

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (奈良(県) -24), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第1分科会), 業者名 (大和不動産鑑定株式会社奈良支社), 氏名 (河南 直), 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (4,290,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,350 円/㎡)

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of 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)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 印. Values include 奈良(県), 奈良県, 奈良第1分科会, 昭和コンサルタント株式会社, 不動産鑑定士 藤村 光世.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 80,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 265,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 24日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 5日, 正常価格, [平成 31年 1月] 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 multiple sections: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の検討. Includes detailed text about land characteristics, market conditions, and valuation methods.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 (不動産鑑定士 藤村 光世), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,030,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,200 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 5日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 24日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 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

Main evaluation table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (奈良市都祁吐山町1869番2), (2) 地積 (614 ㎡), (3) 形状 (台形 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 (中規模の農家住宅, 農地, 倉庫などが混在する国道沿いの農家集落地域), (6) 接面道路の状況 (南東9m国道), (7) 供給処理施設状況 (水道), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (榛原 6.4km), (9) 法令上の規制等 (都計外), (2) ①範囲 (東 50m, 西 0m, 南 300m, 北 300m), ②標準的使用 (低層農家住宅地), (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 台形), (4) 地域的特性 (特記 特にない, 街路 9m国道, 交通 榛原駅 北 6.4km, 法令 都計外), (5) 地域要因の将来予測 (国道沿いの農家集落地域であり、地域要因に格別の変動は見られないが、最寄駅から遠隔に位置することから、地価は、緩やかながら下落傾向にあり、この傾向は当面は継続されるものと予測される。), (3) 最有効使用の判定 (2階建程度の農家住宅地), (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 8,200 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 (同一需給圏は奈良市、山添村等の都市計画区域外に存する農家集落地域の圏域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者で、転出はあるが圏外からの転入者は少ない。比較的大規模な農家住宅や倉庫等が建ち並ぶ地域で、最寄駅から遠隔に位置し、土砂災害警戒区域に隣接するため、従来より需給共に多くない。近隣地域の地価は、依然総じて下落傾向にあるものと判断される。土地は、対象基準地と概ね同規模程度で、500万円前後の物件が需要の中心と考えられる。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は都計外の国道沿いに農家住宅が存する農家集落地域であり、最寄駅から遠隔に位置するので、共同住宅等の収益用不動産は見当たらず、自用目的での取引が主体で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。したがって、対象基準地の鑑定評価額の決定にあたっては、信頼性の高い取引事例から査定された妥当性のある比準価格を採用し、周辺農家集落地域の価格水準との検討を踏まえて、上記の通りと決定した。), (8) 公示価格 (1) 代表標準地 (標準地), (2) 時点修正 (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), (9) 指定基準地 (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), (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 (8,300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 -1.2%, 半年間 %), (3) 変動状況 (一般的要因: 景気陰りが見え始め、地価は二極化が顕著で、環境等に優れた住宅地は上昇傾向に、接近性等に劣る住宅地は依然下落が継続している。; 地域要因: 価格形成要因に特段の変化は認められないが、当地域は最寄駅から遠隔に位置することから、地価は依然下落傾向にあるものと考えられる。; 個別的要因: 個別的要因に変動はない。))

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 details for 奈良 (県) and 奈良第1分科会.

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (25,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (117,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 堂島総合評価システム株式会社. Includes details for 奈良 (県) and 奈良第1分科会.

Table with 2 columns: 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

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1) to (10). (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の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田畑不動産鑑定士事務所
奈良（県）	-29	奈良県	奈良第1分科会	氏名 不動産鑑定士 田畑 惣臣 印

鑑定評価額	3,280,000 円	1㎡当たりの価格	13,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	奈良市柳生下町2 1 3 番 4				②地積 (㎡)	236	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200) 国定公(普通) (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						
	1:2	住宅 W2	一般住宅が多い古くからの住宅地域	東5.5m県道	水道 下水	近鉄奈良 19km						
(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	平成30年10月に地域の一部が土砂災害警戒区域に指定された。	街路	5.5m県道	交通施設	近鉄奈良駅 北東 19km	法令規制	「調区」(60,200) 国定公(普通) 土砂災害警戒区域			
⑤地域要因の将来予測	古くからの住宅地域である。平成30年10月に地域の一部が土砂災害警戒区域に指定された。需給はやや陰りがみられ、地価は概ね横ばいから下落傾向である。											
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,900 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	同一需給圏は概ね奈良市及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は当該地域に地縁性等を有する者が大半を占める。古くからの住宅地域で新規の宅地開発もなく、地価は横ばいしないし弱含みである。土地については対象基準地と同じ規模で320万円程度の物件が取引の中心と推測されるが、取引件数も少なく、実際の取引価格は個別性が強い傾向がみられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に存する物件はほとんどが自用の物件であり、収益物件は通勤等の一時的なものに限定される。また、市街化調整区域内に存しているため公法上の規制が厳しく、賃貸建物等を想定することが困難であるため収益還元法は適用しなかった。したがって、本件においては、比準価格を採用して、類似の標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0	
	宇陀 -14	[99.1] 100	100 [100]	100 [83.6]	[100] 100	14,000						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の前年の検討	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] 奈良市の人口は微減、世帯数は微増傾向にある。二極化が進行している。								
	前年標準価格	14,000 円/㎡		[地域要因] 平成30年10月に地域の一部が土砂災害警戒区域に指定された。								
	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	標準地番号		-		[個別的要因] 地域要因に記載したほかは、特になし。						
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間	-0.7%	半年間	%							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 第一ビル株式会社. Includes address: 奈良（県） - 30 奈良県 奈良第1分科会 氏名 不動産鑑定士 井上重人 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (9,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (60,600 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 49,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 欄倉田総合鑑定. Row 1: 奈良（県）, 奈良県, 奈良県第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田和 聡. Row 2: 奈良（県）, -31, 奈良県, 奈良県第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田和 聡.

Table with 4 columns: 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

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (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からの検討. Includes detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 御塩不動産鑑定株式会社. Includes details for 奈良（県）, 奈良第1分科会, and 御塩泰男.

Table with 4 columns: 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

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

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, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 平田不動産鑑定事務所. Includes details for Nara Prefecture, Nara City, and the appraiser's name (Hirata).

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (13,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (67,500 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, (7)倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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 with 4 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討, (10)対象基準地の前年標準価格等の検討.

Table with 4 columns: (1)代表標準地, (2)時点修正, (3)標準化補正, (4)地域要因の比較, (5)個別的要因の比較, (6)対象基準地の標準価格, (7)内訳, (8)標準化補正, (9)地域要因, (10)街路交通環境画地行政その他.

Table with 4 columns: (1)代表標準地, (2)時点修正, (3)標準化補正, (4)地域要因の比較, (5)個別的要因の比較, (6)対象基準地の標準価格, (7)内訳, (8)標準化補正, (9)地域要因, (10)街路交通環境画地行政その他.

Table with 4 columns: (1)代表標準地, (2)時点修正, (3)標準化補正, (4)地域要因の比較, (5)個別的要因の比較, (6)対象基準地の標準価格, (7)内訳, (8)標準化補正, (9)地域要因, (10)街路交通環境画地行政その他.

Table with 4 columns: (1)代表標準地, (2)時点修正, (3)標準化補正, (4)地域要因の比較, (5)個別的要因の比較, (6)対象基準地の標準価格, (7)内訳, (8)標準化補正, (9)地域要因, (10)街路交通環境画地行政その他.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 第一ビル株式会社. Includes details for 奈良 (県) and 奈良第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (28,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (135,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 9日 提出

別記様式第 7

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	平田不動産鑑定事務所
奈良（県） 3-1	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 平田馨 印

鑑定評価額	20,800,000 円	1㎡当たりの価格	30,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	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

基準地	(1) ①所在及び地番	奈良市押熊町741番				②地積（㎡）	694	⑨法令上の規制等	1低専(40,60) (その他)			
	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	高の原 2.2km					
	3.5:1	田	熟成度が比較的高い宅地見込地地域									
近隣地域	(2) ①範囲	東 50 m、西 85 m、南 30 m、北 20 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 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	道	接面道路無し	交通施設	高の原駅 南西 2.2km	法令規制	1低専(40,60)			
	⑤地域要因の将来予測	熟成度が比較的高い宅地見込地地域であるため、完成宅地市場における需給に伴い、地域要因は緩やかに変動していくものと予測する。										
	(3) 最有効使用の判定	転換後造成後の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	30,000 円/㎡								
		控除法	控除後価格	27,100 円/㎡								
	(6) 市場の特性	(同一需給圏) 近鉄奈良線、近鉄京都線及び近鉄けいはんな線等沿線の北和地域の圏域である。(需要者の属性) 同一需給圏に地縁的選好性を有する宅地開発業者が中心であるが、他府県等からの需要も認められる。(市場の需給動向) 最寄り駅から遠隔に位置するため、北和地域と雖も住宅市場における地価の二極化傾向、周辺での供給及び開発リスク等を考慮すると、需要は若干低調と認められる。(需要の中心となる価格帯) 中心価格帯を見出すことは困難である。										
	(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は熟成度が比較的高い宅地見込地地域であるため市場性を反映した取引事例比較法と開発を想定した控除法を適用した。比準価格は同一需給圏内における熟成度も考慮した牽連性ある事例から比準されており規範性が高い。一方、控除価格は投資採算性に着目した理論的な価格であるが、想定要素が介在するため、比準価格に比べ規範性に劣る。よって、適切に比準調整がなされた比準価格を標準に、控除価格を参考にして、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
公示価格を規準	(8) ① 標準地番号	-							⑦ 内訳	標準化補正	画地 行政 その他	地域要因 交通 環境 宅造 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100					
対象基準地の前年	(9) ①対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 30,200 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 奈良市においては、利便性等の優れる地域の地価は上昇傾向にあるが、利便性の劣る一部地域では引き続き地価の下落傾向が認められる。 [地域要因] 最寄り駅から徒歩約28分と遠隔に位置する宅地見込地地域であるため、開発リスク等を考慮すると、需要は若干低調である。 [個別的要因] 個別的要因の変動はない。							
	②変動率	年間 -0.7 %										

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大和不動産鑑定株式会社. Includes 鑑定評価額 34,400,000 円 and 1㎡当たりの価格 273,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 215,000 円/㎡.

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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ファーストコンサルティングサービス
奈良（県） 5-3	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 秋山 宗一郎 印

鑑定評価額	52,700,000 円	1㎡当たりの価格	210,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 2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1 8 6番1外 「西大寺本町5-1 3」				②地積 (㎡)	251	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 (25m) (100,400)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 10 m、南 75 m、北 50 m			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 19.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 290 ㎡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 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 (25m)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は近鉄大和西大寺駅より徒歩圏の、県道沿いに店舗、店舗兼共同住宅等の建ち並ぶ地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価水準は、駅近を魅力として上昇傾向で推移するものとする。									
(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	222,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	198,000 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、駅近という稀少性を背景に不動産需要は高く、その中心は収益を目的とした投資家等が考えられる。大阪、京都中心部の収益物件の値上がり等を背景に、相対的に割安な奈良の収益物件については、特に駅近の物件で、一部高値での取引も見られている。ただ、取引される価格は個別性が強く、バラツキも見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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実証性の高い試算価格である。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投資家であり、還元利回り等の指数についても十分に規範性が高いものが得られており、十分な説得力を有する。よって、本件においては、比準価格と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) 公示価格を	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0	
	奈良 5-4	[100.6] / 100	[100] / [100]	[100] / [77.8]	[100] / 100	209,000	標準化補正	交通 0.0	交通 -9.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0	
	-	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100		標準化補正	交通 0.0	交通 -9.0		
(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		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的な要因] 堅調な経済環境を背景に商業地の地価は総じて上昇傾向。特に外国人旅行者等による繁華性の向上あるエリアは、その傾向が顕著である。							
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規			[地域要因] 大和西大寺駅周辺の再開発の影響や、大阪、京都と比較した割安感もあり、地価は上昇傾向にある。							
	前年標準価格 205,000 円/㎡			[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		② 変動率									
□代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		年間 +2.4 %	半年間 %								
標準地番号 -											
公示価格 円/㎡											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西都不動産研究所
奈良（県） 5-4	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 竹村 牧 印

鑑定評価額	86,000,000 円	1㎡当たりの価格	147,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市神功5丁目2番15外				②地積 (㎡)	585	⑨法令上の規制等	準住居 (60, 200) 高度地区 (15m) (その他) (70, 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	高の原 2.4km					
	1.5:1	店舗 S 2	中規模低層小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	西24m県道、北側道	水道 ガス 下水							
(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 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	県道沿いの路線商業地域	街路	24m県道	交通施設	高の原駅 西 2.4km	法令規制	準住居 (60, 200) 高度地区 (15m)			
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いに店舗、金融機関等が建ち並ぶ路線商業地域である。地域要因の大きな変動は見られず、今後もテナントの入れ替えが進む程度で概ね現状維持と考察され、地価は緩やかな上昇傾向で推移すると予測する。										
(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	152,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	116,000 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、生駒市等の広幅員道路沿いの商業地域であり、需要者は全国チェーンのコンビニエンスストア、地元商業事業者、金融機関等である。景気回復基調、低金利等により商業事業者の出店意欲は堅調であるが、当該地域においては十分な駐車スペースを確保できる路線商業用地の供給は限定的であり、地価は上昇傾向で推移している。画地規模がまちまちで取引の中心価格帯は見出し難いが、地価水準は1.4～1.5、5万円/㎡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、奈良市、生駒市の同一需給圏内に存する規範性の高い複数の商業地取引を基に試算しており、市場実態を適正に反映した実証的価格である。一方、収益価格は、最有効使用の建物想定、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、相対的に規範性はやや劣る。よって、市場実態を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地	標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 +8.0 行政 +5.0 その他 0.0
	奈良 5-4		[100.6] 100	[100]	[100]	[102.0] 100	148,000					
(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	[]	[]	[]							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 145,000 円/㎡		③ 変動状況要因の		[一般的要因]	金融緩和継続の中、商業地需要は総じて堅調。インバウンド需要取り込み可能性により、商業地価の二極化・選別化が進行。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因]	車両通行量が比較的多い県道沿いの路線商業地域。一部テナントの入れ替わりが見られる程度で地域要因の大きな変動は認められない。						
	② 変動率				[個別的要因]	県道の他、市道に面する角地であり、選好性・競争力に優位性が認められる。						
	年間	+1.4%	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平田不動産鑑定事務所
奈良（県） 5-5	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 平田馨 印

鑑定評価額	96,100,000 円	1㎡当たりの価格	308,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	235,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(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1番8「芝辻町2-1-1-5」				②地積 (㎡)	312	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) 高度 (25m) (90,400)
	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 20.0m、奥行 約 16.0m、規模 320㎡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 2.3m市道	交通施設	新大宮駅近接	法令規制	商業 (90,400) 準防 高度 (25m)	
	⑤地域要因の将来予測	中層のビルが並ぶ成熟した駅前業務商業地域であることから、今後とも要因は現況程度を維持していくものと予測する。							
(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	318,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	254,000 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) 奈良県における主要駅近くの商業地域等の圏域である。(需要者の属性) 同一需給圏に地縁的選好性を有する投資家又は法人事業者が中心であるが、他府県等からの需要も認められる。(市場の需給動向) 近鉄奈良線新大宮駅前に位置する等、商業集積度が高く、且つ広域的な商業背後地も有している。また供給が無く稀少性も高いため、需要は引き続き強含み傾向にある。(需要の中心となる価格帯) 中心価格帯を見出すことは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は商業地域であるため市場性を反映した取引事例比較法と収益性を反映した収益還元法を適用した。比準価格は駅徒歩圏における牽連性ある事例から比準されており規範性が高い。一方、収益価格は商業賃貸市場の個別性、且つ想定要素が介在する。以上より、収益価格は比準価格に比べ規範性に劣る。よって、適切に比準調整がなされた比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表標準地からの規準価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格を規準とした	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 +3.0 環境 +122.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	奈良 5-1	[103.2] 100	100 [100]	100 [230.9]	[100] 100	308,000			
(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
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 奈良市においては、利便性等の優れる地域の地価は上昇傾向にあるが、利便性の劣る一部地域では引き続き地価の下落傾向が認められる。				
	前年標準価格	290,000 円/㎡		[地域要因]	駅前において、店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域であり、周辺地域で大型施設の開発が進んでいる等、需要は強含み傾向にある。				
	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	標準地番号	-		[個別的要因]	個別的要因の変動はない。			
	公示価格	円/㎡							
	② 変動率	年間 +6.2%	半年間 %						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大和不動産鑑定株式会社奈良支社. Includes details for 奈良（県） 5-6, 奈良第1分科会, 氏名 河南 直, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (137,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (329,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 5日), (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (260,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 7月 3日), (5) 価格の種類 (正常価格), 倍率種別 (倍).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等 (奈良市富雄元町2丁目357番11外), ②地積 (416 ㎡), ③形状 (台形 1:1.2), ④敷地の利用の現況 (店舗兼事務所 S6), ⑤周辺の土地の利用の状況 (中規模ビル、銀行等が並ぶ駅前商業地域), ⑥接面道路の状況 (東(駅前広場)道路), 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 (富雄駅前広場接面), ⑨法令上の規制等 (商業(80,400)準防, (その他)高度地区(25m)(90,400)).

Table with 5 columns: (2) ①範囲 (東 45m, 西 0m, 南 15m, 北 30m), 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 19.0m, 奥行 約 21.0m, 規模 400㎡程度, 形状 ほぼ長方形), ④地域的特性 (特記 特にない, 街路 駅前広場, 交通 富雄駅前広場接面, 法令 商業(90,400)準防, 高度地区(25m)), ⑤地域要因の将来予測 (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。)

Table with 4 columns: (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: 338,000 円/㎡, 収益還元法: 258,000 円/㎡, 原価法: / 円/㎡, 開発法: / 円/㎡).

Table with 2 columns: (6) 市場の特性 (同一需給圏は、概ね奈良市及び周辺市に於て最寄り駅から徒歩圏内の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。)

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象基準地は駅近接の商業地域にあり、比準価格と収益価格の試算を行った。商業地の需要者は収益性を重視する傾向にあるが、収益価格について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な信頼性はやや劣る。よって、同一需給圏の取引事例により求められ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量し、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と決定した。)

Table with 10 columns: (8) ①代表標準地 (奈良 5-1), ②時点修正 [103.2/100], ③標準化補正 [100/100], ④地域要因の比較 [100/212.1], ⑤個別的要因の比較 [100/100], ⑥対象基準地の規準価格 (336,000 円/㎡), ⑦内訳 (街路 +1.0, 交通 +5.0, 環境 +100.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0).

Table with 10 columns: (9) 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, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討 (継続), 前年標準価格 (326,000 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 +0.9%, 半年間 %), ③価格形成要因の変動状況 ([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。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 合同会社あけぼの不動産鑑定. Row 1: 奈良（県） 5-7, 奈良県, 奈良第1, 氏名, 不動産鑑定士 山本 昇平 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 197,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 712,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Includes dates like 令和 元年 7月 1日 and 令和 元年 7月 9日.

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の検討. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (奈良 (県) 5-8), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良県第一分科会), 業者名 (大和不動産鑑定株式会社), 氏名 (三和 浩) and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (86,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (163,000 円/㎡), and other related values.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 5日), (6) 路線価 (130,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 7月 3日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location: 奈良市西木辻町200番47, Shape: 1.5:1, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring area characteristics), (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), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 168,000 円/㎡, etc.), (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 (Reasons for adjustment and determination), (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's standard prices, etc.).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社田畑不動産鑑定士事務所. Includes address: 奈良（県） 5-9 奈良県 奈良第1分科会 氏名 不動産鑑定士 田畑 惣臣 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (197,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (145,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 120,000 円/㎡, 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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格とした (Official Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 昭和コンサルタント株式会社. Includes details for 奈良（県） 5-10, 奈良第1分科会, 氏名 不動産鑑定士 藤村 光世.

鑑定評価額: 51,500,000 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, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 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.

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） 5-11	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	119,000,000 円	1㎡当たりの価格	469,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	360,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						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	奈良市三条町5 1 1番 1内				②地積 (㎡)	253	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 防火 (その他) 高度地区(25m) (100,400)
	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	奈良 130m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 10 m、南 10 m、北 40 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 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	特記事項	特にない	街路	2.5m 県道	交通施設	奈良駅 東方 130m	法令規制	商業(100,400) 防火 高度地区(25m)
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 形状 +5.0 -2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	488,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	358,000 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、概ね奈良市内に存する繁華性の高い商業地域である。需要者は、店舗、事業所等を計画する比較的資本力がある地元企業及び全国的な企業等が主体と考察する。対象基準地が属する近隣地域は、奈良市中心部の駅前商業地域であり、近年観光客の増加により商業性が高まっている。需要は堅調であるが、売り物件は少なく、希少性が高い。取引の個性性が強く、取引の中心となる価格帯の把握は難しいが、土地4.5万～5.0万円/㎡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	対象基準地が存する地域の特性を踏まえて比準価格と収益価格の試算を行った。商業地の需要者は収益性を重視する傾向にあるが、収益価格について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な信頼性はやや劣る。よって、同一需給圏の取引事例により求められ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量し、代表標準地との均衡のうえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 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 +6.0 環境 +47.0 行政 0.0 その他 0.0
	奈良 5-1	[103.2] 100	100 [100]	100 [155.8]	[102.9] 100	470,000			
(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[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。				
	前年標準価格 円/㎡				[地域要因] 中心市街地の駅前商業地域で、駅の正面に位置することから商業需要の高い区域である。地価は上昇傾向を示している。				
	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] 角地であり利便性に優れる一方、形状不整形による減価が認められる。				
標準地番号									
公示価格 円/㎡									
②変動率	年間 %	半年間 %							