村 光世 | 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 14,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 68,500 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|---------------|-----------|--------------|-------------|-------------|-----|
| (1) 価格時点 | 平成 30年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30年 7月 5日 | (6) 路線価又は倍率 | [平成 30年 1月] | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 30年 6月 26日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 路線価 | 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 | 奈良市丸山1丁目1079番122 | | | | ②地積 (㎡) | 204 | ⑨法令上の規制等 | 「調区」(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 | 富雄 5.2km | (その他) | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50m、西 80m、南 35m、北 35m | | | | 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 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形 | | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 「調区」(40,60) | | | | | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 一般住宅が建ち並ぶ中規模住宅地域として熟成しており、今後とも閑静な一般住宅としての住環境を維持していくものと予測する。地価水準は、調区内で最寄駅からバス便のため、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 +4.0 | | | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 基準価格 | 68,500 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 | 同一需給圏は、奈良市の調整区域内に存する、戸建住宅地域の圏域。需要者は同一需給圏内の居住者が多いと思われる。近隣地域は住環境が良好であるものの、最寄駅からはやや遠くバス便使用であって、従来より比較的需給は低調であると判断される。住宅地の価格の二極化が顕著な中、価格水準は、土地は、対象基準地と同程度の規模で1,400万円前後、中古戸建住宅は2,300万円程度まで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 | 近隣地域は自用目的の取引が中心の中規模低層戸建住宅地域である。市街化調整区内のため近隣地域内に収益用不動産は見られず、地価に見合った賃料水準が形成されない等、近隣地域は収益事業に馴染まない地域である。したがって、信頼性の高い比準価格を採用し、収益価格は試算せず、代表標準地との均衡に十分留意のうえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を標準とした | ① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号 | 奈良 -44 | ② 時点修正 | [100] / 100 | ③ 標準化補正 | 100 [100] | ④ 地域要因の比較 | 100 [110.1] | ⑤ 個別的要因の比較 | [104.0] / 100 | ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 68,700 | 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 -2.0 交通 +7.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | ① 指定基準地番号 | - | ② 時点修正 | [] / 100 | ③ 標準化補正 | 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 |
| (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 | 69,500 円/㎡ | | | ③ 変動状況 価格形成要因の | [一般的要因] | 景気は回復基調で、地価は二極化が顕著になり、環境等に優れた住宅地は上昇傾向に、接近性等の劣る住宅地は依然下落が継続している。 | | | | | | | | | |
| | 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 | - | | | | [地域要因] | 価格形成要因に特段の変化は認められないが、駅から遠い当地域の地価は依然、若干の下落傾向にあるものとする。 | | | | | | | | | |
| | ② 変動率 | 年間 | -1.4% | 半年間 | % | | [個別的要因] | 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | | |

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

別記様式第 7

平成 30 年 7 月 10 日 提出
奈良（県） 3-1 宅地見込地-1

| | | | | |
|-----------|-----|------------|-----|--------------|
| 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 |
| 奈良（県） 3-1 | 奈良県 | 奈良県第 1 分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 谷口清 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 21,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 30,200 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--|-----------|-----------------|---------|-----------------------|-----|
| (1) 価格時点 | 平成 30 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30 年 7 月 6 日 | (6) 路線価 | [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 30 年 7 月 4 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価 | | | | | |

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 | 奈良市押熊町 7 4 1 番 | | | ②地積 (㎡) | 694 | ⑨法令上の規制等 | 1 低専 (40, 60) |
| | ③形状 | ④土地の利用の現況 | 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) | |
| | 3.5:1 | 田 | 熟成度が比較的高い宅地見込地地域 | | | 高の原 2.2km | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 10 m | | | ②標準的使用 | 住宅地向きの宅地見込地 | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 50.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特になし | 道 接面道路無し | 交通施設 | 高の原 南西 2.2km | 法令 規制 | 1 低専 (40, 60) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 田畑を中心とする宅地見込地地域で熟成度は高い。今後は徐々に宅地転換がなされていくものと予想される。宅地見込地需要は増加傾向にあるが、駅等接近性、街路条件より、地価は横這いの傾向にあるものと予想される。 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 転換後造成後の 2 階建て程度の戸建住宅地 | | | | (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 | 30,700 円/㎡ | | | | | |
| | 控除法 | 控除後価格 | 29,900 円/㎡ | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は近鉄奈良線、京都線、けいはんな線沿線の奈良市、生駒市の圏域。需要者は奈良県在住の分譲住宅販売を目的とする不動産業者が主である。エンドユーザーは同一需給圏在住者を主に、圏域外からの流入も期待できる。周辺には生産緑地もあることから中小規模開発が中心で、地積は 700 ㎡程度が標準で、総額は 2100 万円前後が中心と思慮される。一般的要因より住宅地需要は良好であるが、接近及び街路条件より、地価は横這い程度に推移している。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格の妥当性は同価格決定の理由の要旨の通りで、同価格は市場価値を反映した市場価格といえる。素地取引は個性が高く、取得の困難性を反映し、控除価格と比べて高位に求められた。控除価格は、採算価格であるが主観の混入する可能性は高く、相対精度はやや劣る。従って市場価値を示す比準価格を標準に、控除価格水準、前年基準地価格及び周辺住宅地の価格動向等を総合的に比較検討し、比準価格を減額修正した上記価格をもって鑑定評価額と決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公示価格を規準とした価格 | ① 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 | 地域要因 |
| | 公示価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 | 100 | [] / 100 | | 画地 行政 其他 | 交通 環境 宅造 行政 其他 |
| (9) 対象基準地の前年 | ① 対象基準地の検討 | | ③ 変動状況要因 | 【一般的要因】 奈良市人口は微減傾向。日本経済は海外要因が不透明であるが好調に推移し、低金利が持続していることから不動産需要は堅調である。 | | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 30,200 円/㎡ | | | 【地域要因】 周辺地域において宅地開発が徐々に活性化しており、宅地転換が進行してきている。 | | | | |
| | ② 変動率 | | | 【個別的要因】 規模、形状等ともに標準的であり、個別的要因に特に変動は認められない。 | | | | |
| | 年間 0.0 % | | | | | | | |

| | | | | |
|-----------|-----|----------|-----|---------------|
| 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（県） 5-1 | 奈良県 | 奈良県第1分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 三和 浩 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 33,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 265,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|--------------|---------|-------------|-------------|------|
| (1) 価格時点 | 平成 30年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30年 7月 6日 | (6) 路線価 | [平成 30年 1月] | 215,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成 30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 | | | | | | 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 | 奈良市高天市町1番1 | | | | ②地積 (㎡) | 126 | ⑨法令上の規制等 | 商業 (80,400) 準防 (その他) 高度地区 (20m) | | | | | | | | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 0m、西 40m、南 100m、北 110m | | | | 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 6.0m、奥行 約 22.0m、規模 130㎡程度、形状 長方形 | | | | ④地域的特性 | 特記 特にない | 街路 1.8m市道 | 交通 近鉄奈良駅 北方 150m | 法令 対象基準地と同じ | | | | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 駅に近い店舗等が多い商業地域として成熟しており、今後も現状のまま推移するものと予測される。近年はインバウンドの影響も見受けられ、地価は強含みで、横ばいないしやや上昇傾向で推移するものと思料される。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 5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 | 270,000 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 200,000 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、奈良県北・中和地区における主要鉄道駅周辺の繁華な商業地域である。需要者としては、新規店舗や営業所等の出店を目的とする法人や個人事業主のほか、収益物件の取得を計画する不動産業者等が中心になるものと想定されるが、一定規模以上の画地についてはホテル等の宿泊施設用地としての需要も見込まれる。市場における物件の供給数が少なく、取引の中心となる価格帯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 | 店舗ビル等が集積する繁華性が高い駅前商業地域で、近年は観光客を対象とした店舗や宿泊施設用地の需要が旺盛であるが、市場に供給される物件が少ないため、投資対象としての市場は成熟しておらず、収益性が直ちに不動産の経済価値を形成する状況には至っていない。本件では、広域的に収集した取引事例に基づく市場の実態が織り込まれた比準価格を標準に、収益価格を比較考量して、代表標準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を規準とした価格 | ①代表標準地 標準地番号 | 奈良 5-4 | ②時点修正 | [102.6] / 100 | ③標準化補正 | 100 / [100] | ④地域要因の比較 | 100 / [60.7] | ⑤個別的要因の比較 | [100] / 100 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 264,000 | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 交通 -12.0 環境 -31.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | 156,000 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 | [] / 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 | | ③変動状況 | | [一般的要因] 外国人観光客の増加に伴う宿泊施設の建設が見られる等、商業地の需要も強含みであり、奈良市内の商業地の地価は上昇傾向にある。 | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 261,000 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 | | [地域要因] 繁華性が高い駅前商業地域に存し、外国人観光客の増加に伴うホテル需要の増大等によって市場性が高まっている。 | | | | | | | | | | |
| | 標準地番号 | - | 公示価格 | 円/㎡ | ②変動率 | | [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 | | |
| 奈良（県） 5-2 | 奈良県 | 奈良第1分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 井岡みや子 | 印 |

| | | | |
|-------|---------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 291,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 652,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|---------------|-----------|--------------|---------|-------------|-------------|------|
| (1) 価格時点 | 平成 30年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30年 7月 6日 | (6) 路線価 | [平成 30年 1月] | 500,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成 30年 6月 29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 | 奈良市東向南町2番 | | | | ②地積 (㎡) | 446 | ⑨法令上の規制等 | | | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | 商業 (80,400) 防火 高度地区 (20m) | | | |
| | 1:1.5 | 店舗兼遊技場 SRC6F2B | 小売店、飲食店等の建ち並ぶ駅前を中心的商业地域 | 東5m市道 | 水道 ガス 下水 | 近鉄奈良 140m | | (その他) (100,300) | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 30m、西 0m、南 40m、北 20m | | | ②標準的使用 | 中層店舗地 | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 17.0m、奥行 約 26.0m、規模 440㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 東向商店街に位置する | 街路 5m市道 | 交通 近鉄奈良駅 南 140m | 法令 商業 (100,300) 防火 高度地区 (最高 20m) | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 各種店舗等が建ち並ぶアーケード街の駅前商店街である。観光客を主とする顧客は増加傾向にある。店舗の入れ替えはあるものの、今後ともほぼ現状維持で推移すると予測する。地価水準は上昇傾向にあると予測する。 | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中層店舗地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | なし 0.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 678,000 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 472,000 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は概ね近鉄奈良線主要駅徒歩圏の商業地の圏域である。需要者の中心は全国規模のチェーン展開をする事業者、県内及びその周辺地域に拠点を置く経営者等と考えられる。当該地域は観光客を主たる顧客とする各種店舗が建ち並ぶ駅近接の商業地であり、需要は底堅い。近年は観光客を中心とした通行量が増加傾向にあり活性化がみられる。人気地域であるが、売り物件は少ない。物件により取引価格はまちまちであり、需要の中心となる価格は見出せない。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自用物件の取引が中心であるが、需要者の多くが収益性から意思決定を行う事業者である。比準価格は多数の信頼できる取引事例により求めたもので、採用した取引事例には地域要因格差率の大きなものもあるが、求められた価格は概ね市場の実態を反映している。一方、収益価格は多数の賃貸事例より適正な賃料水準を査定、各種指標の信頼性も高いと考えられる。そこで、比準価格に収益価格を関連づけて、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を | 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 +6.0 交通 +4.0 環境 -14.0 行政 +5.0 その他 0.0 |
| | 奈良 5-1 | [103.2] / 100 | 100 / [100] | 100 / [99.5] | [100] / 100 | 653,000 | 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 +6.0 交通 +4.0 環境 -14.0 行政 +5.0 その他 0.0 | |
| (9) 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 +6.0 交通 +4.0 環境 -14.0 行政 +5.0 その他 0.0 |
| | - | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | 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 +6.0 交通 +4.0 環境 -14.0 行政 +5.0 その他 0.0 | |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等 | 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] 奈良県の地域経済は業種間に差異はあるものの緩やかな改善が続いている。なかでも観光関連の消費は活性化している。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 600,000 円/㎡ | | | [地域要因] 近鉄奈良駅近くの小売店舗を主とする商業地域である。観光客の増加により繁華性が増している。地価は上昇傾向にある。 | | | | | | | |
| | 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 <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 +8.7% | 半年間 % | | | | | | | | |

| | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 士井鑑定研究所 |
| 奈良（県） 5-3 | 奈良県 | 奈良第一分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 士井 元 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 51,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 205,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|---------------|-----------|--------------|-------------------------|-------------|
| (1) 価格時点 | 平成 30年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30年 7月 6日 | (6) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 | 165,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 30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 奈良市西大寺本町186番1外「西大寺本町5-13」 | ②地積 (㎡) | 251 | ③法令上の規制等 | 商業 (80,400) 防火 高度地区 (25) (その他) (100,400) | | | | | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 東 30m、西 10m、南 75m、北 50m | ②標準的使用 | 低層の店舗兼共同住宅地 | ③標準的画地の形状等 間口 約 19.0m、奥行 約 15.0m、規模 290㎡程度、形状 ほぼ長方形 | ④地域的特性 特記 特にない 街 7m県道 交通 大和西大寺駅北西 380m 法令 商業 (100,400) 防火 高度地区 (25) | | | | | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中層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 212,000 円/㎡ | 収益還元法 収益価格 165,000 円/㎡ | 原価法 積算価格 / 円/㎡ | 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は概ね奈良市、生駒市等の駅前の商業地域を中心とする広域的な圏域である。当該地域は大和西大寺駅徒歩圏の概ね熟成した商業地域であり、新規開発等はあまり見られないものの、潜在的な不動産需要は多い地域であり、その需要の中心は不動産賃貸業を営む不動産業者や投資家等が考えられる。取引される価格は個性が強く、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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、商業収益性を有する規範性の高い複数の取引事例を基に適正に試算された価格である。一方、収益価格も、当該地域の需要者の多くが収益性から意思決定を行う事業者であり、還元利回り等の指数についても規範性が高いものが得られたものと史料される。よって、本件においては、比準価格をやや重視し、収益価格を関連づけ、さらに代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ①代表標準地 標準地 奈良 5-4 | ②時点 修正 | ③標準化 補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 標準化補正 | 街路 0.0 | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +3.0 | 交通 -9.0 | 環境 -17.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| (9) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | ②時点 修正 | ③標準化 補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 標準化補正 | 街路 | 交通 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 | 地域要因 | 街路 | 交通 | 環境 | 行政 | その他 |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の前 | ①-1対象基準地の検討 継続 前年標準価格 203,000 円/㎡ | ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 | 標準地番号 | 公示価格 | ②変動率 年間 +1.0% 半年間 % | ③価格形成要因の | 【一般的要因】 奈良県内経済は、個人消費が緩やかに回復しつつあるほか、生産活動は緩やかに持ち直しており、雇用情勢は着実に改善している。 | 【地域要因】 直接的な地域要因の変化は認められない。当該地域の地価水準はやや上昇傾向にある。 | 【個別的要因】 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | | | |

| | | | | |
|-----------|-----|----------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 谷口不動産鑑定株式会社 |
| 奈良（県） 5-4 | 奈良県 | 奈良県第1分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 谷口 清 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 84,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 145,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|--------------|---------|---------------------|-------------|
| (1) 価格時点 | 平成 30年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30年 7月 6日 | (6) 路線価 | [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 | 115,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 30年 7月 4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 | 奈良市神功5丁目2番15外 | | | | ②地積 (㎡) | 585 | ③法令上の規制等 | 準住居 (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 | 高の原 2.4km | (その他) (70,200) | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 0m、西 50m、南 150m、北 50m | | | ②標準的使用 | 中規模低層小売店舗の敷地 | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 m程度、形状 長方形 | | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない。 | 街路 | 2.4m 県道 | 交通施設 | 高の原 西 2.4km | 法令規制 | 準住居 (70,200) 高度 (15) | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 2階建程度の店舗兼事務所の敷地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 角地 +2.0 | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 150,000 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 117,000 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 | 同一需給圏は主として奈良県北部地域の幹線道路沿いの路線商業地域。近隣地域は県道沿いに中規模低層小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域で、交通量が多い。需要者は同一需給圏に地縁性を有する法人が中心ではあるが、全国的規模を有する店舗等の進出も期待できる。背後には平城ニュータウン等の良好な住宅地域を要し、需要は強含みで推移しており、地価は上昇傾向にある。中心になる価格帯は、基準地と同規模程度の宅地で、50万円弱/坪程度が中心である。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は主として幹線道路沿い路線商業地域内取引から比準した。同価格の妥当性は、同価格決定の理由の通りであるが、市場価値を反映した適正な価格といえる。収益価格は、店舗事務所を想定したが、純収益の算定等、想定要素が含まれ相対的信頼性は低い。従って比準価格を標準とするものの収益価格水準、近隣地域の価格推移、代表標準地との検討を踏まえた上で、比準価格を減額修正した上記価格をもって適正と判断し、鑑定評価額と決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 | ② 時点修正 | ③ 標準化補正 | ④ 地域要因の比較 | ⑤ 個別的要因の比較 | ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -3.5 交通 +11.0 環境 -2.5 行政 +5.0 その他 0.0 | |
| | 標準地番号 奈良 5-4 | 公示価格 156,000 円/㎡ | [102.6] / 100 | 100 / [100] | 100 / [109.7] | [102.0] / 100 | 149,000 | | | | | |
| (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からの検討 | ①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 | | 前年標準価格 144,000 円/㎡ | | ③ 価格形成要因の | 【一般的要因】 奈良市人口は微減傾向。日本経済は海外要因が不透明であるが、好調に推移し、低金利が持続していることから不動産需要は堅調である。 | | | | | | |
| | 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 | | 標準地番号 - | | | 【地域要因】 中規模低層小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域で、車両交通量が多い。その他、特に大きな地域要因の変動はない。 | | | | | | |
| | 公示価格 円/㎡ | | | | | 【個別的要因】 西側で県道に接面する外、側道を通じる角地であり、競争力等に優位性が認められる。その他、個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 +0.7% | 半年間 % | | | | | | | | | |

| | | | | |
|-----------|--------------|----------|-------------|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 谷口不動産鑑定株式会社 |
| 奈良（県） 5-5 | 奈良県 | 奈良県第1分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 谷口清 印 |
| 鑑定評価額 | 90,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 290,000 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|--------------|---------|---------------------------------|
| (1) 価格時点 | 平成 30年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30年 7月 6日 | (6) 路線価 | [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 220,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 30年 7月 4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 奈良市芝辻町2丁目11番8「芝辻町2-11-5」 | ②地積 (㎡) | 312 | ⑨法令上の規制等 | 商業 (80,400) 準防 高度 (25) (その他) | | | | | | |
| | ③形状 1.2:1 | ④敷地の利用の現況 教習所 RC6 | ⑤周辺の土地の利用の状況 中層のビルが並ぶ駅前前の業務商業地域 | ⑥接面道路の状況 西23m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 新大宮近接 | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 東 0m、西 30m、南 40m、北 30m | 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 20.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 320 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記 特にない。 | 街 23m市道 | 交通 新大宮近接 | 法令 商業 (80,400) 準防 高度 (25) | | | | | | |
| | 事項 | 路 | 施設 | 規制 | | | | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 近隣地域は、中層の店舗事務所ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域である。同種の地域として熟成しており、今後とも現況を維持するものと予想される。地価は強含みで推移していくものと予想される。 | | | | | | | | | |
| (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 | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 299,000 円/㎡ | | ない | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 227,000 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は概ね奈良県中北部の駅接近性の良好な商業地域の圏域。需要者の中心は奈良県内、大阪府下の事業法人、個人事業者である。当該地域は駅接近性に恵まれるが、繁華性が高くはないことから、需要が低迷していたが、一般的要因及び経済的要因の良化により需要が飛躍的に回復してきている。地価は上昇傾向にあり、当面の間はこの傾向が持続するものと予想される。中心になる価格帯は、基準地と同規模程度の宅地で、100万円弱/坪程度が中心である。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 取引事例は比較的駅接近性の良好な商業地域内取引から比準した。比準価格の妥当性は、同価格決定の理由の通りである。同価格は市場性を反映した適正妥当な価格といえる。収益価格は店舗事務所を想定したが、純収益の算定等、想定要素が含まれ相対的に信頼性は低い。従って比準価格を標準とするものの収益価格水準、近隣地域の価格推移、代表標準地との検討を踏まえた上で、比準価格を減額修正した上記価格をもって適正妥当と判断し、鑑定評価額と決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input checked="" 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +5.0 交通 +8.0 環境 +90.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 奈良 5-1 | | | | | 302,000 | | | | | |
| | 公示価格 | [103.2] 100 | 100 [100] | 100 [215.5] | [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 | [] 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 | 前年標準価格 278,000 円/㎡ | | ③ 価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 奈良市人口は微減傾向。日本経済は海外要因が不透明であるが、好調に推移し、低金利が持続していることから不動産需要は堅調である。 [地域要因] 駅前に店舗兼事務所ビルが立地する商業地域である。一般的要因により需要は強含み傾向にある外、特に地域要因の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| | ①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <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 +4.3% | 半年間 % | | | | | | | | |

| | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|-----------------|
| 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 |
| 奈良（県） 5-6 | 奈良県 | 奈良第1分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 河南 直 印 |

| | | | |
|-------|---------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 136,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 326,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|--------------|---------|------------------------|------------------|
| (1) 価格時点 | 平成 30年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30年 7月 6日 | (6) 路線価 | [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 | 260,000 円/㎡ 倍 |
| (2) 実地調査日 | 平成 30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 | 奈良市富雄元町2丁目357番11外「富雄元町2-3-5」 | | | | ②地積 (㎡) | 416 | ⑨法令上の規制等 | 商業 (80,400) 準防 (その他) 高度地区(25m) | | | | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 45 m、西 0 m、南 15 m、北 30 m | | | | ②標準的使用 | 店舗兼事務所地 | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 19.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 400 ㎡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 駅前広場 | | | | |
| | ④地域的要因の将来予測 | 駅近接の商業地域であり、大阪方面への通勤圏内にあることから背後地域の人口は多い。急行停車駅ではないものの利便性は比較的良好であり、商業的需要は底堅く、地価は概ね横ばいしやや上昇傾向と考察する。 | | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 6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 | 336,000 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 266,000 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、概ね近鉄奈良線沿線を中心として駅から徒歩圏内にある商業地域と把握した。需要者の主体は店舗、事業所、事務所ビル等を計画する地元企業等と考えられる。対象基準地が位置する富雄駅周辺は利用客も比較的多く、駅前商業地としての繁華性を有している。駅近接に立地する希少性から需要は堅調である。取引が少なく個別性も強いことから中心的な価格帯の把握は難しいが、土地 30万～35万円/㎡程度と考察する。 | | | | | | | | | | | | |
| (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、当該地域の賃料水準が土地価格に見合っていないため、収益価格はやや低位に試算された。また、想定要素が介在する点などからも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つつ収益価格を比較考査し、代表標準地との均衡にも留意のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を標準とした価格 | 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対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 街路 0.0 | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| | 奈良 5-1 | [103.2] / 100 | 100 / [100] | 100 / [197.7] | [100] / 100 | 329,000 | 標準化補正 | 街路 +1.0 | 交通 +3.0 | 環境 +90.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 街路 | 交通 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 |
| | - | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | 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 | ①-1対象基準地の検討 | | ③ 価格形成要因の | | [一般的要因] 市街地中心部や繁華性が高い地域の需要は国内景気の回復基調及び観光客の増加等の影響により堅調で地価は上昇傾向にある。 | | | | | | | | |
| | ■継続 □新規 | | 変動状況 | | [地域要因] 繁華性を有する駅近接の商業地で需要は底堅く、地価は概ね横ばいまたはやや上昇傾向である。 | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 325,000 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 | | [個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。 | | | | | | | | |
| □代表標準地 □標準地 | | 標準地番号 | | 公示価格 | | 年間 +0.3 % | | 半年間 % | | | | | |

| | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 近鉄不動産株式会社 |
| 奈良（県） 5-7 | 奈良県 | 奈良第1分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 中北 真 印 |

| | | | |
|-------|---------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 180,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 650,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|--------------|---------|------------------------|------------------|
| (1) 価格時点 | 平成 30年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30年 7月 2日 | (6) 路線価 | [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 | 500,000 円/㎡ 倍 |
| (2) 実地調査日 | 平成 30年 7月 2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 | | 奈良市中筋町1番4 | | | ②地積 (㎡) | 277 | ③法令上の規制等 | | | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | 商業 (80,400) 防火、高度(20) (その他) (100,400) | | | |
| | 1.2:1 | 銀行 RC3 | 中層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域 | 南33.5m国道 | 水道 ガス 下水 | 近鉄奈良 近接 | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | | 東 50 m、西 170 m、南 0 m、北 20 m | | | 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 19.0 m、奥行 約 15.0 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 33.5m国道 | | | 交通施設 | | 近鉄奈良駅近接 | | 法令規制 商業(100,400) 防火 高度(20) | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | | 近鉄奈良駅前の視認性に優れた繁華性の高い商業地域で、観光客数は増加傾向にあり、店舗ビル等の建設が目立っている。駅前商業地の稀少性から、地価は上昇傾向で推移するものと予想される。 | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 5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 | | 675,000 円/㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | | 収益価格 | | 510,000 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、奈良市を中心とする主要駅周辺の繁華性の高い商業地域である。需要者の中心はホテル、マンション業者や物販、飲食店舗経営者等である。近隣地域は近鉄奈良駅前の商業地域であり、繁華性が高く、需給動向は概ね堅調である。対象基準地の存する地域は取引の個性が強いため、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、奈良市の同一需給圏内に存する複数の取引事例を基に試算しており、取引実態を反映した実証的な価格が求められた。一方、収益価格は、最有効使用の建物の想定、純収益の算定等、試算過程において多くの想定要素が介在するため相対的に規範性は低い。従って、市場の実態を反映した比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、上記の通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 | 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 価格形成要因の変動状況 | | | | | | |
| | 前年標準価格 610,000 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 | | [一般的要因] | | 奈良市の人口は微減、世帯数は微増傾向にある。商業地の地価動向は地域によって異なるが、全体的には上昇傾向にある。 | | | | |
| | ■代表標準地 □標準地 | | 標準地番号 奈良 5-1 | | [地域要因] | | 店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域であり、観光客数の増加を背景として、商業地としての繁華性が増している。 | | | | |
| 公示価格 630,000 円/㎡ | | | | [個別的要因] | | 個別的要因に変動はない。 | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 +6.6% | 半年間 +3.2% | | | | | | | | |

| | | | | |
|-----------|-----|----------|-----|---------------|
| 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（県） 5-8 | 奈良県 | 奈良県第1分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 三和 浩 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 85,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 160,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|--------------|---------|-------------|-------------|------|
| (1) 価格時点 | 平成 30年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30年 7月 6日 | (6) 路線価 | [平成 30年 1月] | 125,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成 30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 | | | | | | 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 | | 奈良市西木辻町200番47 | | | ②地積 (㎡) | 533 | ⑨法令上の規制等 | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | 商業 (80,400) 防火 (その他) 高度地区(最高 25m) (100,400) | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | | 東 0m、西 40m、南 30m、北 70m | | | ②標準的使用 | | 中層店舗・事務所兼共同住宅地 | |
| | ③標準的画地の形状等 | | 間口 約 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形 | | | ④地域的特性 | | 特記 特にない | |
| | ④地域的特性 | | 事項 特にない | | | 交通 近鉄奈良駅 南方 1.2km | | 法令 商業(100,400) 防火 高度地区(最高 25m) | |
| (3) 最有効使用の判定 | 6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 | 二方路 0.0 | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | | 比準価格 | | 165,000 円/㎡ | | | | |
| | 収益還元法 | | 収益価格 | | 146,000 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、奈良市内の近鉄奈良駅及びJR奈良駅を中心とする普通商業地域である。典型的な需要者は、各種店舗、営業所等の出店を目的とする法人や地元の個人事業主等が想定される。近年の観光客数の増加にも関わらず、顧客誘引力のある店舗に乏しく、商業地としての繁華性は低いものの、最近ではゲストハウス需要も見受けられる。当該地域における土地取引は散発的であり、取引の中心となる価格帯は見出せない状況である。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は駅接近性や繁華性がやや劣る地域であり、店舗・事務所需要の弱さを反映して収益価格はやや低位に求められた。一方、比準価格は、近隣地域周辺の類似地域内に存する取引事例を基に試算され、市場の実態を適正に反映しており、相対的信頼性が高い。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を規準とした | 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 交通 環境 画地 行政 その他 |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] / 100 | [100] / [] | [100] / [] | [] / 100 | | 標準化補正 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| (9) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] / 100 | [100] / [] | [100] / [] | [] / 100 | | 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 | | 156,000 円/㎡ | | [一般的要因] 外国人観光客の増加に伴う宿泊施設の建設が見られる等、商業地の需要も強含みであり、奈良市内の商業地の地価は上昇傾向にある。 | | | | |
| | 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 | | <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 | | [地域要因] 繁華性がやや劣る商業地域で、需要を喚起するような地域要因の変動は認められないが、最近ではゲストハウス需要も見受けられる。 | | | | |
| 標準地番号 | | 奈良 5-4 | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | |
| 公示価格 | | 156,000 円/㎡ | | | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 | +2.6% | 半年間 | +2.6% | | | | |

| | | | | | |
|--------------------|------------|-------------------|-----------|-------------------------|---|
| 基準地番号 奈良（県） 5-9 | 提出先 奈良県 | 所属分科会名 奈良第1分科会 | 業者名 氏名 | 第一ビル株式会社 不動産鑑定士 井上重人 | 印 |
|--------------------|------------|-------------------|-----------|-------------------------|---|

| | | | |
|-------|---------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 194,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 143,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|---------------|-----------|--------------|---------|---------------------|-------------|
| (1) 価格時点 | 平成 30年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30年 7月 5日 | (6) 路線価 | [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 | 120,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 30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 奈良市法華寺町187番外 | ②地積 (㎡) | 1,358 | ⑨法令上の規制等 | 近商 (80,200) 準防 (その他) 高度 (15m) (65,150) | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ③形状 1:1.5 | ④敷地の利用の現況 事務所兼共同住宅 S3 | ⑤周辺の土地の利用の状況 店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域 | ⑥接面道路の状況 南30m国道、東側道 | 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 新大宮 540m | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 3階建て程度の店舗兼共同住宅地 | | (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 | 148,000 円/㎡ | 収益還元法 | 収益価格 | 85,900 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、奈良市、生駒市等の比較的広域的な圏域に存する路線商業地域。当該地域は、国道沿いの低層店舗、事業所、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域であり、需要者の中心は広域的に多店舗展開する物販、飲食店舗事業者である。当該地域における取引は少なく、定期借地権によるものがほとんどであり、取引の中心となる価格帯は見出せない状況である。 | | | | | | | | | |
| (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、類似性の高い取引事例を多数採用して求めたものであり、各種要因格差の補修正も適切に施されており、市場性を反映した実証的な価格が求められた。一方、収益価格は、収益性を重視する主たる需要者にとって説得力が認められるが、当該地域では土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため、相対的に低位に求められた。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を標準とした | ① 代表標準地 標準地 奈良 5-4 | 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 -2.0 交通 -3.0 環境 +9.0 行政 +8.0 その他 0.0 |
| (9) 指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号 | ② 時点 修正 | ③ 標準化 補正 | ④ 地域要因の比較 | ⑤ 個別的要因の比較 | ⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 標準化補正 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 |
| (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 価格形成要因の | [一般的要因] 市内経済は、観光業を中心として概ね堅調に推移しており、商業地に対する需要は底堅い。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 141,000 円/㎡ | | [地域要因] 沿道商業施設用地の需要は底堅い。当該地域西方のイトーヨーカドー奈良店跡に観光型複合商業施設が開業した。 | | | | | | | |
| | 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 代表標準地 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 % | | | | | | | | | |

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

| | | | | | |
|------------|--------------|---------|----------|---------------|---------|
| 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 | |
| 奈良（県） 5-10 | 奈良県 | 奈良第1分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 藤村 光世 印 |
| 鑑定評価額 | 50,700,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 121,000 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|---------------|-----------|--------------|---------|--------------------------------|-----------------|
| (1) 価格時点 | 平成 30年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30年 7月 5日 | (6) 路線価 | [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 94,000 円/㎡ 倍 |
| (2) 実地調査日 | 平成 30年 6月 26日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | | |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|---|---------------|---|---------------|--------------------|-------|---------------------------------|------|------|-------|------|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 奈良市南京終町3丁目1538番4外 | | | | ②地積 (㎡) | 419 | 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 | | 準工 (60,200) 高度(20) (その他) | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 0m、西 30m、南 50m、北 130m | | | ②標準的使用 | 低層の店舗兼事務所地 | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 20.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 420 ㎡程度、形状 ほぼ整形 | | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特記事項 | 特記事項 | 特記事項 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 県道沿いに事業所、店舗等が建ち並ぶ地域であり、今後はさらにロードサイド型店舗等の集積が進み、路線商業地域として発展していくものと予測する。地価水準は緩やかな上昇傾向にあるものと予測する。 | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層の店舗兼事務所地 | | | | | (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 | 125,000 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 84,000 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 | 同一需給圏は奈良市、生駒市等の各市内の国道、県道等の幹線道路沿いの路線商業地域が圏域。需要者は幹線道路沿いに店舗、営業所、事務所等を展開する事業者が中心であると考え。近隣地域は、近年、沿道型サービス店舗や事業所等の商業集積が進む地域で、需要の増加が見られることから今後も発展が期待される。地価については、ヒアリングでは坪当たり40万円～45万円程度が取引価格とのことで、当面、上昇傾向で推移するものと予測される。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は県道沿いに店舗、事務所等が混在する路線商業地域であり、上記のとおり比準価格及び収益価格を試算した。収益価格は、空室の増加や賃料水準の低下等の解消が遅延していることから、近隣地域の価格水準より若干低位に試算された。したがって、信頼性のある取引事例により試算された比準価格を標準とし、収益価格を若干斟酌して、また代表標準地との検討を十分に踏まえた上で、鑑定評価額を上記の通りと決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を規準とした | 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 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | -1.0 |
| | 奈良 5-4 | [102.6] / 100 | 100 / [100] | 100 / [132.0] | [100] / 100 | 121,000 | 標準化補正 | 交通 | 0.0 | 環境 | +27.0 | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号 | ② 時点修正 | ③ 標準化補正 | ④ 地域要因の比較 | ⑤ 個別的要因の比較 | ⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 街路 | | 地域要因 | 街路 | |
| | - | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | 標準化補正 | 交通 | | 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 | | [一般的要因] 景気は回復基調にあり、駅前や幹線道路沿い等の立地条件に優れた商業地では、地価は上昇傾向にある。 | | | | | | | | |
| | 継続 | 前年標準価格 118,000円/㎡ | | [地域要因] 沿道型店舗等の集積が進み、路線商業地として発展しつつあり、近隣地域の地価は上昇傾向にあると思われる。 | | | | | | | | |
| | 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 | 前年標準価格 | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | |
| | 代表標準地 | 標準地番号 | | | | | | | | | | |
| 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| ②変動率 | 年間 | +2.5% | 半年間 | % | | | | | | | | |

| | | | | |
|---------------------|------------|-------------------|-----------------------------------|---------------|
| 基準地番号 奈良（県） 5-11 | 提出先 奈良県 | 所属分科会名 奈良第1分科会 | 業者名 氏名 第一ビル株式会社 不動産鑑定士 井上重人 | 第一ビル株式会社 印 |
|---------------------|------------|-------------------|-----------------------------------|---------------|

| | | | |
|-------|---------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 176,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 730,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|---------------|-----------|--------------|---------|--------------------------------|------------------|
| (1) 価格時点 | 平成 30年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30年 7月 5日 | (6) 路線価 | [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 520,000 円/㎡ 倍 |
| (2) 実地調査日 | 平成 30年 6月 29日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | | |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|---------------|-------------------------------------|--------------|---------------------------------------|--------------------|---------|------------|--|-----------------|----------|-------|
| (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 奈良市東向中町4番 | | | | | ②地積 (㎡) | 241 | ⑨法令上の規制等 | 商業 (80,400) 防火 (その他) 高度 (最高 20m) (100,400) | | | |
| ③形状 | 1:3 | ④敷地の利用の現況 | 店舗 RC 3 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | 飲食、小売店舗等が建ち並ぶ駅前 の繁華な商業地域 | ⑥接面道路の状況 | 西6.8m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 | 近鉄奈良 近接 | |
| (2) ①範囲 | 東 0m、西 40m、南 30m、北 10m | ②標準的使用 | 低層店舗地 | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 8.0m、奥行 約 30.0m、規模 240㎡程度、形状 長方形 | ④地域的特性 | 特記 特にない | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は駅前の中心的商業地域で、外国人観光客数の増加が顕著であり、今後とも繁華性は向上していくものと予測する。地価は、依然として上昇傾向で推移するものと予測する。 | | | |
| (3) ①最有効使用の判定 | 3階建て程度の店舗地 | | | | | (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 | 750,000 円/㎡ | 収益還元法 | 収益価格 | 613,000 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、近鉄奈良線沿線の主要ターミナル駅周辺に存する飲食、小売店舗を中心とした繁華性の高い商業地域。需要者の中心は、当該地域で事業を営む中小規模の事業者である。近年、外国人観光客数の増加により当該地域の店舗用不動産の収益性が向上し、地価や賃料は上昇傾向にある。当該地域での最近の取引はほとんど見られず、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域では観光客数の増加に伴い繁華性が向上しており、賃料は上昇傾向にあるものの、いまだ土地価格に見合った賃料相場が形成されていないため収益価格は相対的に低位に求められた。一方、比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する多数の取引事例から求められたものであり、市場実態を反映している。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (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 地域要因 街路 +7.0 交通 0.0 交通 0.0 環境 0.0 環境 -17.0 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号 | ② 時点 修正 | ③ 標準化 補正 | ④ 地域要因の比較 | ⑤ 個別的要因の比較 | ⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 標準化補正 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | | | |
| (10) 対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 | 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 | ② 変動率 | 年間 % 半年間 % | [一般的要因] 市内経済は、観光産業を中心に概ね順調に推移しており、稀少性の高い駅前商業地に対する需要が高まっている。 [地域要因] 観光客数の増加により当該商店街の収益性は向上しており、地価は上昇傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | |