

鑑定評価書 (令和3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, まほろば不動産コンサルティング, 秋山 宗一郎.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 31,400,000 円, 106,000 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)路線価又は倍率. Values include 令和3年7月1日, 令和3年7月2日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月5日, 正常価格, [令和3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 rows and columns. Includes sections for: (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.

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 奈良 (県) and 株式会社田畑不動産鑑定士事務所.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 15,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 99,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 79,000 円/㎡, (9) 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等

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

Table (3) ①最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (5) 鑑定評価の手法の適用

Table (6) 市場の特性

Table (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

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

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

Table (10) ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③価格形成要因

基準地番号 奈良（県） - 3	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	29,600,000 円	1㎡当たりの価格	54,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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) ①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市東九条町595番				②地積 (㎡)	545	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) (その他) 高度(最高 15m) (60, 160)				
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							
1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅に農地も見られる旧集落の住宅地域	南3.3m県道	水道 下水	奈良 3.1km							
(2) ①範囲	東 50m、西 60m、南 50m、北 20m	②標準的使用	戸建住宅地									
③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 30.0 m、		規模	540 ㎡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 3.3m 県道	交通施設	奈良駅南西方 3.1km	法令規制	1 住居 (60, 160) 高度(最高 15m)				
⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅を中心に形成された旧集落内の住宅地域であり、地域要因に格別の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。土地需要は限定的で、地価は弱含み傾向で推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(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	54,300 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、JR関西本線、JR桜井線沿線で、概ね奈良市等を中心とする旧集落内の住宅地域。需要者の中心は、当該地域に地縁的関連性のある地元住民が大半を占め、他地域からの転入は比較的少ない。対象地域は細街路の多い旧集落内に存し、駅からは離れており、土地需要は低調である。周辺での取引はほとんど見受けられず、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	当該地域は自己所有の一般住宅を中心とした既存住宅地域に存し、自己使用が中心であり、賃貸市場が形成されていないため収益資料の収集は困難である。よって、収益価格は試算せず、比準価格を中心に、代表標準地との秤量的検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地	標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	奈良 - 34								交通 0.0	交通 +2.0		
	公示価格	[100.5]	100	100	[104.0]	100	54,300	環境 0.0	画地 +2.0	環境 +16.0		
	65,200 円/㎡	100	[102.0]	[123.1]				行政 0.0	行政 0.0	行政 +2.0		
								その他 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	地域要因	街路	
	-							交通	交通	交通		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	100		環境	環境	環境		
	円/㎡	100	[]	[]				画地	画地	画地		
								行政	行政	行政		
								その他	その他	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	[一般的要因]		[一般的要因] 当市においては高齢化や人口減少傾向にあり、宅地需要も地域的な偏りが認められ、需要の二極化が進行している。								
	■ 継続 □ 新規	前年標準価格	54,800 円/㎡	③ 変動状況								
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	[地域要因]		[地域要因] 旧集落地域に存し、需要者は地縁的関連性を有するものに限られるため、需要は限定的であり、地価は弱含みで推移している。								
	代表標準地 標準地	[個別的要因]		[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 -0.9%	半年間 %									

鑑定評価書（令和3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	まほろば不動産コンサルティング
奈良（県） - 4	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	14,100,000 円	1㎡当たりの価格	65,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	奈良市南永井町411番11				②地積 (㎡)	216	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200) (その他) 高度地区(最高15m)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 70m、南 50m、北 60m		②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 220 m程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記 特になし	街路 基準方位北 5.5m市道	交通施設 奈良駅南 2.9km	法令 1住居(60,200) 高度地区(最高15m)	規制		
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,500 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、奈良市南部の自動車を主な交通手段とする既成の住宅地域。需要者は、同一需給圏内の世帯分離ないし賃貸住宅からの住み替え等が中心で、圏外からの流入は少ない。近隣地域の周辺は、駅接近性には劣るが、コロナ禍の影響も特になく、飲食店舗、物品販売店舗等多数存し生活利便性に優れるため、需給関係は比較的安定。市場で中心となる価格帯は、対象不動産と同程度の規模で、総額1,400万円程度、中古戸建住宅で2,000万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自己利用目的の一般戸建住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸住宅等ほぼ見受けられず、賃貸市場が未成熟である。よって、収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は、価格牽連性の高い取引事例に基づき、規範性の高い実証的な価格として求められている。そこで、前年標準価格等からの検討を踏まえ、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	
	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 65,500円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	当市の住宅地は、特にコロナ禍の影響も顕在化されず、居住環境の良好な地域については、堅調な需要が続いている。			
	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 奈良 - 34 公示価格 65,200円/㎡			[地域要因]	生活利便性に優れた住宅地域として熟成しており、特に大きな地域要因の変動は見られない。			
②変動率		年間 0.0%	半年間 +0.5%	[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	大和不動産鑑定株式会社 奈良支社		
奈良 (県)	-5	奈良県	奈良県第一分科	氏名	不動産鑑定士 三和 浩	印

鑑定評価額	33,100,000 円	1㎡当たりの価格	154,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 3年 1月]	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3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			奈良市右京4丁目13番25			②地積 (㎡)	215	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40, 60) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲			東 40m、西 50m、南 70m、北 50m			②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等			間口 約 12.5 m、奥行 約 17.0 m、規模 215 ㎡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			利便性に優れた選好性の高い住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、今後も現状の住環境を維持していくものと予測する。需給関係は良好であり、地価水準は緩やかな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	低層戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		154,000 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、近鉄京都線及び奈良線、近鉄けいはんな線沿線の住宅地域のうち、奈良市北部を中心として、隣接する京都府木津川市や精華町を含む圏域である。需要者は大阪・京都方面へ通勤する富裕なサラリーマン世帯等が中心となる。駅徒歩圏にあり、大型商業施設、病院等も整備されている区画整然とした居住環境良好で利便性に優れた住宅地域であることから、需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、土地は6.5坪程度で3000万円前半である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅のほか、医院等も見られる駅近くの住宅地域であるが、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いるため、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			③ 変動状況 [一般的要因] コロナ禍でも利便性に優る地域では影響は限定的で需要は底堅いが、利便性の劣る地域では需要は弱含みで地価の二極化が続いている。 [地域要因] 高の原駅への接近性に優れた利便性の高い地域で、用途の多様性もあり、需要は底堅く地価は安定的に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	■継続 □新規											
	前年標準価格	153,000 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	奈良 - 13											
公示価格	154,000 円/㎡											
②変動率	年間	+0.7%	半年間	0.0%								

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 奈良(県) -6, 奈良県, 奈良県第1分科会, 榊倉田総合鑑定, 不動態鑑定士 田和 聡 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 9,460,000 円, 91,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和3年1月]路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Values include 令和3年7月1日, 令和3年6月28日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月6日, 正常価格, 73,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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. Includes detailed data on location, area, price, and market characteristics.

鑑定評価書（令和3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 fields for 奈良(県), 7, 奈良県, 奈良第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 仲嶋 保, 印. Also includes 鑑定評価額 14,200,000 円 and 1㎡当たりの価格 63,700 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和3年7月1日, 令和3年7月3日, 令和3年6月25日, 正常価格, 51,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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) 対象基準地からの検討. Includes detailed descriptions of the site, market characteristics, and price determination process.

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (奈良 (県) -8 奈良県), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第1分科会), 業者名 (株式会社田畑不動産鑑定士事務所), 氏名 (田畑 惣臣), 印

鑑定評価額: 15,800,000 円, 1㎡当たりの価格: 68,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 3 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 3 年 7 月 5 日), (6) 路線価 (令和 3 年 1 月) [令和 3 年 1 月] 54,000 円/㎡, (2) 実地調査日 (令和 3 年 6 月 29 日), (5) 価格の種類 (正常価格), 路線価又は倍率 (倍), 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main body table with multiple rows and columns detailing appraisal reasons. Includes sections for: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (奈良市七条1丁目405番10), (2) 地積 (233 ㎡), (3) 形状 (1:1.2 住宅 W2), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (一般住宅が建ち並ぶ旧集落に接した住宅地域), (6) 接面道路の状況 (西6m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道 九条 600m), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (九条駅北 600m), (9) 法令上の規制等 (1 低専 (40, 60)), (10) 近隣地域 (東 0m, 西 50m, 南 100m, 北 40m), (11) 標準的画地の形状等 (間口 約 14.0 m, 奥行 約 16.0 m, 規模 230 ㎡程度, 形状 長方形), (12) 地域的特性 (特記 特にない), (13) 地域要因の将来予測 (戸建住宅地域として熟成した住宅地域であり、当面は現状で推移するものと予測される。地価は概ね横ばい傾向にある。), (14) 最有効使用の判定 (2階建程度の戸建住宅地), (15) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (16) 市場の特性 (同一需給圏は概ね奈良市を中心とした低層の住宅地域である。需要者は市内及び隣接市の居住者が大半を占める。), (17) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (当該地域の中心は自己所有の戸建住宅である。), (18) 公示価格 (代表標準地 奈良 -44, 公示価格 72,500 円/㎡), (19) 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/㎡), (20) 前年標準価格等の検討 (前年標準価格 68,000 円/㎡, 変動率 年間 0.0%, 半年間 %)

鑑定評価書（令和3年地価調査）

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） -9	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		17,000,000 円	1㎡当たりの価格		71,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月6日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	57,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	奈良市五条畑1丁目1056番164 「五条畑1-21-5」				②地積 (㎡)	239	⑨法令上の規制等	1低専 (40,60) (その他) 宅造規制区域								
	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	尼ヶ辻 1.8km										
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 60m、南 60m、北 50m				②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 14.5m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特になし。	街路 基準方位北6m市道	交通施設 尼ヶ辻駅南西1.8km	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	71,000 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、近鉄極原線、近鉄奈良線、JR関西本線等沿線の住宅地域に存する圏域。需要者は市内外へ通勤する給与所得者層が中心。地積は220㎡～250㎡程度、中心となる価格帯は土地のみで1,500～1,800万円程度、土地建物一体の総額は中古物件が中心で把握が困難。駅徒歩圏外に存する住宅団地であり、新型コロナウイルスの影響もまだ顕在化に至らないものの、需要はやや低調に推移している。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内及び周辺には戸建住宅が多く、収益物件は敷地規模の大きいものが中心で殆どは自用の物件である。また第1種低層住居専用地域に存するなど公法上の規制が厳しく、対象基準地の規模では競争力のある賃貸建物を想定する事が困難な為、収益還元法は適用しなかった。よって比準価格を標準に代表標準地との検討も踏まえ、単価と総額の関連も考慮した上で、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	奈良 -38	② 時点修正	[101.0] / 100	③ 標準化補正	100 / [101.0]	④ 地域要因の比較	100 / [146.1]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	71,200	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 0.0 交通 +7.0 環境 +36.5 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
(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/㎡	[] / 100	100 / []	[] / 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	■継続 □新規		前年標準価格 71,400 円/㎡		③ 変動状況		[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] 駅徒歩圏外の戸建住宅団地で、需要はやや低調。地価はやや弱含みで推移。		[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。									
② 変動率	年間	-0.6%	半年間	%													

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (奈良(県) -10), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第1), 業者名 (氏名), 合同会社あけぼの不動産鑑定 (不動産鑑定士 山本 昇平 印)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (20,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (150,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和3年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和3年7月5日), (6)路線価 (115,000 円/㎡), (2)実地調査日 (令和3年7月1日), (5)価格の種類 (正常価格), (6)路線価 (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

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

鑑定評価書（令和3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 address: 奈良（県） - 11 奈良県 奈良第1分科会 氏名 不動産鑑定士 御塩泰男 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,320,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,450 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3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「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) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討. Includes details on land area, location, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

Table with columns: 基準地番号 (奈良(県) -12), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第1分科会), 業者名 (氏名), 昭和コンサルタント株式会社 (不動産鑑定士 藤村 光世), 鑑定評価額 (16,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (72,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with columns: (1) 価格時点 (令和 3年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 3年 7月 4日), (6) 路線価 (令和 3年 1月), (2) 実地調査日 (令和 3年 6月 25日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (58,000 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

Main evaluation reasoning table with columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (奈良市若葉台1丁目355番191), (2) 地積 (224 ㎡), (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 (中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域), (6) 接面道路の状況 (北4.5m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道ガス下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (菖蒲池 1.4km), (9) 法令上の規制等 (1低専(40,60)), (10) 変動状況 (変動率: 年間 -0.3%, 半年間 0.0%)

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (奈良(県) -13), 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) and 印.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (18,000,000 円) and 1㎡当たりの価格 (89,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月5日), (6) 路線価 (72,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和3年7月2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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (奈良市左京2丁目2番34), (2) 地積 (201 ㎡), (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 (中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域), (6) 接面道路の状況 (北西6m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 (高の原 2.1km), (9) 法令上の規制等 (1低専(40,60)).

Table with 3 columns: (2) ①範囲 (東 30m, 西 50m, 南 20m, 北 20m), ②標準的使用 (戸建住宅地), (3) 標準的画地の形状等 (間口 約 13.0m, 奥行 約 15.5m, 規模 200㎡程度, 形状 ほぼ長方形), (4) 地域的要因 (特記 特にない, 街路 基準方位北6m市道, 交通施設 高の原駅南東方2.1km, 法令規制 1低専(40,60)), (5) 地域要因の将来予測 (中規模一般住宅を主とする住宅地域である。地域要因に特別な変化はなく、当面現状持続と予測する。需給は安定しているが、地域要因から地価水準は横ばい又はやや下落傾向で推移と予測。), (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).

Table with 2 columns: (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法 比準価格 89,500 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 (同一需給圏は奈良県北部の住宅団地等である。需要者の中心は奈良市及び周辺市町の居住者であり、圏外からの転入も認められる。近隣地域は区画整然とした住居環境が良好な地域であるが、バス圏に存すること及び傾斜等も認められ、駅徒歩圏内の地域と比較して相対的に需要は低いため、地価は若干の下落傾向が認められる。需要の中心となる価格帯は対象基準地規模で1800万円程度と推察する。)

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 (対象基準地の存する地域は、中規模一般住宅を主として開発された閑静な住宅地である。典型的な需要者は自らの居住を目的とする個人等であり、自己使用目的での取引が中心であるため、賃貸市場が形成されておらず、収益還元法は適用しなかった。よって、取引事例により十分市場実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地の価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。)

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした (代表標準地 奈良 -13, 公示価格 154,000 円/㎡), (2) 時点修正 [100/100], (3) 標準化補正 [100/102.0], (4) 地域要因の比較 [100/169.4], (5) 個別的要因の比較 [100/100], (6) 対象基準地の標準価格 (円/㎡) 89,100, (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).

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/㎡), (2) 時点修正 [/ 100], (3) 標準化補正 [/], (4) 地域要因の比較 [/], (5) 個別的要因の比較 [/ 100], (6) 対象基準地の標準価格 (円/㎡), (7) 内訳 (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 3 columns: (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 90,000 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 -0.6%, 半年間 %), (3) 変動状況 (一般的要因 市内の住宅地の需要は比較的安定しているが、地域的に偏在する状況にあり、一部に需要の弱い地域等も存する。), (地域要因 区画整然とした大規模住宅団地である。バス圏であること及び傾斜等も認められることから、需要はやや弱含みである。), (個別的要因 規模、形状等概ね標準的である。個別的要因に特段の変動はない。)

鑑定評価書（令和3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, 西都不動産研究所. Includes fields for 奈良(県), 奈良第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 竹村 牧, and 鑑定評価額 27,700,000 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3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Includes values like 令和3年7月1日, 令和3年6月28日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月5日, 正常価格, 83,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (9) 法令上の規制等, (10) 近隣地域, (11) 標準的画地の形状等, (12) 地域的特性, (13) 地域要因の将来予測, (14) 最有効使用の判定, (15) 鑑定評価の手法の適用, (16) 市場の特性, (17) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (18) 公示価格, (19) 指定基準地, (20) 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	桐倉田総合鑑定
奈良（県） - 15	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	21,500,000 円		1㎡当たりの価格	101,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月6日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	81,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和3年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市神功3丁目7番8				②地積 (㎡)	213	⑨法令上の規制等	1 低専 (40, 60) (その他) 宅造規制区域						
	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									
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 140m、南 20m、北 20m			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 21.0 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形													
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	基準方位 北 8.0 m 市道	交通施設	高の原駅南西 1.5km	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 +4.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	101,000 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	同一需給圏は近鉄京都線、近鉄奈良線、近鉄けいはんな線等沿線の住宅地域の存する圏域。需要者は市内外へ通勤する給与所得者層が中心。地積は200～220㎡程度、中心となる価格帯は土地のみで2,000～2,200万円程度、土地建物一体の総額は中古物件が中心で把握が困難。駅徒歩圏外に存するが区画整然とした住宅団地で周辺に商業施設等も整備されている。新型コロナウイルスの影響もまだ顕在化には至らず住環境は比較的良好で需要は比較的堅調。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内及び周辺には戸建住宅が多く、収益物件は少ないと思われ、殆どは自用の物件である。また第1種低層住居専用地域に存するなど公法上の規制が厳しく、対象基準地の規模では競争力のある賃貸建物を想定する事が困難な為、収益還元法は適用しなかった。よって比準価格を標準に代表標準地との検討も踏まえ、単価と総額の関連も考慮した上で、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	奈良 - 13	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	[104.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	101,000	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 -1.0 交通 +8.0 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	154,000 円/㎡	[100] / 100	100	[102.0]	100	[155.0]								
(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 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	[]								
(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	101,000 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	%											
					③ 価格形成要因の変動状況	<p>【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ている。</p> <p>【地域要因】 居住環境の良好な戸建住宅団地であり需要は比較的堅調。地価は横ばい推移。</p> <p>【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。</p>									

鑑定評価書（令和3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, 合同会社あけぼの不動産鑑定, 印. Values include 奈良(県), 奈良第1, 氏名, 山本 昇平.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 54,100 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Values include 令和3年7月1日, 令和3年7月5日, 正常価格, 43,000 円/㎡, 倍.

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) 対象基準地の前年標準価格等からの検討. Includes detailed descriptions of the site, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書（令和3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） and 奈良第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 101,000 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3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) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和3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, 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, 94,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 205,000 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3年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 165,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (9) 法令上の規制等, (10) 範囲, (11) 標準的使用, (12) 標準的画地の形状等, (13) 地域的特性, (14) 地域要因の将来予測, (15) 最有効使用の判定, (16) 鑑定評価の手法の適用, (17) 市場の特性, (18) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (19) 公示価格, (20) 指定標準地からの検討, (21) 対象標準地の前年標準価格等

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）	-19	奈良県	奈良県第一分科	氏名	不動産鑑定士 三和 浩	印

鑑定評価額	30,800,000 円	1㎡当たりの価格	124,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	99,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	奈良市北登美ヶ丘4丁目1400番713 「北登美ヶ丘4-14-20」				②地積 (㎡)	248	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1低専 (40,60) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 20m、南 50m、北 20m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 15.5 m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	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	学研奈良登美ヶ丘駅南 東方 1.4km	法令規制	1低専 (40,60)			
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	124,000 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、奈良市西部及び生駒市における近鉄けいはんな線、近鉄奈良線沿線で、奈良市、生駒市の中規模一般住宅が建ち並ぶ圏域である。同一需給圏に地縁的選好性を有する居住者が中心であるが、広く同一需給圏外からの転入者も認められる。近隣地域は画地整然としており快適性、利便性にも優れるが、駅接近性がやや劣るため、需要は横ばい傾向にある。需要の中心価格帯は、土地70～80坪で2000万円後半から3000万円前半程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅団地で、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、代表標準地との検討も踏まえ、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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	奈良 -29	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 +3.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	105,000 円/㎡	[100.9] / 100	100 / [100]	100 / [85.7]	[100] / 100	124,000					
(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 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 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 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地からの検討	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 124,000 円/㎡		③ 価格変動要因の		[一般的要因] コロナ禍でも利便性に優る地域では影響は限定的で需要は底堅いが、利便性の劣る地域では需要は弱含みで地価の二極化が続いている。							
	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 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 区画整然とした居住環境良好な住宅地域である。利便性の高い地域と比較して相対的に需要はやや弱含みで地価は横ばい傾向である。							
②変動率		年間 0.0%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和3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 address: 奈良（県） -20 奈良県 奈良第1分科会 氏名 不動産鑑定士 御塩泰男 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 75,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 62,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和3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, まほろば不動産コンサルティング. Row 1: 奈良（県）, -21, 奈良県, 奈良第1, 氏名, 不動産鑑定士 秋山 宗一郎, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 5,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,000 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3年7月1日, 令和3年7月2日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月5日, 正常価格, [令和3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 (1-10). (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) 範囲: 東200m, 西0m, 南50m, 北30m. (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 11,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は奈良市東部山間部に位置する奈良市月ヶ瀬地区、都祁地区並びに隣接する山添村、宇陀市等の山間農家集落地域で、近隣地域及びその周辺は、公共施設、学校、店舗等存在し、月ヶ瀬地区の中心的位置を占める。しかし都市接近性に劣り、需要者は同地区内に生活基盤を有する同地区内居住者が大部分である。過疎化傾向にあり、需要は弱く、地価は低落傾向にある。取引は少なく、規模、価格ともバラツキがみられ、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: 当該地域は、過疎化傾向にある山間農家集落地域であり、利用の対価として賃料を払うという賃貸市場は形成されていないことから、収益還元法については非適用とした。自用目的での取引が中心の地域においては、実際の取引価格が取引当事者の意思決定の指標となるものと考えられる。そこで、そのような実証性を有する比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 (8) 公示価格: 代表標準地, 標準地, 公示価格 100 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号 奈良（県） - 26, 前年指定基準地の価格 8,100 円/㎡, 比準価格 11,000 円/㎡. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 11,100 円/㎡, 変動率 年間 -0.9%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (奈良(県) -22), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第1分科会), 業者名 (第一ビル株式会社), 氏名 (井上重人), 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 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月5日), (6) 路線価 [令和3年1月] 86,000 円/㎡, (2) 実地調査日 (令和3年6月28日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 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), ②地積 (440), 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 (画地規模の大きい環境良好な住宅地域), ⑥接面道路の状況 (北5.8m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 (学園前2.5km), ⑨法令上の規制等 (1低専(50,80))

(2) ①範囲 (東80m, 西30m, 南40m, 北50m), 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), ⑤地域要因の将来予測 (戸建住宅地として熟成しており、今後も閑静な住環境を維持するものと予測する。)

(3) 最有効使用の判定 (2階建程度の戸建住宅地), (4) 対象基準地の方位 (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 (同一需給圏は近鉄奈良線沿線の奈良市、生駒市周辺に存する戸建住宅地域。需要者の中心は、同一市内の居住者による世帯分離等を中心とし、大阪周辺地域からの流入も認められる。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (当該地域は自己所有の戸建住宅を中心に形成され、アパート等の収益物件は見当たらず賃貸市場が形成されていないため、収益価格は求められなかった。)

(8) 規格外の標準地 (奈良 -29), ①代表標準地 (標準地), ②時点修正 (101.0), 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 (107,000), 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)

(9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格), (10) ①-1対象基準地の検討 (継続), 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), ②変動率 (年間 0.0%, 半年間 %)

鑑定評価書 (令和 3 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 奈良 (県) and 奈良第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (41,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (180,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, etc. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, etc. (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, 収益還元法, etc. (6) 市場の特性: 同一需給圏内での需給関係. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域にはアパート等の収益物件は原則見受けられず. (8) 公示価格を標準とした: 代表標準地, 標準地, etc. (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, etc. (10) 対象基準地からの検討: 1-1 対象基準地の検討, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, etc.