

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 鑑定評価額 4,230,000 円 and 1㎡当たりの価格 6,250 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/㎡.

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)対象基準地の前年標準価格等の検討.

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, 大和不動産鑑定株式会社 奈良支社. Includes details for 奈良（県） and 奈良県第一分科.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (83,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (274,000 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, 220,000 円/㎡.

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 10 columns: (8) 公示価格を規準とした, (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.

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (continued), including 変動状況 and 変動率.

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 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	4,910,000 円	1㎡当たりの価格	8,000 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] 路線価又は倍率	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	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 奈良市都祁吐山町1869番2	②地積 (㎡)	614	⑨法令上の規制等	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域					
(2) 近隣地域	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				
(3) 最有効使用の判定	①範囲 東 50m、西 0m、南 300m、北 300m	②標準的使用 農家住宅地	③標準的画地の形状等 間口 約 20.0m、奥行 約 30.0m	④地域的特性 特記事項 街路 9m国道	⑤地域要因の将来予測 農家住宅を中心とした農家集落地域であり、地域要因を変化させるような大きな要因は見られず、当面は現状で推移するものと予測する。当該地域に対する需要は限定的であり、地価は弱含みで推移するものと予測する。	⑥対象基準地の個別的要因 ない				
(4) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,000 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/㎡				
(5) 市場の特性	同一需給圏は、奈良市、山添村周辺の都市計画区域外に存する農家集落地域一帯。需要者の中心は、当該地域内の居住者又は事業者で、他地域からの転入は比較的少ない。最寄駅からは遠く、土地需要は限定的であり、価格は弱含みで推移している。土地取引は散発的で規模もまちまちであるため、取引の中心となる価格帯の把握は困難であるが、土地価格は、対象基準地と同程度で500万円前後と把握される。									
(6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は最寄駅から遠隔に存する都市計画区域外に形成された農家集落地域であり、近隣地域付近には収益用建物は見当たらず、賃貸市場は未成熟であることから、収益価格は求められなかった。よって、自目的での取引が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格を採用し、前年基準地価格からの推移を検討し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(7) 公示価格としての標準地	①代表標準地 標準地番号	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	⑧地域要因	⑨街路 交通 環境 行政 その他
(8) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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	⑧地域要因	⑨街路 交通 環境 行政 その他
(9) 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	8,100 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 -1.2% 半年間 %	③変動状況 価格形成要因の
	<p>【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。</p> <p>【地域要因】 農家集落地域に存し、需要者は地縁の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。</p> <p>【個別的要因】 個別的要因に変動はない。</p>									

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） -27	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士	御塩泰男	印

鑑定評価額	25,600,000 円	1㎡当たりの価格	118,000 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1日	(6) 路線価	[令和3年1月]	94,000 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		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市西大寺新町2丁目111番18 「西大寺新町2-4-8」				②地積 (㎡)	244 (27)	③法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他) 高度(15) (60,168)											
	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 50m、西 50m、南 50m、北 50m				②標準的使用	低層住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 240㎡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、4.2m私道	交通施設	大和西大寺駅北 820m	法令規制	1住居(60,168) 高度(15)											
(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	118,000 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	76,600 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、近鉄けいはんな線沿線の概ね奈良市及び生駒市の圏域である。需要者の中心は生駒市、奈良市その周辺に居住する者及びその関係者であるが大阪市及びその周辺市に居住する大阪都心部に通勤するサラリーマンも多い。標準地はターミナル駅から徒歩圏にあり商業施設等への利便性に優れ、人気があり需要は底堅く存在し取引は堅調である。需要の中心となる価格は、土地価格で2,400万円から2,600万円程度である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が主の地域で同一需給圏内の類似地域において信頼性のある取引事例を収集しえた。一方周辺地域には賃貸アパート等も存在するが、近隣地域は住環境を重視する戸建住宅地であることから自己使用目的の戸建住宅の取引が中心である。従って、収益還元法による収益価格は元本と果実の関係からも見合っていない可能性があり参考にとどめた。本件においては代表標準地価格との検討を踏まえて、比準価格を重視して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	標準地番号	奈良 -21	②時点修正	[101.7] 100	③標準化補正	100	[104.0]	④地域要因の比較	100	[144.1]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	120,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +2.0 環境 +40.0 行政 -2.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] 100	③標準化補正	100	[]	④地域要因の比較	100	[]	⑤個別的要因の比較	[] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格 117,000円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 当県における新型コロナの影響は、観光客の激変で主に商業地で顕著であるが、住宅地については、大きな影響は出ていない模様である。											
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		③ 価格形成要因の		[地域要因] ターミナル駅徒歩圏で、大型商業施設等にも近く、利便性と環境に恵まれ市場的には現状維持ないしは強含みである。											
②変動率		年間	+0.9%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因の変動は認められない。														

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, 昭和专业士事務所. Includes details for Nara Prefecture, Nara City, and昭和专业士事務所.

Table with 4 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 evaluation conditions.

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, (2) 近隣地域, (3) 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, (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, (10) 対象基準地の前年標準価格. Contains detailed reasoning and data for the valuation.

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	3,230,000 円	1㎡当たりの価格	13,700 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	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		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													
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 25 m、南 60 m、北 60 m				②標準の使用	戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 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										
	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	13,700 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。コロナ禍等の影響のほか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、収益物件は転動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	[99.1] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [81.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	13,800	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 +2.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0		
	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	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	①-1対象基準地の検討	[一般的要因] コロナ禍やウッドショック等の影響もあり、今後の先行き不透明感は依然として高い状態が続いている。																	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	前年標準価格	13,800 円/㎡														
	②変動率	年間	-0.7%	半年間	%	[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。地価水準は下落基調にある。 [個別的要因] 地域要因に記載したほかは、特になし。													
	③価格形成要因																		

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	備倉田総合鑑定
奈良（県） - 30	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	9,410,000 円	1㎡当たりの価格	58,800 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	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	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	奈良市六条町255番13				②地積 (㎡)	160	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200) (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								
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 70m、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 13.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 正方形				④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	基準方位 北4.2m市道	交通施設	西ノ京 800m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は農地に囲まれた中小規模一般住宅が多い住宅地域で、今後ともこの住環境を維持するものと予測。調区内の住宅地域で新型コロナウイルスの影響で先行きに不透明感もあり、地価水準は弱含みで推移と予測。												
(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							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,800 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	同一需給圏は近鉄橿原線、近鉄奈良線、近鉄京都線、JR関西本線等沿線の調整区域内の住宅地の存する圏域。需要者は地元住民が中心。地積は150㎡～180㎡程度、中心となる価格帯は土地のみで800～1,100万円程度、土地建物一体の総額は中古物件が中心で把握が困難。最寄駅まで徒歩圏内であるが周辺街路のやや狭小な調区内の住宅地であり、新型コロナウイルスの影響もあり、需要は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	周辺にマンション等の収益物件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に指定基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	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	奈良（県） - 31					58,900			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +3.0 -23.5 0.0 0.0	-2.0 +3.0 -23.5 0.0 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況	[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。										
	前年標準価格 59,700円/㎡			[地域要因] 周辺街路のやや狭小な調区内の住宅地であり、需要は低調。地価は弱含みで推移。										
	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			[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。										
標準地番号		公示価格 円/㎡												
②変動率		年間	-1.5%	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	榑倉田総合鑑定
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

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	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	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市佐紀町2437番1外				②地積 (㎡)	375	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200)								
	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) 歴風土 風致地区(3種) (40,200)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 30m、北 30m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 26.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	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					
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は農地に囲まれた農家住宅、一般住宅等が混在する地域で今後もこの住環境を維持すると予測。新型コロナウイルスの影響で先行きに不透明感があるが最寄駅属性が良い既成集落地域で地価水準は横ばい推移と予測。															
(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	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	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	① 代表標準地	奈良 -37	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/㎡)	45,600	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 +34.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	62,100 円/㎡	[99.6 / 100]	100 [101.0]	100 [134.4]	[100 / 100]											
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正		③ 標準化補正		④ 地域要因の比較		⑤ 個別的要因の比較		⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]											
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		■継続 □新規		③ 変動状況形成要因の	[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ている。											
	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最寄駅属性が良く付近に商業施設の整備等もされており需要は比較的堅調。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			[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。											
標準地番号		-		公示価格		円/㎡											
②変動率		年間	0.0%	半年間	%												

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (奈良(県) -32), 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

鑑定評価額: 16,700,000 円, 1㎡当たりの価格: 71,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (2) 実地調査日 (令和3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3年7月4日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (令和3年1月) [路線価又は倍率: 57,000 円/㎡, 倍率種別: 倍]

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (235 ㎡), (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 (中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域), (6) 接面道路の状況 (北西5.5m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 (近鉄奈良 1.6km), (9) 法令上の規制等 (調区 (60,200), 風致 (3種) 歴風土 (40,200)), (2) ①範囲 (東 25m, 西 20m, 南 30m, 北 0m), ②標準的使用 (低層戸建住宅地), (3) 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 長方形), (4) ④地域的特性 (特記事項: 特にない), (5) ⑤地域要因の将来予測 (中規模一般住宅地域として熟成しており、今後とも現状の住環境を維持していくものと予測する。対象標準地は最寄駅等へやや遠く、調区内にあること等から、地価水準は弱含みで推移するものと予測する。), (3) ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿), (5) ① 取引事例比較法 (比準価格 71,000 円/㎡), ② 収益還元法 (収益価格 / 円/㎡), ③ 原価法 (積算価格 / 円/㎡), ④ 開発法 (開発法による価格 / 円/㎡), (6) ① 同一需給圏は、奈良市の市街化調整区域を中心とした戸建住宅地域及び奈良市北中部の市街化区域内の対象標準地と価格水準が同程度の戸建住宅地域の圏域。需要者は奈良市内の居住者や同地域に地縁性を持つ者であると見られる。運動公園等の周辺で環境は良いが、最寄駅への接近性に劣り、新型コロナ禍もあって需給ともにやや弱含みである。価格は、土地は1,600万円前後、中古戸建住宅は2,000~2,500万円程度の物件が需要の中心と考える。), (7) ① 調整区域内の戸建住宅が中心の低層住宅地域であるので、共同住宅等の収益用不動産は見当たらず、最終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、収益価格は試算せず、妥当性のある取引事例から試算された比準価格を採用し、さらに当該対象標準地と類似した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) ① 代表標準地 (奈良 -33), 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/[135.5]), ⑤ 個別的要因の比較 (100/100), ⑥ 対象標準地の規準価格 (71,200 円/㎡), ⑦ 内訳 (標準化補正: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +2.0, 行政 0.0, その他 0.0), (9) ① 指定標準地番号 (-), 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 対象標準地の比準価格 (円/㎡), ⑦ 内訳 (標準化補正: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +2.0, 行政 0.0, その他 0.0), (10) ①-1 対象標準地の検討 (継続), 前年標準価格 (71,400 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: 住宅地の取引に新型コロナ禍の影響はほぼないものの、地価は環境等に優れた住宅地は横置き〜一部上昇、接近性等に劣る住宅地は下落。; 地域要因: 近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で価格形成要因に変化はないが、駅よりの接近性に劣る住宅地に対する需要は減少している。; 個別的要因: 個別的要因に変動はない。)

鑑定評価書（令和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 Nara Prefecture, Nara 1st Branch, and the appraiser's name and seal.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 64,900 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main appraisal 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.

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) -34), 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), 第一ビル株式会社 (井上重人) and 印.

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: (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] 110,000 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 (奈良市中登美ヶ丘6丁目138番), ②地積 (214), 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 (中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域), ⑥接面道路の状況 (北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 (学研奈良登美ヶ丘1km), ⑨法令上の規制等 (1低専(50,80)).

(2) ①範囲 (東80m, 西20m, 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16.0m), ④地域的特性 (特記事項: 特にない), ⑤地域要因の将来予測 (住環境、生活利便性に優れた戸建住宅地として熟成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 135,000 円/㎡, 収益還元法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格).

(6) 市場の特性 (同一需給圏は概ね奈良、生駒市域の近鉄けいはんな線沿線の戸建住宅地域...), (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...).

(8) 公示価格を標準とした (代表標準地: 奈良 -29, 公示価格: 105,000 円/㎡, 標準化補正: 100, 地域要因の比較: 100, 個別的要因の比較: 100, 対象基準地の規準価格: 135,000).

(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/㎡, 標準化補正: 100, 地域要因の比較: 100, 個別的要因の比較: 100, 対象基準地の比準価格: 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, 前年標準価格: 135,000 円/㎡, 1-2 基準地が共通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 %).

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 7 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	20,300,000 円	1㎡当たりの価格	29,200 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 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 7 4 1 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	29,200 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嗜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二極化傾向、周辺での供給及び開発リスク(ウッドショック等)を考慮すると、需要は低調。(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	地域要因
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100	[] / []	[] / 100	画地 行政 その他	交通 環境 宅造 行政 その他
(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 価格変動要因の形成要因	【一般的要因】 新型コロナの影響により、奈良市における特に利便性及び快適性劣位の住宅地域では、地価の先行き不透明感が増し、需要は弱含み傾向。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 29,800 円/㎡			【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(ウッドショック等)も考慮すると、需要は低調。				
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因の変動はない。				
	年間 -2.0 %							

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, 昭和コンサルタント株式会社. Includes details for 奈良（県）5-1, 奈良県, 奈良第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤村 光世.

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (34,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (270,000 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) 215,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

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) 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) 対象基準地の前年標準価格等からの検討. Includes detailed analysis of land use, 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 (奈良(県) 5-2), 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), 第一ビル株式会社 (氏名 不動産鑑定士 井上重人) and 印.

鑑定評価額: 195,000,000 円, 1㎡当たりの価格: 810,000 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), (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), 660,000 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) 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, (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. Includes detailed analysis of market conditions and price adjustments.

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）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	54,000,000 円		1㎡当たりの価格	215,000 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] 路線価又は倍率	170,000 円/㎡ 倍	
(2) 実地調査日	令和3年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨							
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 奈良市西大寺本町186番1外 「西大寺本町5-13」			②地積 (㎡)	251	③法令上の規制等 商業 (80,400) 防火 (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 大和西大寺 380m	
	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		
(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 19.0 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 規制 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	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	226,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	204,000 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。新型コロナ禍によるマイナスの影響も特にみられず、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、対象標準地と代替競争関係にあ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 地域要因 街路 +3.0 交通 -9.0 環境 -21.0 行政 0.0 その他 0.0
	奈良 5-4	[98.8] 100	100 [100]	100 [74.0]	[100] 100	215,000	
(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		地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 213,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[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。	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。		
	②変動率	年間 +0.9%	半年間 %				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価又は倍率	[令和3年1月] 115,000 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	倍率種類	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									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準住居 (60, 200) 高度地区 (15m) (その他) (70, 200)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 50m、南 150m、北 50m				②標準的使用	中規模低層小売店舗の敷地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 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	高の原駅西 2.4km	法令	準住居 (60, 200) 高度地区 (15m)			
	⑤地域要因の将来予測	路線商業としては画地規模がやや小さいが、車両通行量は比較的多い。コロナ禍で抑制的であった社会経済活動がワクチン接種により活発化し始めており、今後、地価は横這いからやや上昇に転じると予測する。															
(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	115,000 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、生駒市等の路線商業地域であり、需要者はコンビニ、地元商業事業者、金融機関等が想定される。車両通行量は比較的多いが、十分な駐車場を確保できる画地が少なく、やや需給のアンマッチが生じている。ワクチン接種が進み社会経済活動が徐々に回復しつつある状況であるが、コロナ終息時期等の判断に慎重姿勢が見られ、事業用物件の取引は少ない。取引の中心価格帯は判別し難い状況であるが、地価水準は15万円/㎡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、生駒市の比較的広幅員街路沿い取引を基に試算しており、路線商業地域の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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	奈良 5-4	② 時点修正	[98.8] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [110.2]	⑤ 個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	147,000	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 -1.0 交通 0.0 環境 +6.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	公示価格	161,000 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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格	147,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的な要因] コロナ禍でインバウンド需要は大幅減だが日本人客は増加。ワクチン接種進み社会経済活動は回復傾向で一般商業地も客は戻りつつある。									
	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	-	公示価格	円/㎡		[地域要因] 車での来店、通勤が主であり、各店はネット販売、持ち帰り、リモートワーク等により収益確保に努める等、コロナ禍の影響は小さい。 [個別的要因] 県道の他、市道に面する角地であり、競争力・選好性にやや優位性が認められる。									
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, 大和不動産鑑定株式会社 奈良支社. Includes details for 奈良（県） 5-5, 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: 96,100,000 円, 1㎡当たりの価格: 308,000 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, 245,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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, 134,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 323,000 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 rows and columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (3) 法令上の規制等, (4) 標準的使用, (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3年地価調査）

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	200,000,000 円	1㎡当たりの価格	722,000 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] 路線価又は倍率	580,000 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	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			
	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) 高度地区 (20m) 防火 (その他) (100,400)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50m、西 60m、南 0m、北 20m		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 19.0m、奥行 約 15.0m、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			
	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。新型コロナウイルス感染症の影響により、観光客は激減し、ホテルや店舗需要は減少した。このため上昇基調にあった地価も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		755,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		549,000 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、県内の鉄道主要駅から徒歩圏の繁華性高い商業地域である。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や店舗需要が増し、繁華性が高まっていたが、新型コロナウイルス感染症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。なお、従来から売り物件は少なく、成約した価格も規模等により乖離が見られ、土地の中心価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、奈良市内の繁華性有する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、新型コロナウイルス感染症の影響によるテナント需要の減少、賃料の減額等を反映したものととなり、比準価格に比べ低位に試算された。近隣地域周辺は、従来から取引が少なく、収益物件としての市場熟成度はやや低い。以上、本件では市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量し鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	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 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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			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 □ 新規		前年標準価格		745,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的な要因]	新型コロナウイルス感染症により観光客は激減し、商業繁華性も低下している。先行き不透明感もあり商業地地価は下落傾向にある。
	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 5-1			[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場は停滞している。
	公示価格		730,000 円/㎡		② 変動率		年間 -3.1% 半年間 -1.1%			[個別的要因]	個別的要因に変動は無い。

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） 5-8	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	84,700,000 円	1㎡当たりの価格	159,000 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] 路線価又は倍率	130,000 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		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	奈良市西木辻町200番47				②地積 (㎡)	533	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	近鉄奈良 1.2km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 40m、南 30m、北 70m				②標準的使用	中層の店舗・事務所兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 20.0m、規模 500㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記 特にない	街路 1.8m市道	交通 近鉄奈良駅南 1.2km	法令 商業(100,400) 防火 高度地区(最高25m)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、駅接近性、繁華性にやや劣り、共同住宅等も見られる商業地域であり、ホテル、共同住宅等用途が多様化するものと予測する。新型コロナ禍の影響も一部見られ、今後の価格動向は注視が必要である。									
(3) 最有効使用の判定	6階建て程度の店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	166,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	132,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、奈良市内のJR奈良駅及び近鉄奈良駅を中心とした普通商業地域である。需要者の中心は、事業を営む法人事業者、マンションデベロッパー、ホテル事業者等である。来日外国人観光客の増加等による需要者の増加を背景に地価は上昇傾向にあったが、新型コロナ禍によりストップした感が強い。当該地域における土地取引は、散発的であり、取引の中心となる価格帯は見出せない状況にある。										
(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、信頼性ある取引事例により実証性ある価格として求められた。一方、収益価格の試算に当たって店舗兼共同住宅を想定したが、当エリアにおいては、ここ数年の価格上昇が、近時の店舗賃料の下落傾向を斟酌しても、賃料上昇に反映されていないことから、収益価格はやや低位に試算された。そこで、かかる説得力の程度に鑑み、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、また前年標準価格等からの推移を踏まえ、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 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 165,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 当市のインバウンド需要の恩恵を受ける商業地の地価上昇傾向は、新型コロナ禍の影響で止まっており、需要は弱含みである。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地		標準地番号 奈良 5-4			[地域要因] 駅接近性、繁華性にやや劣る地域としての性格を維持しつつ、ホテル需要等が弱い現状においては、地価は弱含みである。					
	公示価格 161,000 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率	年間	-3.6%	半年間	-1.2%							

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]	115,000 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
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 奈良市法華寺町187番外			②地積 (㎡)	1,358	⑨法令上の規制等	近商(80,200) 準防 (その他) 高度地区(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						
	1:1.5	事務所兼共同住宅 S3	店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域	南30m国道、東側道	水道ガス下水	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	特記事項	地域の一部は用途地域が異なる。	街路	30m国道	交通施設	新大宮駅北西 540m 法令規制 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) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	149,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	88,000 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考えられるが、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	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 +13.0 環境 -15.0 行政 +15.0 その他 0.0
	奈良 5-4		[98.8] 100	100 [100]	100 [108.2]	[100] 100	147,000					
(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	
	-	100	100	100	100							
(10) 対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価格変動要因		[一般的要因] コロナ禍等の影響もあり、今後の先行き不透明感は依然として高い状態が続いているが、一部の路線商業地域等は堅調である。					
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		□代表標準地 □標準地		[地域要因]		コロナ禍の影響等により不透明感はあるが、需要は概ね底堅く、駅から比較的近く、需給は安定している。					
	標準地番号		-		[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。					
	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	平田不動産鑑定事務所
奈良 (県) 5-10	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	51,500,000 円	1㎡当たりの価格	123,000 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] 路線価又は倍率	99,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 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	奈良市南京終町 3 丁目 1 5 3 8 番 4 外				②地積 (㎡)	419	⑨法令上の規制等	準工 (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) 高度 (20m)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 30 m、南 50 m、北 130 m				②標準的使用	低層の沿道商業施設用地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 420 ㎡程度、形状 ほぼ整形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 6 m 県道	交通施設	奈良駅南 1.8 km	法令規制	準工 (60, 200) 高度 (20m)				
(3) 最有効使用の判定	低層の沿道商業施設用地				(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	127,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	86,200 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) 奈良県における幹線道路沿いの路線商業地域等の圏域である。(需要者の属性) 同一需給圏に地縁の選好性を有する法人事業者が中心であるが、他府県からの需要も認められる。(市場の需給動向) 西方の国道 2 4 号沿いに比べるとやや劣るが、奈良県を縦貫する幹線道路沿いに位置し、一定程度の商業集積度及び背後地も認められる。ただ、新型コロナの影響により需要は横ばい傾向。(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	近隣地域は路線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。比準価格は幹線道路沿い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。他方、収益価格は商業賃貸市場の個性、且つ前提として各種想定要素が介在するため、比準価格に比べて規範性に劣る。従って、適切に比準調整がなされた比準価格を標準に、収益価格を関連づけ、代表標準地との検討を踏まえた上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格を	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	奈良 5-4	[98.8]	100	100	[100]	123,000	標準化補正	街路 -1.0	交通 +4.0	環境 +14.0	行政 +10.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	-	[]	100	100	[]	[]	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	①-1対象基準地の検討		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 奈良市の商業地については観光地等インバウンドの影響のあった地域とそれ以外の地域間で、新型コロナによる地価への影響度が異なる。									
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討			[地域要因] 近隣地域は奈良県を縦貫する幹線道路沿いに位置し、一定程度の商業集積度及び商業背後地を有するが、需要は横ばい傾向にある。									
	②変動率			[個別的要因] 個別的要因の変動はない。									

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） 5-11	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	115,000,000 円	1㎡当たりの価格	456,000 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] 路線価又は倍率	370,000 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		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		奈良市三条町511番1内				②地積 (㎡)	253	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	奈良 130m	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 10m、西 10m、南 10m、北 40m		②標準の使用		店舗兼事務所地															
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0m、奥行 約 20.0m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ整形		④地域的特性		特記 特にない		街路 2.5m県道													
	⑤地域要因の将来予測		JR奈良駅東側に立地する幹線道路に面した駅前商業地域であり、人や車の通行量が多い。市中心部の繁华性が高い商業地の需要は底堅いが、コロナ禍による観光客減等の影響を受け地価は下落傾向と判断する。		交通施設		奈良駅東方 130m		法令 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 468,000 円/㎡		収益還元法		収益価格 356,000 円/㎡		原価法		積算価格 / 円/㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡		原価法		積算価格 / 円/㎡		開発法		開発法による価格 / 円/㎡											
	鑑定評価の理由		同一需給圏は奈良市内に存する繁华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のある地元企業及び全国的な企業等が主体と考えられる。近隣地域はJR奈良駅至近に位置し、周辺地域と併せて奈良市内にあっては繁华性の高い駅前商業地域を形成している。需要は底堅いが、従来から土地の売買はかなり少なく、希少性がある。取引の個別性が強く、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。																			
	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にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。																			
(8) 公示価格	①代表標準地 標準地番号		奈良 5-1		②時点修正	[98.9] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [163.2]	⑤個別的要因の比較	[102.9] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	455,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格		730,000 円/㎡		[98.9] / 100		100 / [100]		100 / [163.2]		[102.9] / 100		455,000		標準化補正		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(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 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 / []		[] / 100				標準化補正		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格		480,000 円/㎡		[一般的要因]		インバウンド、観光客減からの回復には至っておらず、観光産業を中心とする市内中心部の経済は先行き不透明感が残る状況である。											
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号		-		[地域要因]		中心市街地の駅前商業地域で、駅正面の幹線道路沿いに位置しており商業需要は高いが、コロナ禍の影響で商業地価格は下落傾向にある。											
	②変動率		年間 -5.0%		半年間 %				[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。											