

鑑定評価書（令和2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 (堂島総合評価システム(株)), 氏名 (仲嶋 保). Includes 鑑定評価額 (4,260,000円) and 1㎡当たりの価格 (6,300円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和2年7月1日), (2)実地調査日 (令和2年6月25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2年7月10日), (5)価格の種類 (正常価格), (6)路線価 (令和2年1月) 路線価又は倍率 (1.1倍).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (奈良市荻町120番1外), (2) 地積 (676㎡), (3) 形状 (台形1:1.5), (4) 敷地の利用の現況 (住宅W1), (5) 周辺の土地の利用の状況 (農家住宅等が見られる県道沿いの集落地域), (6) 接面道路の状況 (東10m県道、北側道), (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16km), (9) 法令上の規制等 (都計外), (10) 土砂災害警戒区域 (その他).

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） - 25	奈良県	奈良県第一分科会	氏名	不動産鑑定士 三和 浩 印
鑑定評価額	82,400,000 円		1㎡当たりの価格	270,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月13日	(6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	215,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(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	奈良市学園北1丁目3096番28 「学園北1-5-12」				②地積 (㎡)	305	⑨法令上の規制等	1低専(40,60)  (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地域	南東6m市道	水道 ガス 下水	学園前320m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 90 m、南 100 m、北 30 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 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	学園前駅北西方320m	法令規制	1低専(40,60)		
	⑤地域要因の将来予測	県内屈指の環境良好な高級住宅地である。富裕層を中心に潜在的需要があり、地価は上昇基調であるが、上昇幅は縮小傾向と予測する。COVID-19の経済への打撃の長期化による地価への影響に留意する必要がある。									
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0					
(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	/ 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、生駒市域の近鉄奈良線沿線の駅徒歩圏内の住宅地域と判断される。需要者の中心は、比較的大きな規模の画地が多いため富裕層を中心とするが、大規模な土地を分割したうえで取引されるケースも散見される。良好な住環境を有する閑静な住宅地域であり安定的な需要が認められる。需要の中心価格帯は、8,000万円～1億円程度の物件が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が区画整然と建ち並ぶ閑静な住宅地域として熟成しており、建築物の用途制限が厳しい第1種低層住居専用地域に指定されており、周辺に賃貸収入を目的とする収益物件は見られず、自己利用を前提とした取引が支配的である。したがって、収益価格は試算せず、市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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
	標準地番号	-	[ ] 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	[ ] 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 265,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 駅徒歩圏に存する利便性の高い地域では需要は堅調であるが、利便性の劣る地域では需要は弱含みで、地価の二極化が強まる傾向にある。					
	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 奈良 - 4 公示価格 270,000 円/㎡			[地域要因] 富裕層中心に潜在的需要があり、地価は上昇傾向にあるが、経済情勢の様子見要素もあり、上昇幅はやや縮小傾向にある。					
	②変動率		年間 +1.9%	半年間 0.0%		[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	昭和コンサルタント株式会社		
奈良（県） - 26	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	4,970,000 円		1㎡当たりの価格	8,100 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月12日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	奈良市都祁吐山町1869番2				②地積 (㎡)	614	⑨法令上の規制等	都計外	
	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	榑原 6.4km	(その他)		
(2) 近隣地域	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	特記事項	特にない	街路	9m国道	交通施設	榑原駅 北方 6.4km	法令規制	都計外	
(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	8,100 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するため、従来より需給共に多くない。近隣地域の地価は、新型コロナウイルス禍に関係なく、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、500万円程度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、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	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	[ ] / 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	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 本年初めからの新型コロナ禍により、地価は環境等に優れた住宅地は上昇～横這い傾向に、接近性等に劣る住宅地は下落が継続している。					
	■継続 □新規		② 価格形成要因の		[地域要因] 近隣地域の変動は特になく、最寄駅から遠い農家集落地域であるため、一般に土地の売買はほとんど見られない。					
	前年標準価格 8,200円/㎡		①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	□代表標準地 □標準地		標準地番号							
公示価格		年間 -1.2%		半年間 %						

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 昭和コンサルタント株式会社. Includes fields for 奈良(県), 27, 奈良県, 奈良第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤村 光世, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 117,000 円/㎡. Section 1: 1 基本的事項. (1) 価格時点: 令和2年7月1日, (4) 鑑定評価日: 令和2年7月12日, (6) 路線価: [令和2年1月] 路線価又は倍率: 94,000 円/㎡, 倍率種別: 倍.

Section 2: 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: 奈良市西大寺新町2丁目111番18, 「西大寺新町2-4-8」. ②地積: 244 (27). ③形状: 1:1.2, ④敷地の利用の現況: 住宅 W2, ⑤周辺の土地の利用の状況: 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域, ⑥接面道路の状況: 北4.2m私道, 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: 大和西大寺 820m, ⑨法令上の規制等: 1住居 (60,200) 高度(15), (その他) (60,168).

(2) ①範囲: 東 50m, 西 50m, 南 50m, 北 50m, ②標準的使用: 低層住宅地. (3) ③標準的画地の形状等: 間口 約 14.0 m, 奥行 約 17.0 m, 規模 240 ㎡程度, 形状 長方形. ④地域的特性: 特記 特にない, 事項 街路, 基準方位北, 4.2m私道, 交通 大和西大寺駅 北方 820m, 法令 1住居(60,168) 高度(15), 規制. 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。地価水準は新型コロナ禍の影響は殆どなく、概ね横這い傾向と予測する。

(3) ③ 最有効使用の判定: 低層住宅地, (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 122,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 74,700 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: 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。需要者は近鉄奈良線沿線の居住者が中心と考える。近隣地域は従来から最寄駅徒歩圏内の区画整然とした住宅地という利点で需要は底堅く、一方、供給は稀少なため、地価はやや上昇傾向にあったが、今年の新型コロナ禍の影響で取引が停滞しており、地価は横這い傾向である。土地は2,500万円前後、中古戸建住宅は3,500万円前後の物件が需要の中心となっている。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 自用目的での戸建住宅の取引が中心であるが、共同住宅等の収益物件も若干見られる低層住宅地域である。今年初めからの新型コロナウイルス感染症の影響を受けた景気低迷により賃料水準の低下が見られており、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため、収益価格は相当低位に試算された。したがって、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留めて、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: ①代表標準地 標準地番号 奈良 -21, 公示価格 173,000 円/㎡. ②時点修正 [100/100], ③標準化補正 [100/104.0], ④地域要因の比較 [100/142.1], ⑤個別的要因の比較 [100/100], ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 117,000. ⑦内訳: 標準化補正 (街路 +3.0, 交通 +2.0, 環境 +38.0, 画地 -2.0, 行政 0.0, その他 0.0).

(9) 指定基準地からの検討: ①指定基準地番号 -, ②時点修正 [100/100], 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 117,000 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 0.0%, 半年間 %. ③価格形成要因の変動状況: [一般的要因] 本年初めからの新型コロナ禍により、地価は環境等に優れた住宅地は上昇～横這い傾向に、接近性等に劣る住宅地は下落が継続している。 [地域要因] 駅から徒歩圏の比較的住環境良好な住宅地域であり、今後とも現状が維持されるものと判断される。 [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	昭和コンサルタント株式会社		
奈良（県） - 28	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士	藤村 光世	印
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	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月12日	(6) 路線価	[令和2年1月]	78,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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)		
	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 70m、西 80m、南 20m、北 40m			②標準的使用	低層戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 17.0 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	街路	基準方位北、9m市道	交通施設	学園前駅 南西方 2.5km	法令規制	1低専(40,60)		
(3) 最も有効使用の判定	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	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	同一需給圏は近鉄奈良線の南側で、「学園前」駅及び「富雄」駅を中心とした周辺の住宅地域の圏域。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者が主であるが生駒市や大阪市からの転入も見られる。中規模の比較的区画整然とした住宅地域で、最寄駅よりやや遠いが、住環境が良いため、需要は堅調である。取引については、新型コロナ禍で停滞気味だが、土地は2,000万円前後、中古戸建住宅は2,500万円～3,500万円程度の物件が需要の中心と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での戸建住宅の取引が中心であり、たまに戸建住宅の定期借家での一棟貸しが見られる程度の低層住宅地域であるため、収益資料の収集には限界がある。また本年の新型コロナウイルス感染症の影響で、賃料水準が低下する傾向にあり、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、たとえ収益価格を試算しても非常に低位に算出されることとなる。したがって、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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 +2.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	奈良 - 38					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
	-										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 本年初めからの新型コロナ禍により、地価は環境等に優れた住宅地は上昇～横這い傾向に、接近性等に劣る住宅地は下落が継続している。						
	前年標準価格 98,000円/㎡		変動状況		[地域要因] 価格形成要因に特段の変化は認められず、当地域の地価は横ばい傾向にあるものとする。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号		-									
公示価格		円/㎡									
② 変動率		年間 0.0%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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		3,260,000 円	1㎡当たりの価格		13,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6) 路線価	[令和 2年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	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) 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) 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	ない 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	13,800 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は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。新型コロナの他、大雨等による災害の増加の影響が懸念される。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に存する物件はほとんどが自用の物件であり、収益物件は転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) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	宇陀 -14	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
	公示価格	11,600 円/㎡	[ 99.1 ]	100	[ 100 ]	100	[ 83.6 ]	100	13,800						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	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	前年標準価格	13,900 円/㎡	③価格変動要因	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の不動産価格への影響は、未だ顕在化している部分は少ないが、今後の先行き不透明感が高まっている。									
	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	□代表標準地 □標準地	標準地番号	-	公示価格	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。								
							[個別的要因] 地域要因に記載したほかは、特になし。								
	②変動率	年間	-0.7%	半年間	%										

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 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

鑑定評価額: 9,550,000 円, 1㎡当たりの価格: 59,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes dates: 令和2年7月1日, 令和2年7月3日, 令和2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 10 sections (1-10). (1) 所在地: 奈良市六条町255番13. (2) 範囲: 東70m, 西70m, 南30m, 北30m. (3) 判定: 2階建程度の戸建住宅地. (4) 要因: 0.0. (5) 手法: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場: 同一需給圏は概ね奈良市周辺地域の近鉄橿原線沿線の戸建住宅地域. (7) 調整: 当該地域は中小規模の戸建住宅を中心に形成された市街化調整区域内の住宅地域. (8) 公示: 標準地番号, 公示価格. (9) 指定: 指定標準地番号, 前年指定標準地の価格. (10) 変動: 前年標準価格, 変動率.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）倉田総合鑑定
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 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	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月13日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和2年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		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						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	奈良市佐紀町2437番1外				②地積 (㎡)	375	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 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 15.0m、奥行 約 26.0m、規模 450㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	3.8m市道	交通施設	大和西大寺駅 北東 1.6km	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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、近鉄橿原線、近鉄京都線、JR関西本線等沿線の集落の存する圏域。需要者は地元住民が中心。地積は350~400㎡程度。中心となる価格帯は土地のみで1,500~2,000万円程度、土地建物一体の総額は中古取引が中心で把握が困難。最寄駅の大和西大寺駅周辺に商業施設等も多く整備されており生活利便は比較的良好、新型コロナウイルスの影響も現時点では顕在化には至っておらず、需要は比較的確調。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にマンション等の収益物件や事業所等も散見されるが市街化調整区域内に存することから公法上の規制が厳しく、収益物件の新築想定が難しい。また基本的に自用目的が中心であり賃貸需要は少ないと思われる。よって収益還元法は適用せず比準価格を標準地に類似の標準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連も考慮の上、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	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -2.0 環境 +35.5 行政 0.0 その他 0.0
	奈良 - 37					45,600					
(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/㎡										
(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		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 県下の中心都市で人口は微減傾向。新型コロナウイルスの影響で先行きに不透明感があり、地価は横ばい乃至やや下落に転じつつある。							
	前年標準価格 45,500 円/㎡	[地域要因] 街路の雑然とした既成の住宅地であるが付近に商業施設の整備等もされており需要は比較的確調。地価は横ばい推移。									
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] 規模、形状等は標準的であり、個別的要因の変動は認められない。							
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	御塩不動産鑑定株式会社		
奈良（県）	-32	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士	御塩泰男

鑑定評価額	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	71,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 14日	(6) 路線価	[令和 2年 1月]	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 30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	奈良市法蓮町1514番37				②地積 (㎡)	235	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200)										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) 風致(3種) 歴風土(40,200)												
(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	特記事項	特になし。	街路	基準方位 北 5 5 m市道	交通施設	近鉄奈良駅 北 1.3km	法令規制	対象基準地と同じ										
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	71,400 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、市街化調整区域内の一般住宅が多い、主に奈良市を中心とする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	標準地番号	奈良 - 33	② 時点修正		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/㎡)	72,200	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	公示価格	98,400 円/㎡	[ 99.0 ]	[ 102.0 ]	[ 132.2 ]	[ 100 ]							交通 +12.0		環境 +18.0	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	100	④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	[ ]	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]			交通 +12.0		環境 +18.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 73,000円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] インバウンドにて経済的上昇気運にあったが、新型コロナの影響を受け、当県の景気全般及び不動産価格への影響等が懸念されつつある。 [地域要因] 周辺にはホテルを含む施設も計画が進み運動公園等もあるが、利便性にやや劣り景気動向を受け地価は下落基調となってきた。 [個別的要因] 個別的要因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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			②変動率	年間 -2.2%	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） - 33	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	13,500,000 円	1㎡当たりの価格	66,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 13日	(6) 路線価	[令和 2年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		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						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	奈良市丸山1丁目1079番122				②地積 (㎡)	204	⑨法令上の規制等 「調区」(40,60)  (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ整然とした住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	富雄 5.2km		

(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 m、南 35 m、北 35 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 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡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、6 m市道	交通施設	富雄駅 南東 5.2km	法令規制
⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ整然とした成熟した住宅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	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	66,200 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) 近鉄奈良線及び近鉄橿原線等沿線の奈良市及び大和郡山市における街路画地整然とした住宅地域等の圏域。(需要者の属性) 同一需給圏に地縁的嗜好性を有する需要者が中心。同一需給圏外からの転入者は少ない。(市場の需給動向) 近隣地域は街路画地整然とした住宅地域で、周辺にはICや商業施設等も立地するが、最寄り駅まで距離があるため、需要は引き続き低調である。(需要の中心となる価格帯) 土地60坪で1300万円程度となっている。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由  
 街路及び画地整然とした住宅地域である近隣地域にはアパート等の収益物件は原則見受けられず自用目的の取引が主である。また、収益性を反映する賃貸市場も未成熟で、且つ近隣地域の行政条件及び地域特性等からも収益還元法は適用しなかった。従って、同一需給圏内の類似地域等内における規範性のある取引事例から比準され適切に調整がなされた比準価格を採用し、代表標準地(奈良-44)との検討を踏まえたうえで、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -2.0	交通 +8.0	環境 +3.0	行政 +5.0	その他 0.0
	標準地番号 奈良 - 44	公示価格 72,700 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ / 100 ]	100 [ / 114.5 ]	[ 104.0 / 100 ]	66,000													

(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 ]	100 [ / 100 ]															

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的要因]	新型コロナの影響により、奈良市における利便性及び快適性の優れた住宅地域でも、地価の先行き不透明感が増加しつつある。
	前年標準価格 67,500 円/㎡			[地域要因]	第2阪奈道路のICに近い、街路及び画地整然とした快適性の優れた住宅地域であるが、駅からの距離が遠い等利便性に劣る地域である。
	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			[個別的要因]	個別的要因の変動はない。
標準地番号		-			
公示価格		円/㎡			
②変動率		年間 -1.9%	半年間	%	

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 第一ビル株式会社. Includes address: 奈良（県） -34 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 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) 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) 近隣地帯, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

# 鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

別記様式第 7

令和 2 年 7 月 16 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	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	20,700,000 円	1㎡当たりの価格	29,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 13 日	(6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(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 85 m、南 30 m、北 20 m			②標準的使用	住宅地向けの宅地見込地				
	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 路面	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	29,800 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、需要はやや低調と認められる。(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。									
(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	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				
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	①対象基準地の検討		③ 変動状況 価格形成要因の	【一般的要因】 新型コロナの影響により、奈良市における利便性及び快適性の優れた住宅地域でも、地価の先行き不透明感が増加しつつある。 【地域要因】 最寄り駅から徒歩約 2 8 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、需要はやや低調である。 【個別的要因】 個別的要因の変動はない。						
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 30,000 円/㎡			②変動率						
	年間		-0.7 %							

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	奈良県第一分科会	氏名	不動産鑑定士 三和 浩 印	
鑑定評価額		34,800,000 円		1㎡当たりの価格 276,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月13日	(6) 路線価	[令和2年1月]	220,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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)(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											
(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	特記事項	特にない	街路	18m市道	交通施設	近鉄奈良駅 北方 150m	法令規制	商業(90,400)準防 高度地区(最高20m)								
(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	281,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	210,000 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、奈良市や生駒市を中心とする奈良県北・中和地区における中心市街地の商業地域である。典型的な需要者として想定されるのは、各種店舗、営業所等の出店を目論む法人や個人事業主等であり、まとまった規模を有する土地についてはホテルやマンション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な状況にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗ビル等が多く見られる駅に近い商業地域であるが、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熟成しておらず、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、広域的に収集した規範性の高い取引事例に基づく市場の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 5-4	②時点修正	[ 94.3 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 59.8 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	276,000	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 -12.0 環境 -32.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	175,000 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	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	273,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡												
②変動率	年間	+1.1%	半年間	%													
		③価格形成要因		<p>[一般的要因] インバウンド、観光客減により需要が減少し、また経済に対する先行き不透明感から商業地の地価は下落傾向に転じている。</p> <p>[地域要因] 近鉄奈良駅に近く、インバウンド需要に支えられ、地価は上昇傾向にあったが、インバウンド等の需要減により、上昇幅が縮小している。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>													

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 第一ビル株式会社. Includes address: 奈良（県） 5-2 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 4 columns: 鑑定評価額, 205,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 850,000 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 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes detailed analysis of market conditions and price determination.

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	53,500,000 円	1㎡当たりの価格	213,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月5日	(6) 路線価	[令和2年1月]	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市西大寺本町186番1外「西大寺本町5-13」				②地積(㎡)	251	⑨法令上の規制等	商業(80,400) 防火 (その他) 高度地区(最高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			
	1.5:1	店舗兼共同住宅 S3	県道沿いに店舗、店舗兼共同住宅の建ち並ぶ地域	西7m県道、三方路	水道 ガス 下水	大和西大寺 380m			
(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	特記事項	特にない	街路	7m県道	交通施設	大和西大寺駅 北西 380m	法令規制	商業(100,400) 防火 高度地区(25m)
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	223,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	202,000 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、需要者の中心は収益を目的とした投資家等が考えられる。新型コロナ禍の影響も未だ顕在化されず、大阪、京都への交通接近性に優れた、大和西大寺駅徒歩圏内という稀少性を背景に、不動産需要は依然として高い。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ものとする。したがって、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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格(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
	標準地番号 奈良 5-4	[ 94.3 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 77.8 ]	[ 100 ] 100	212,000	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
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の						
	前年標準価格	210,000 円/㎡	[一般的要因] 当市の商業地は、インバウンド需要の恩恵の有無で新型コロナ禍の影響に差異があり、恩恵の少ないところは、依然根強い需要がある。						
	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	-	[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、地価はやや上昇傾向にある。						
標準地番号	-	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
公示価格	円/㎡								
②変動率	年間 +1.4%	半年間 %							

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月13日), (6) 路線価 (令和2年1月), (2) 実地調査日 (令和2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

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 有効使用判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (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	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	98,900,000 円		1㎡当たりの価格	317,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月13日	(6) 路線価	[令和2年1月]	255,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和2年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		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の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	324,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	257,000 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) 駅前に位置し、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。また駅勢圏に大型商業施設も開業し供給が無く稀少性も高いが、新型コロナの影響により先行き不透明感がある。(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。																
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	奈良 5-1	②時点修正		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/㎡)	317,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	公示価格	830,000 円/㎡	[ 89.8 ]	100	[ 100 ]	[ 235.1 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	100	317,000	環境 0.0	環境 +126.0		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	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 0.0	地域要因	街路 +1.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	[ ]	[ ]	[ ]	100			環境 0.0	環境 +126.0		行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地等の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③価格変動状況	[一般的要因] 新型コロナの影響により、奈良市における駅近接性及び商業集積度の優れた商業地域でも、地価の先行き不透明感が増加しつつある。												
	前年標準価格	308,000 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、周辺地域で大型商業施設も開業したが、需要の上昇は縮小傾向にある。												
	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] 個別的要因の変動はない。												
標準地番号	-																
公示価格	円/㎡																
②変動率	年間	+2.9%	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） 5-6	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	137,000,000 円		1㎡当たりの価格	329,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月12日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	265,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		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、高度(25)  (その他) (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						
	台形 1:1.2	店舗兼事務所 S6	中規模ビル、銀行等が並ぶ駅前商業地域	東(駅前広場)道路	水道ガス下水	富雄駅前広場接面						
(2) 近隣地域	①範囲	東 45m、西 0m、南 15m、北 30m			②標準的使用	中層の店舗兼事業所地						
	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 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	駅前広場	交通施設	富雄駅前広場接面	法令規制	商業 (90,400) 準防 高度 (25)			
(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	337,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	258,000 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	同一需給圏は主に奈良市内の、近鉄奈良線及びJR関西本線の各駅前周辺の商業地域が圏域。需要者の中心は従来より圏内に店舗、事業所、事務所ビル等の開業を計画する地元企業及び個人事業者等。本件駅前商業地は場所的稀少性は高いが、その範囲は比較的狭い。本件地域は従来需要は堅調であるが、今年の新型コロナ禍の影響で不動産取引は停滞しており、地価は横這い傾向と判断される。近隣地域内に売買は見られず、土地は㎡当たり33万円前後と予想する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は駅自体が主要ターミナル駅等ではないものの、駅前商業地域であるので、上記のように比準価格と収益価格を試算した。駅前商業地といえどもその商圏は狭くやや限定されており、商業集積も少なく、賃貸市場の成熟の程度は総じてやや低いため収益価格の精度はやや劣る。したがって市場性を反映した比準価格を最も重視し、収益価格を参考として、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	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 +1.0 交通 +5.0 環境 +113.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 奈良 5-1	公示価格 830,000 円/㎡	[ 89.8 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 225.9 ]	[ 100 ] / 100	330,000					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 329,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因]	インバウンドの影響の少ない商業地の地価は、新型コロナ禍の影響で不動産取引が模様眺め状態になっており、足踏み状態の地域が多い。					
	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 -			[地域要因]	駅前商業地という稀少性により需要が堅調であったが、新型コロナ禍の影響で不動産取引が停滞しているため地価は横這いと判断される。					
	標準地番号 -		公示価格 円/㎡			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
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	合同会社あけぼの不動産鑑定
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

鑑定評価額	206,000,000 円	1㎡当たりの価格	745,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 13日	(6) 路線価	[令和 2年 1月] 路線価又は倍率	660,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市中筋町1番4				②地積 (㎡)	277	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 高度地区(20m) 防火  (その他) (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			
	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 60 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	特に無い。	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 高度地区(20m)
	⑤地域要因の将来予測	県内を代表する繁華性の高い近鉄奈良駅前の商業地域である。今冬発生した新型コロナウイルス感染症拡大の影響で観光客は激減し、商業地需要は停滞しており、地価は上昇から一転下落局面を迎えている。							
(3) 最有効使用の判定	5階建程度の店舗事務所地					(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	775,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	572,000 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	同一需給圏内は、県内の主要鉄道駅から徒歩圏内の商業地域である。需要者は新規出店を目論む法人や広域に店舗展開する事業者等が想定される。近隣地域周辺は、近時外国人観光客の増加によりホテル建設が行われるなど繁華性が高まっていたが、今冬に発生した新型コロナウイルス感染症拡大の影響により観光客は激減し、商業地需要は停滞している。ただ感染症の発生前から売り物件は少なく、土地取引も少ないために土地の中心価格帯を把握し難い状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、近隣地域周辺の繁華性の高い商業地事例から試算しており、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、近隣地域周辺は昨今のインバウンド需要の高まりから土地価格が上昇していたが、賃料の遅効性等により地価上昇に見合った賃貸市場が形成されておらず、比準価格に比し低位に試算された。本件では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て鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 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	[ ] / 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	[ ] / 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		前年標準価格 712,000 円/㎡		③ 価格形成要因の [一般的要因] コロナウイルス感染症拡大により観光客は激減し、景気も厳しさを増している。上昇傾向にあった駅前商業地の地価は下落に転じた。 [地域要因] 店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域であるが、感染症拡大の影響で店舗需要は弱く、周辺の商業地の不動産市況は停滞している。 [個別的要因] 個別的要因に変動は無い。				
	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		標準地番号 奈良 5-1 公示価格 830,000 円/㎡						
	②変動率	年間 +4.6%	半年間 -10.2%						

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社ファーストコンサルティングサービス. Includes address details for Nara Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (87,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (165,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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）	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
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

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月]	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市法華寺町187番外				②地積 (㎡)	1,358	③法令上の規制等	近商(80,200)準防 (その他)高度地区(15m)(72,150)
	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540m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 70m、南 50m、北 50m				②標準的使用	沿道サービス施設の敷地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 45.0m、規模 1,350㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記 地域の一部は用途地域が異なる。 街 30m国道 交通 新大宮駅北西 540m 法令 近商(72,150)準防 高度地区(15m)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、国道沿いに店舗、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域であり、当面は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	3階建程度の店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の	角地	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	149,000 円/㎡		個別的要因				
	収益還元法	収益価格	90,100 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生駒市等の商業地域の圏域である。路線商業地域であり、主たる需要者は市内の地元の法人等とされるが、比較的駅から近いことから需要者の属性は多様性に富む。地価は堅調である。市場で中心となる価格帯は土地1350㎡程度で総額2億円前後であると予測されるが、個別性が強く実際の取引価格は開差が大きくなる傾向がある。中古物件は取引価格がまちまちであり中心となる価格帯は見出せない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件地域は奈良市内の路線商業地域である。近年、需要者は収益性に着目しているが、収益価格により取引を行うまでには至っていない。需要者は類似不動産との比較により、経済的な行動の決定を行っている傾向が強い。本件ではこのような市場参加者の観点から、比準価格を重視すべきであると判断した。以上より、比準価格を重視して、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のように決定した。								
(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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 地域要因 0.0 其他 0.0
	奈良 5-4		[ 94.3 ]	100	100	[ 100 ]	147,000	175,000 円/㎡	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 地域要因 0.0 其他 0.0	
	-		[ ]	100	100	[ ]		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	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の不動産価格への影響は、未だ顕在化している部分は少ないが、今後の先行き不透明感が高まっている。					
	前年標準価格	145,000 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	③価格変動状況	[地域要因] 昨年までの需要は底堅く、駅からも比較的近く、需給は安定していた。コロナの影響があり、後半は不透明感が強い。				
	標準地番号	-		[ ]	[ ]	100		[ ]	円/㎡
②変動率	年間	0.0%	半年間	%	[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。				

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 昭和コンサルタント株式会社. Includes details for 奈良（県）5-10, 奈良第1分科会, and 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 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 (大和不動産鑑定株式会社奈良支社), 氏名 (河南 直), 印. Below: 鑑定評価額 (121,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (480,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 9 日), (6) 路線価 (400,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 2 年 7 月 3 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area, Standard Use), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Evaluation 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 (Price Adjustment), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).