

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）	-1	奈良県	奈良第1分科会	氏名
				不動産鑑定士 竹村 牧

鑑定評価額	31,700,000 円	1㎡当たりの価格	107,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	85,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市南登美ヶ丘3336番25 「南登美ヶ丘24-19」			②地積 (㎡)	296	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			
	1.5:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北5.5m市道	水道ガス下水	学園前1.5km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 50m、南 70m、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 20.0m、奥行 約 15.0m、規模 300㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記	閑静な中規模戸建住宅地域	街路	基準方位 北 5.5m市道	交通	学園前駅北西 1.5km	法令	1低専 (40,60)
		事項		路		施設		規制	
	⑤地域要因の将来予測	徒歩限界地付近の中規模戸建住宅地域であり、今後も閑静な住環境を維持すると考察する。コロナ禍での在宅ワークが定着しつつあり戸建人気回復傾向にあることから、当面地価は横這い又はやや上昇傾向と予測する。							
(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 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、奈良市、生駒市にあって近鉄奈良線、けいはんな線沿線住宅地域。需要者の中心は大阪都心部勤務の所得水準が高い給与所得者層。徒歩限界地付近に存するが、周辺に生活利便施設が備わり、環境良好な登美ヶ丘エリアの住宅地として根強い人気を誇る。コロナ禍で郊外戸建への選好性が高まり、ウッドショック等による住宅供給不足もあって地価はやや上昇傾向にある。取引の中心価格帯は、土地は標準的画地と同規模程度で3200万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣は法令上の規制が厳しいこともあって、地域の大半が自己利用の戸建住宅地であり、転勤等に伴う一時的な貸家供給が想定される程度という地域性を勘案し収益価格は試算しなかった。比準価格は学園前駅勢圏の複数の取引事例を基に試算された市場性を反映する実証的で説得力を有する価格である。よって、本年代表標準地価格以降の価格変動等の検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	地域要因
	公示価格	円/㎡	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		その他	その他
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	地域要因
			[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		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		③ 価格形成要因の		[一般的要因] ウッドショック等で住宅供給減少、一方ローン金利先高感等から住宅取得を急ぐ動きもあり、当市住宅市場は一部除きやや需要超過状態。				
	■継続 □新規				[地域要因] 徒歩限界地付近の戸建住宅地域であり住環境は良好である。昨今の住宅供給不足もあって地価はやや上昇となった。				
	前年標準価格 106,000円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に特段の変動は見られないが、コロナ禍で在宅ワークが進み、敷地規模・床面積がやや大きい住宅への選好性は増している。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討								
	■代表標準地 □標準地								
	標準地番号 奈良 - 29								
	公示価格 106,000円/㎡								
	②変動率								
	年間 +0.9%								
	半年間 +0.9%								

鑑定評価書（令和4年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (99,000 円/㎡)

Table 1 基本的事項: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月6日), (6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 (79,000 円/㎡ 倍), (2) 実地調査日 (令和4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

Table (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等 (奈良市紀寺町1036番1), ②地積 (153 ㎡), ③形状 (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 (中規模一般住宅の多い古くからの住宅地域), ⑥接面道路の状況 (北3.5m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 (1住居 (60,200), (その他) 15m斜線高度 (60,160))

Table (2) 近隣地域: ①範囲 (東 0m, 西 30m, 南 18m, 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 10.0 m, 奥行 約 15.0 m, 規模 150 ㎡程度, 形状 ほぼ長方形), ④地域的特性 (特記 特になし, 事項 街路 (基準方位 北3.5m市道), 交通 近鉄奈良駅南東 1.6km, 法令 対象基準地と同じ), ⑤地域要因の将来予測 (近隣地域は中規模一般住宅の多い古くからの住宅地域で、今後もこの住環境を維持するものと予測。生活利便は比較的良好で地価水準は横ばい推移と予測。)

Table (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 99,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 / 円/㎡, 原価法 積算価格 / 円/㎡, 開発法 開発法による価格 / 円/㎡)

(6) 市場の特性: 同一需給圏は主に近鉄奈良線、JR関西本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中堅給与所得者層が中心。地積は130~160㎡程度、中心となる価格帯は土地のみで1,200~1,600万円程度、土地建物一体の総額は中古物件が中心で把握困難。やや周辺街路の狭小な旧来からの住宅地域で駅徒歩圏外だが、市中心部付近で周辺には商業施設の整備も見られ、生活利便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中小規模の戸建住宅が中心で、周辺で収益物件が見られるが画地規模が大きく、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。

Table (8) 規価格とした: ①代表標準地 (奈良 -40), ②時点修正 [102.0 / 100], ③標準化補正 [100 / 104.0], ④地域要因の比較 [100 / 149.7], ⑤個別的要因の比較 [100 / 100], ⑥対象基準地の規準価格 (98,900 円/㎡), ⑦内訳 (街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +4.0, 行政 0.0, その他 0.0)

Table (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 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +4.0, 行政 0.0, その他 0.0)

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の前: ①-1対象基準地の検討 (継続), 前年標準価格 (99,000 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変動状況 (一般的要因: 県下の中心都市で人口は微減傾向。コロナ禍の影響は落ち着きつつあり、地価は横ばい乃至やや上昇に転じている。; 地域要因: 周辺街路のやや狭小な旧来からの住宅地域だが生活利便比較的良好で需要は比較的堅調、地価は横ばい推移。; 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。)

基準地番号 奈良（県）	提出先 -3	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
----------------	-----------	-----	-------------------	-----------	-------------------------

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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	42,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和4年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市東九条町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 18.0m、奥行 約 30.0m、規模	540㎡程度、形状 長方形								
④地域的特性	特記 特になし	街 基準方位北 3.3m県道	交通 奈良駅南西方 3.1km	施設	法令 1住居(60,160) 高度(最高15m)	規制				
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。地価はほぼ横ばい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/㎡	個別的要因						
	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、最寄り駅からも遠く土地需要は総じて少ない。周辺では総額2500万円前後のミニ開発による分譲住宅が供給されている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自己所有の一般住宅を中心とした既成住宅地域に存し、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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	奈良 -34	[ 100 ]	100	100	[ 104.0 ]	54,300	交通 0.0	交通 +2.0		
	公示価格 65,500 円/㎡	100	[ 102.0 ]	[ 123.1 ]	100		環境 0.0	環境 +16.0		
							画地 +2.0	行政 +2.0		
							行政 0.0	その他 0.0		
							その他 0.0			
(9) 指定標準地からの検討	① 指定標準地番号	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 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路	地域要因	街路
	-	[ ]	100	100	[ ]		交通	交通		交通
	前年指定標準地の価格 円/㎡	100	[ ]	[ ]	100		環境	環境		環境
							画地	行政		行政
							その他	その他		その他
(10) 対対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 価格形成要因の変動状況		[一般的な要因]	景気は、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が緩和されるなかで、一部持ち直しの動きも見られる。					
	■継続 新規	前年標準価格	54,300 円/㎡							
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地		[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、需要は限定的であるが、地価は横ばいで推移している。					
	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	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
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 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4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	奈良市南永井町4 1 1番 1 1			②地積 (㎡)	216	⑨法令上の規制等	1 住居 (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) 高度地区 (最高 15m)		
	1:1.5	住宅 LS 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東5.5m市道	水道 ガス 下水	奈良 2.9km			
(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 12.0m、奥行 約 18.0m、規模 220㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 特にない			街 基地方位北 5.5m市道	交通 奈良駅南 2.9km	法令 1 住居 (60, 200) 高度地区 (最高 15m)		
	事項	路			施設	規制			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、駅接近性に劣るも、幹線道路背後の路線商業店舗に近接する利便性に優れた住宅地として熟成しており、今後も現在の住環境が維持されると予測する。地価水準は、概ね横ばい傾向が維持されると予測する。							
(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	+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/㎡		個別的要因				
	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存の住宅地域。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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地	標準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格		[ ]	100	100	[ ]			
	円/㎡		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	[ ]			
	円/㎡		100	[ ]	[ ]	100			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		[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、金融情勢も相俟って、居住環境の良い取地については堅調な需要が続いている。				
	■継続 ■新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[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。				
	前年標準価格	65,500 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討								
	■代表標準地 標準地								
	標準地番号	奈良 - 34							
	公示価格	65,500 円/㎡							
	②変動率	年間 0.0%	半年間 0.0%						

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (奈良 (県) -5), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第1), 業者名 (まほろば不動産コンサルティング), 氏名 (秋山 宗一郎)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (33,800,000 円), 1m当たりの価格 (157,000 円/m<sup>2</sup>)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 4 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 4 年 7 月 4 日), (6) 路線価 (令和 4 年 1 月 125,000 円/m<sup>2</sup>), (2) 実地調査日 (令和 4 年 6 月 30 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地 (奈良市右京4丁目1番2号), (2) 地積 (215 m<sup>2</sup>), (3) 形状 (1:1.5), (4) 敷地の利用の現況 (住宅LS2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (一般住宅の中に医院等が見られる住宅地域), (6) 接面道路の状況 (東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550m), (9) 法令上の規制等 (1低専(40.60)), (10) 近隣地域 (東40m, 西50m, 南70m, 北50m), (11) 標準的画地の形状等 (間口約12.5m, 奥行約17.0m), (12) 地域的特性 (特記 特にない), (13) 地域要因の将来予測 (駅徒歩圏の利便性の高い住宅地域として熟成しており...), (14) 最有効使用の判定 (低層戸建住宅地), (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、概ね近鉄奈良線、京都線、けいはんな線沿線の、奈良市北部を中心に、木津川市、精華町を含む居住環境良好な住宅地域である。), (17) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (当該地域は、1低専の戸建住宅を中心とした自用目的が支配的な住宅地域であり、賃貸住宅等皆無であり賃貸市場が形成されていない。), (18) 公示価格 (代表標準地 標準地, 公示価格 100), (19) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 100), (20) 対象基準地の前年標準価格 (154,000 円/m<sup>2</sup>), (21) 変動率 (年間 +1.9%, 半年間 +0.6%)

鑑定評価書（令和4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, 申倉田総合鑑定. Values include 奈良(県), 奈良県, 奈良県第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田和 聡.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,460,000 円, 1㎡当たりの価格, 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, [令和4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月29日, 更地としての鑑定評価, 令和4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

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m²), (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. Values include 奈良市三条大路4丁目501番5, 104, 1住居(60,200), 1:1.5, 住宅W2, 新旧住宅の中に店舗も散見される住宅地域, 東7m市道, 水道ガス下水, ニヶ辻950m, (その他)高度地区(最高15m).

Table with 5 columns: (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. Values include 東0m、西20m、南60m、北40m, 戸建住宅地, 間口約8.0m、奥行約13.0m、規模100㎡程度、形状ほぼ長方形, 特記事項: 特になし, 基準方位北7.0m市道, 交通施設: ニヶ辻駅北東950m, 法令規制: 対象基準地と同じ, 近隣地域は新旧住宅の中に店舗も散見される住宅地域で、今後もこの住環境を維持するものと予測、生活利便性の良好な地域で地価水準は横ばいで推移するものと予測。

Table with 4 columns: (3)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, (6)市場の特性. Values include 2階建程度の戸建住宅地, 方位 +2.0, 取引事例比較法, 比準価格 91,000 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/㎡, 同一需給圏は概ね近鉄橿原線、近鉄奈良線、JR関西本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80㎡から120㎡程度、中心となる価格帯は土地のみで700~1,100万円程度、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り周辺に商業施設等の整備も多い。住環境は良好で需要は比較的堅調。

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. Value: 近隣地域内及び周辺には中小規模の戸建住宅が中心で、周辺で収益物件が見られるが画地規模が大きく、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。

Table with 10 columns: (8)公示価格とした標準地番号, (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. Values include 奈良 -40, [102.0]/100, 100, [104.0], [166.2], [102.0]/100, 90,900, 0.0, 0.0, 0.0, +4.0, 0.0, 0.0, 0.0.

Table with 10 columns: (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. Values include -, [ ], 100, [ ], [ ], [ ], 100, 0.0, 0.0, 0.0, +4.0, 0.0, 0.0, 0.0.

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格, (3)変動状況, [一般的要因], [地域要因], [個別的要因], ②変動率. Values include 91,000 円/㎡, 奈良 -40, 151,000 円/㎡, 102.0, 100, 104.0, 166.2, 102.0, 90,900, 0.0, 0.0, 0.0, 4.0, 0.0, 0.0, 0.0, 奈良 -40, 151,000 円/㎡, 102.0, 100, 104.0, 166.2, 102.0, 90,900, 0.0, 0.0, 0.0, 4.0, 0.0, 0.0, 0.0, 91,000 円/㎡, 継続, 前年標準価格, 91,000 円/㎡, ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地, 標準地, 標準地番号, 公示価格, 円/㎡, ②変動率, 年間 0.0%, 半年間 %.

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

鑑定評価額	14,200,000 円	1㎡当たりの価格	63,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27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	奈良市大安寺5丁目974番4外「大安寺5-9-14」				②地積 (㎡)	223	⑨法令上の規制等	1住居 (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	1住居 (60,200)  (その他) 高度地区(最高15m) (60,172)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 50m、南 30m、北 20m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 23.0m、規模 230㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	J R奈良駅南部の農家住宅、一般住宅が混在する地域	街路	基準方位 北4.3m市道	交通施設	J R奈良駅南 1.3km	法令規制	1住居 (60,172) 高度地区(最高15m)		
(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	63,700 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	同一需給圏は奈良市南東部、J R関西本線奈良駅から南部の混在住宅地域等を中心とする圏域である。需要者の属性は、地元奈良市、天理市、大和郡山市及び周辺の市町村の居住者である。市場の動向は、地域を縦断する幹線道路沿いには飲食、物販、自動車販売等の路線商業店舗が集積し需給関係は安定し地価は概ね横ばいである。市場で中心となる価格帯は、土地220㎡程度で、総額1400万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅商業接近性や居住環境等が類似する北永井町、恋の窪及び南京終町等から取引事例を収集し、取引事例比較法を適用した。当該地域は周辺に共同住宅等の収益物件も見られる住宅地域であるが、自己所有の戸建住宅を中心とし、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益還元法の適用を断念した。そこで代表標準地との検討を踏まえ、規範性、信頼性のある比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -4.0 環境 +2.0 行政 +2.0 その他 0.0
	奈良 - 34	[ 100 ] / 100	100 / [ 102.0 ]	100 / [ 100.9 ]	[ 100 ] / 100	63,600					
(9) からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 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		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 奈良市では、人口が微減傾向にあり、コロナ禍が収束しつつあるものの、中心部を除くと、地価は横ばい乃至下落傾向にある。						
	前年標準価格 63,700円/㎡		[ ] / 100		[地域要因] 県道から比較的近く、路線商業施設にも近接し生活利便性に恵まれ、地価は横ばいとなっている。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[ ] / 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号 -		[ ] / 100		②変動率		年間 0.0% 半年間 %					
公示価格 円/㎡											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西都不動産研究所
奈良（県） - 8	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 竹村 牧

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

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月29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	奈良市七条1丁目405番10 「七条1-20-26」				②地積 (㎡)	233	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 0m、西 50m、南 100m、北 40m				②標準的使用	戸建住宅地		
	③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							
	④地域的特性	特記事項	駅徒歩圏の戸建住宅地域	街路	標準方位 北6m市道	交通施設	九条駅北600m	法令規制	1低専(40,60)
⑤地域要因の将来予測		最寄り駅徒歩圏に存するが大阪都心部への利便性はやや劣り、住環境は普通程度の住宅地である。周辺街路はやや雑然とし、将来的に選好性が高まる要因が見られず、当面地域は現状維持で地価も横這い圏での推移と予測。							
(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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格	68,000 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、大和郡山市にあって近鉄橿原線沿線の普通住宅地域。需要者の中心は大阪方面勤務の一次取得の給与所得者層。コロナ禍で在宅ワークが進み郊外戸建への選好性が回復しているが、一定水準以上の利便性確保は必要と判断する。ウッドショック等による住宅供給不足があるものの、近隣はまだ需要超過状態には至っておらず、地価も横這い圏での推移に止まった。取引の中心価格帯は、土地は標準的画地と同規模程度で1600万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣は一部賃貸用共同住宅が混在するものの、土地利用の大半が自己使用の戸建住宅地である。需要者は収益性より周辺での売買事例を基に購入意思決定するのが通常のため、収益価格は試算しなかった。本件においては、近鉄橿原線沿線住宅地の複数取引を基に試算され、市場性を反映する実証的価格である比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							

(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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 - 44	[ 99.3 ]	100 [ 100 ]	100 [ 106.9 ]	100	68,000	標準化補正	街路 -2.0	交通 -3.0	環境 +12.5	行政 0.0	その他 0.0	
公示価格 72,500 円/㎡		100	[ 100 ]	[ 106.9 ]	100	68,000	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
前年指定基準地の価格 円/㎡		100	[ ]	[ ]	100	[ ]	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		③ 価格変動要因の	[一般的要因]	ウッドショック等で住宅供給減少、一方ローン金利先高感等から住宅取得を急ぐ動きもあり、当市住宅市場は一部除きやや需要超過状態。
	継続 前年標準価格 68,000 円/㎡			[地域要因]	最寄り駅への接近性に問題はないが、住環境・周辺街路状況は良好とは言えない。需給関係は概ね均衡状態にあり地価は横這いとなった。
①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		[個別的要因]	個別的要因について特筆すべき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 %					



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	相倉田総合鑑定
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

鑑定評価額	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	70,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	57,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月29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)
	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 住宅 W2 中規模一般住宅が多い分譲住宅地域 北6m市道 水道ガス下水 ニヶ辻 1.8km		(その他) 宅造規制区域

(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 16.0 m、奥行 約 14.5 m、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	ニヶ辻駅南西 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	70,600 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、JR関西本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、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	地域要因	街路	0.0
	奈良 - 38					70,900		交通	0.0	交通	+7.0	環境

(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		環境

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	県下の中心都市で人口は微減傾向。コロナ禍の影響は落ち着きつつあり、地価は横ばい乃至やや上昇に転じている。
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[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。
	標準地番号 公示価格		- 円/㎡	[個別的要因]

②変動率	年間	-0.6%	半年間	%
------	----	-------	-----	---

鑑定評価書（令和4年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	昭和コンサルタント株式会社	
奈良（県） - 10	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 藤村 光世	
鑑定評価額	20,900,000 円		1㎡当たりの価格	154,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月23日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市芝辻町866番2				②地積 (㎡)	136	③法令上の規制等	1住居 (60,200) 高度(15)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 100m、南 50m、北 55m				②標準的使用	中低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.5m、奥行 約 22.0m、規模 140㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域であり、今後も現状が維持されるものと予測する。奈良市中心部の駅から徒歩圏内の稀少性により、共同住宅の需要もあって、地価は当面上昇傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状方位	0.0 +4.0	
(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	44,400 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駅から徒歩圏内の住宅地域の圏域。需要者は同一需給圏内の居住者を中心に、他市町からの転入も見られる。近隣地域は主要駅から徒歩圏内の混在住宅地という利点により稀少性から需要は堅調で、近年はアパート等の需要もあり、当面、地価は上昇傾向が続くものと思われる。土地は基準地と同程度の規模で2,000万円前後、中古戸建住宅は2,500万円程度の物件が需要の中心となっていると思われる。								
(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、自用の戸建住宅を中心に賃貸共同住宅も見られる住宅地域であるが、間口の狭い奥行の深い形状等から、賃貸用不動産を建築しにくい土地が多い地域であり、自己所有目的での取引が中心である。検証のため収益還元法を適用したが、収益価格は低位に査定された。したがって、収益価格は参考に留め、同一需給圏の類似地域内の取引事例から試算された比準価格を採用し、代表標準地価格との均衡にも留意のうえ、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	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	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 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 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一部上昇、接近性等に劣る住宅地は下落の二極化。				
	■継続 □新規		変動状況		[地域要因] 主要駅から徒歩圏の混在住宅地域として地域要因に特段の変化はなく、稀少性により今後も需要は堅調と考えられる。				
	前年標準価格 150,000円/㎡		④		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		⑤						
■代表標準地 □標準地		標準地番号		奈良 - 40					
公示価格		151,000円/㎡		⑥					
②変動率		年間 +2.7%		半年間 +2.0%					

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (奈良(県) -11), 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)

鑑定評価額: 6,280,000 円 (1㎡当たりの価格), 8,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月1日), (6) 路線価 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和4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

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, (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

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 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)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (16,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (72,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月2日), (6) 路線価又は倍率 (58,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和4年6月23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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring area characteristics), (3) 最有効使用の判定 (2-story residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.)

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） -13	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 河南 直

鑑定評価額	18,000,000 円	1㎡当たりの価格	89,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	72,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1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	奈良市左京2丁目2番34				②地積 (㎡)	201	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	高の原 2.1km				
(2) 近隣地域	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地域的特性	特記事項	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)		
(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	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	同一帯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、バス圏に存すること及び傾斜等も認められるが、区画整然とした住居環境良好な地域であり、需要は概ね安定しており、地価は横這い傾向が認められる。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。										
(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。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +10.0 環境 +56.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 奈良 -13	公示価格 156,000 円/㎡	[ 100.6 ] / 100	100 / [ 102.0 ]	100 / [ 171.6 ]	[ 100 ] / 100	89,700				
(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) 対象基準地の前年の標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		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。						
	前年標準価格 89,500 円/㎡		[ ] / [ ]		[地域要因] 区画整然とした大規模住宅団地として成熟している。地域要因に特段の変動は無い。閑静な住環境を呈し、需給は一定程度存する。						
	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] 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。						
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	大和不動産鑑定株式会社 奈良支社	
奈良（県）	-14	奈良県	奈良県第1分科	氏名	不動産鑑定士 三和 浩
鑑定評価額		28,000,000 円		1㎡当たりの価格	106,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	84,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1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	奈良市学園大和町3丁目74番				②地積 (㎡)	264	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	学園前 1.5km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 30m、南 100m、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 14.0m、奥行 約 19.0m、規模 270㎡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、6m市道	交通施設	学園前駅南方 1.5km	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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	106,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、奈良市及び生駒市における近鉄奈良線沿線で、中規模一般住宅が建ち並ぶ圏域である。需要者は奈良県北部に地縁を有する給与所得者が中心であるが、大阪方面勤務の給与所得者層も認められる。駅接近性はやや劣るが、近隣地域は区画整然としており快適性、利便性にも優れ、需要は堅調である。需要の中心価格帯は、土地80坪で2800万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、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	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	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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 利便性、住環境の良好な地域の需要は堅調であるが、郊外の利便性に劣る地域の需要は弱含み傾向にあり、地価の二極化が継続している。							
	■継続 □新規		前年標準価格 105,000 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り、需要は堅調で、地価は緩やかな上昇傾向にある。							
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		■代表標準地 □標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号		奈良 - 38		公示価格		105,000 円/㎡						
②変動率		年間	+1.0%	半年間	+1.0%							

基準地番号 奈良（県）	-15	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
----------------	-----	------------	-------------------	-----------	-------------------------

鑑定評価額	21,700,000 円	1㎡当たりの価格	102,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	81,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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 奈良市神功3丁目7番8	②地積 (㎡)	213	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 住宅 L S 2	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 南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 高の原 1.5km	⑨法令上の規制等 1低専(40,60) (その他)
(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 10.0m、奥行 約 21.0m、規模 210㎡程度、形状 長方形	④地域的特性 特記 特にない 事項 街路	⑤地域要因の将来予測 中規模戸建住宅地域として熟成しており、今後とも良好な住環境を維持するものと予測する。コロナ禍の中にあっても中古住宅の取引は堅調であり、地価水準は横ばい乃至は強含み傾向で推移するものと予測する。	⑥標準的画地の形状等 間口 約 10.0m、奥行 約 21.0m、規模 210㎡程度、形状 長方形	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 1.5km	⑨法令上の規制等 1低専(40,60) 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 +4.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	102,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね奈良、生駒市域の近鉄京都線、奈良線沿線の戸建住宅地域。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、周辺地域からの流入も認められる。良好な住環境に加えて、生活利便性にも優れており、土地取引は比較的安定している。土地は200㎡程度で2000万円前後、中古戸建は、2500万円から3000万円程度が取引の中心。									
(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とする住宅地域である。転勤等による戸建住宅の賃貸が散見される程度で、賃貸市場は形成されておらず、収益価格は求められなかった。快適性を重視する住宅地域であることから、自用目的での取引が主であり、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であると認められるので、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地 標準地番号 奈良 -13	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 +8.0 環境 +47.0 行政 0.0 その他 0.0	公示価格 156,000 円/㎡
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点 修正	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	前年標準価格	101,000 円/㎡	[一般的要因] 景気は、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が緩和されるなかで、一部持ち直しの動きも見られる。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	代表標準地 標準地		[地域要因] 利便性や快適性に優れた住宅地の土地需要は堅調で、地価は底堅く推移している。						
	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 +1.0%	半年間 9%							

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (奈良 (県) -16), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第1), 業者名 (まほろば不動産コンサルティング), 氏名 (秋山 宗一郎)

鑑定評価額: 15,100,000 円 (1m当たりの価格), 54,100 円/m²

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 4 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 4 年 7 月 4 日), (6) 路線価 (令和 4 年 1 月), (2) 実地調査日 (令和 4 年 6 月 30 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) 最有効使用, (4) 対象基準地, (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



鑑定評価書（令和4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 2 columns: 鑑定評価額 (21,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (102,000 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4年1月]路線価又は倍率, 81,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (奈良(県) -18), 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: 97,100,000 円, 1㎡当たりの価格: 211,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和4年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和4年7月2日), (6)路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 (165,000 円/㎡), (2)実地調査日 (令和4年6月23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

Main evaluation reasoning table with multiple sections: (1) 基準地 (所在地, 形状, 敷地の利用, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地, 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 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, etc.), (6) 市場の特性 (奈良市, 生駒市の近鉄奈良線沿線各駅より徒歩圏), (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), (8) 公示価格 (代表標準地 奈良 -4, 公示価格 283,000 円/㎡), (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), (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, 変動率 年間 +2.9%)

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1分科	氏名	不動産鑑定士 三和 浩	
鑑定評価額	31,000,000 円		1㎡当たりの価格	125,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	99,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1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	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					
(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 16.0m、奥行 約 15.5m、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	125,000 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、中規模一般住宅が建ち並ぶ圏域である。需要者は同一需給圏に地縁の選好性を有する居住者が中心であるが、大阪府等広く同一需給圏外からの転入者も認められる。駅接近性はやや劣るが、近隣地域は区画整然としており快適性、利便性にも優れ、需要は堅調である。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	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	奈良 - 29					125,000		交通 0.0	環境 -16.0	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	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	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
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 利便性、住環境の良好な地域の需要は堅調であるが、郊外の利便性に劣る地域の需要は弱含み傾向にあり、地価の二極化が継続している。						
	前年標準価格 124,000 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り、需要は堅調で、地価は緩やかな上昇傾向にある。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>										
標準地番号											
公示価格											
②変動率		年間 +0.8%	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） - 20	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 平田馨

鑑定評価額	18,700,000 円	1㎡当たりの価格	74,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価 倍率種別	[令和4年1月] 路線価又は倍率	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月30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	奈良市青山7丁目28番				②地積 (㎡)	253	⑨法令上の規制等	1低専 (40,60)  (その他) 風致 (3種)										
	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 60m、西 60m、南 20m、北 15m			②標準的使用	戸建住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 18.0m、規模 250㎡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、6.0m市道	交通施設	近鉄奈良駅北東 4.8km	法令規制	1低専 (40,60) 風致 (3種)										
	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	比準価格	74,100 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) JR関西本線及び近鉄奈良線沿線の奈良市における街路区画整然とした住宅地域等の圏域である。(需要者の属性)同一需給圏に地縁の嗜好性を有する需要者が中心で、同一需給圏外からの転入者は少ない。(市場の需給動向)近隣地域は街路区画整然とした住環境良好な住宅地域であるが、駅接近性が劣ることから交通利便性に劣る。よって、需要は引き続き弱含み傾向にある。(需要の中心となる価格帯)土地75坪で1800万円程度である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域(街路区画整然とした住宅地域)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、基準地は駅から遠隔に位置し、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、同一需給圏内の青山等地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-29)との検討を踏まえた上で、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	標準地番号	奈良 - 29	②時点修正	[ 100.9 ] / 100	③標準化補正	100 [ 100 ]	④地域要因の比較	100 [ 150.3 ]	⑤個別的要因の比較	[ 104.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	74,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +4.0 環境 +46.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	106,000 円/㎡																	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号																		
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 75,800 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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号 - 公示価格 円/㎡															
	②変動率	年間	-2.2%	半年間	%														
				③価格形成要因の変動状況	<p>[一般的要因] 新型コロナの影響は縮小傾向にあるが、奈良市における利便性及び快適性劣位の住宅地域では二極化により、需要は引き続き弱含み傾向。</p> <p>[地域要因] 大規模開発された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、駅接近性が劣り且つ商業施設の利便性にも劣る地域である。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因の変動はない。</p>														

鑑定評価書（令和4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） -21	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 山本 昇平

鑑定評価額	5,450,000 円	1㎡当たりの価格	10,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月1日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	奈良市月ヶ瀬尾山2865番1				②地積 (㎡)	500	③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	上野市 12km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 0 m、南 50 m、北 30 m				②標準的使用	農家住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 29.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 670 ㎡程度、形状 不整形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 6m県道
	⑤地域要因の将来予測	市街地から遠い山間部の農家集落地域であり、地域特性の変動も特段見受けられない。地価に大きな変動は見られないが、過疎化の影響から需要は弱含みで推移すると予測される。							
(3) 最有効使用の判定	低層の農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,900 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は奈良市北東部及びその周辺の山間部に存する集落地域一帯である。圏内の不動産需要は低調で、土地取引も少なく、成立した取引については地縁、血縁等の特殊事情も見られ中心的な価格水準の把握が困難である。圏外からの転入は殆ど見受けられず、需要者が地域的に限られている状況にある。農業及び林業が中心の山間部の集落地域であり、大きな地域変動は無く、奈良市中心部からも遠く離れているため地価は弱含んでいる状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、奈良市街地から遠く離れた山間部の農家集落地域にあり、取引に当たっては自己利用目的が中心で、賃貸市場は形成されていない。このため収益還元法の適用は断念した。取引事例比較法において採用した取引事例については、対象基準地と比較可能なものを収集選択しており、比準価格は市場性を反映し実証的である。従って、本件では規範性が認められる比準価格を妥当なものとして判断し、指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	奈良（県） - 26	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	8,000 円/㎡	[ 98.7 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 76.8 ]	[ 100 ] / 100	10,300		
(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 11,000 円/㎡		[一般的要因] コロナ禍の影響は特段見受けられないが、過疎化進行による少子高齢化の影響もあり需要は持続的に弱含んでいる。			
	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 -		[地域要因] 奈良市北東部の山間農家集落地域であり、地域要因に大きな変動は特段見受けられない。			
	②変動率	年間	-0.9%	半年間	%	[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	申倉田総合鑑定
奈良（県） - 22	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	47,300,000 円	1㎡当たりの価格	108,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価	[令和4年1月]	86,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	奈良市登美ヶ丘5丁目937番14 「登美ヶ丘5-15-3」				②地積 (㎡)	438	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 (50,80)	
	1:1.2	住宅 W2	大小様々な規模の戸建住宅が建ち並び環境良好な住宅地域	北5.8m市道	水道ガス 下水	学園前 2.5km	(その他) 宅造規制区域	

(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 50m、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 19.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 440 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	基準方位 北5.8m市道	交通施設	学園前駅北東 2.5km	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 0.0		

(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	108,000 円/㎡	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡	

(6) 市場の特性  
同一需給圏は主に近鉄奈良線、けいはんな線等の沿線に位置する住宅地域の存する範囲。需要者の中心は市内外へ通勤する層で旧来からの地元住民に加え、近年の敷地分割に伴い圏外からの流入も見られる。地積は400~450㎡程度、中心となる価格帯は土地のみで4,000~5,000万円程度、土地建物一体の総額は中古住宅中心で把握は困難。画地規模がやや大きいため需要者は比較的限定されるが居住環境・生活利便良好な住宅地で需要は比較的堅調推移。

(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大小様々な規模の戸建住宅が中心で、第1種低層住居専用地域内に存することから法規制が厳しく、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	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	地域要因	街路 0.0
	奈良 - 29					107,000		交通 0.0	環境 -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	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	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

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	県下の中心都市で人口は微減傾向。コロナ禍の影響は落ち着きつつあり、地価は横ばい乃至やや上昇に転じている。
	[地域要因]		居住環境良好な住宅地域で一部に画地の分割等が見られるも、居住環境が良く需要は比較的堅調で地価は横ばい乃至やや上昇推移。	
	[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 %	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）	-23	奈良県	奈良第1分科会	氏名 不動産鑑定士 平田馨

鑑定評価額	43,700,000 円	1㎡当たりの価格	190,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月30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	奈良市西大寺国見町2丁目296番15 「西大寺国見町2-4-18」			②地積 (㎡)	230	⑨法令上の規制等	1低専 (40,60)  (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 60m、西 60m、南 50m、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 15.0m、規模 230㎡程度、形状 ほぼ正方形			④地域的特性	特記 特にない	街路 基準方位北、6.2m市道	交通 大和西大寺駅南 750m	法令 1低専 (40,60)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模住宅が建ち並ぶ区画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	比準価格	190,000 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) 近鉄奈良線等沿線の奈良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も認められる。(市場の需給動向) 既成住宅地域であるが、大和西大寺駅徒歩圏の街路画地整然とした住宅地域で、且つ幹線道路への系統連続性にも優れる等利便性の高い地域でもあるため、需要は堅調である。(需要の中心となる価格帯) 土地70坪で4400万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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的取引が主である。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、同一需給圏内の西大寺駅歩圏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、同一地点である代表標準地(奈良-21)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 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	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 180,000 円/㎡		[一般的要因] 新型コロナの影響は縮小傾向にあるが、奈良市における利便性及び快適性劣位の住宅地域では二極化により、需要は引き続き弱含み傾向。						
	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 - 21 公示価格 184,000 円/㎡		[地域要因] 既成住宅地域であるが、大和西大寺駅接近性が優れ、街路及び画地も整然としており、且つ幹線道路への系統連続性にも優れている。						
	②変動率		年間 +5.6%	半年間 +3.3%	[個別的要因] 個別的要因の変動はない。						