

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） - 24	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 津石 哲志

鑑定評価額	4,190,000 円	1㎡当たりの価格	6,200 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	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和4年6月27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	奈良市荻町120番1外				②地積 (㎡)	676	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	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 100m、南 120m、北 200m			②標準的使用	農家住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ台形							
	④地域的特性	特記事項	県道沿いの農家集落地域土砂災害警戒区域の指定がある。	街路	10m県道	交通施設	榛原駅北 1.6km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
(3) 最有効使用の判定	低層農家住宅地				(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	6,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一番給図は奈良市の東部の中山間地域の都市計画区域外及び市街化調整区域の農家住宅、戸建住宅等が存する地域である。需要者の属性は地縁、血縁関係か仕事関係がある周辺の市町村の居住者である。市場の動向は中心市街地から距離がある中山間の集落地域で周辺に店舗等が存せず交通や生活利便性に難があるため、地価は弱含みである。市場で中心となる価格帯は、土地面積680㎡前後で総額420万円程度であると推測される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	奈良市東部及び山添村の都市計画区域外及び市街化調整区域の農家集落地域を中心に、駅交通接近、居住環境等の諸要因が類似する取引事例を収集し、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、規範性のある事例の収集は困難であり、収益還元法の適用を断念した。以上の結果、指定基準地との検討を踏まえて、規範性、信頼性のある比準価格を採用し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								

(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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	標準地番号	-	[ ]	100 [ ]	100 [ ]	[ ]						
(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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 +3.0 +21.0 0.0 0.0
	奈良（県） - 26	[ 98.7 ]	100 [ 100 ]	100 [ 128.4 ]	[ 100 ]	6,150						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	[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	6,250 円/㎡		[地域要因] 市街地中心部から遠隔の中山間の集落地域で地価は弱含みで推移している。								
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	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	標準地番号	-										
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	大和不動産鑑定株式会社 奈良支社
奈良（県）	-25	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	87,500,000 円		1㎡当たりの価格	287,000 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]	225,000 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						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	奈良市学園北1丁目3096番28 「学園北1-5-12」				②地積 (㎡)	305	⑨法令上の規制等	1低専(40,60)  (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地域	南東6m市道	水道ガス下水	学園前320m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 90m、南 100m、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 20.0m、規模 300㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基地方位北、6m市道	交通施設	学園前駅北西方320m	法令規制	1低専(40,60)		
	⑤地域要因の将来予測	県内屈指の環境良好な高級住宅地である。利便性、住環境共に良好で、供給が少ないため稀少性が高く、需要は堅調で、地価水準は上昇傾向にある。									
(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 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	287,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、奈良、生駒市域の近鉄奈良線沿線の駅徒歩圏内の住宅地域と判断される。需要者の中心は、比較的大きな規模の画地が多いため富裕層を中心とするが、大規模な土地を分割したうえで取引されるケースも散見される。県内屈指の高級住宅地であり、稀少性が高いことから旺盛な需要が継続している。需要の中心価格帯は、8,000万円～1億円程度の物件が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が区画整然と建ち並ぶ閑静な住宅地域として熟成しており、建築物の用途制限が厳しい第1種低層住居専用地域に指定されており、周辺に賃貸収入を目的とする収益物件は見られず、自己利用を前提とした取引が支配的である。したがって、収益価格は試算せず、市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての価格	① <input 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	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]	100	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	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		274,000 円/㎡		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。			
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		奈良 - 4			[地域要因] 周辺の生活利便性、地域としてのグレード等に優れ、物件が少ないことから需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。			
	公示価格		283,000 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間	+4.7%	半年間	+1.4%						

基準地番号 奈良（県）	提出先 -26	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	4,850,000 円	1㎡当たりの価格	7,900 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4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30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
	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 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 20.0 m、奥行 約 30.0 m	④地域的特性	特記 特にない	街路 9m国道	交通 施設	規程	600㎡程度、形状 台形	
(3) 最有効使用の判定	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、周辺に大規模な土地利用の変化もなく、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。							
	(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	7,900 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、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ほとんどない。高齢化や過疎化が進行し、土地需要は限定的であり、地価は弱含みで推移している。土地取引は少なく、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。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は最寄り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、自用目的での取引が主で信頼性の高い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。								
(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 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	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
	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		[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。						
	■継続 新規		[地域要因] 農家集落地域に存し、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。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	代表標準地 標準地	標準地							
標準地番号	-								
公示価格	円/㎡								
②変動率	年間	-1.3%	半年間	%					

基準地番号 奈良(県)	提出先 -27	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	26,000,000 円	1㎡当たりの価格	120,000 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 倍率種別	95,000 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) 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 (㎡) (27)	③形状 1:1.2	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	⑥接面道路の状況 北4.2m私道	⑦供給処理施設状況 水道 ガス 下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 大和西大寺 820m	⑨法令上の規制等 1住居 (60,200)  (その他) 高度(最高15m) (60,168)	
(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 14.0m、奥行 約 17.0m	④地域的特性 特記 特にない	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共同住宅等も混在する地域で、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。駅徒歩圏内に存し利便性も高く、地価は強含みで推移するものと予測する。	⑥標準的画地の規模 240㎡程度	⑦交通施設 大和西大寺駅北方 820m	⑧形状 長方形	⑨法令規制 1住居(60,168) 高度(最高15m)	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地		(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	120,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	80,400 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	同一需給圏は概ね奈良市域の近鉄奈良線、京都線沿線の低層住宅地域。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、大阪東部地域からの流入も認められる。最寄り駅に近く、商業施設等も充実しており生活利便性が高く、土地取引は比較的堅調である。土地は220㎡程度で2600万円前後。中古戸建は、3000万円台が取引の中心。									
(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に形成され、共同住宅は周辺に散見されるものの土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は相対的に低位に求められた。快適性を重視する住宅地域内に存しており、取引価格の水準を指標に価格が形成されることが一般的と認められることから、信頼性のある取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格は参考に止め、かつ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	①代表標準地 標準地番号 奈良 -21	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 +4.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +3.0 交通 +2.0 環境 +48.0 行政 -2.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 ■継続 新規	前年標準価格	118,000 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[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 標準地番号	-		[地域要因]	最寄り駅の大和西大寺駅周辺の整備事業が進捗しており、利便性や繁華性の更なる向上が期待されている。				
	②変動率	年間	+1.7%	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 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, 昭和コンサルタント株式会社. Includes 鑑定評価額: 19,900,000 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, [令和 4年 1月] 路線価又は倍率, 78,000 円/㎡, 倍率種別.

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 (㎡), (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (9) 法令上の規制等. Includes ①範囲: 東 70m, 西 80m, 南 20m, 北 40m.

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. Includes 2階建程度の戸建住宅地, 方位 0.0.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Includes 同一需給圏は近鉄奈良線の南側で、「学園前」駅及び「富雄」駅を中心とした周辺住宅地域.

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. Includes 自用目的での戸建住宅の取引が中心であり、たまに戸建住宅の定期借家での一棟貸しが見られる程度.

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした. Includes 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 with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Includes 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 with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ②変動率.

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）	-29	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	3,210,000 円	1㎡当たりの価格	13,600 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5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213番4				②地積 (㎡)	236	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200) 固定公(普通)									
	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	「調区」(60,200) 固定公(普通)  (その他) 土砂災害警戒区域											
(2) 近隣地域	①範囲	東 35m、西 25m、南 60m、北 60m			②標準的使用	農家住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 25.0m、規模 250㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	平成30年10月に地域の一部が土砂災害警戒区域に指定された。	街路 5.5m県道	交通 近鉄奈良駅北東 19km	法令 規制	「調区」(60,200) 固定公(普通) 土砂災害警戒区域						
	⑤地域要因の将来予測	やや小規模の農家住宅の他、一般住宅も多い既存住宅地域。宅地供給に大きな変化はなく、土地価格は需要の強弱により決定される地域である。今後需要が喚起される大規模開発等はなく地価は緩やかな下落が続くと予測。																
(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	13,600 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	奈良市東部及び周辺市町にあってJR関西本線、近鉄奈良線・橿原線沿線の農家住宅地域を同一需給圏と把握。需要者は近隣に地縁的嗜好性を有する同一需給圏内居住者・その関係者が大半を占め、圏外からの転入はほぼない。県道沿い及び背後に農家住宅等が見られる既存住宅地域であり、最寄駅から遠隔に存する等利便性は劣るが、周辺には学校、郵便局、JA、小売店舗等の生活関連店舗、公共施設等が備わる。中心価格帯は把握し難いが13,500円/㎡程度。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣周辺に純然たる収益物件は見られず、ほとんどが自己使用物件であり、賃貸物件は諸事情から一時的に生じるものにはほぼ限定される。近隣は市街化調整区域に存するため公法上の規制が厳しく、賃貸建物の想定は困難であるため収益価格は試算しなかった。したがって、本件においては、市場性を反映した実証的価格である比準価格を採用し、類似の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	標準地番号	宇陀 -14	②時点修正	[99.1]	100	[100]	④地域要因の比較	100	[81.8]	⑤個別的要因の比較	[100]	100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	13,600	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 +9.0 環境 -25.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	11,200 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	[ ]	④地域要因の比較	100	[ ]	⑤個別的要因の比較	[ ]	100	⑥対象基準地の標準価格 (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/㎡	[ ]	100	[ ]	100	[ ]	100	[ ]	100	[ ]	100	[ ]					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 13,700 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		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		【一般的要因】 ウッドショック等で住宅供給減少。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エリアを除き需要超過状態。 【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】 個別的要因について特筆すべき変動は認められない。													
	②変動率	年間	-0.7%	半年間	%													



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田畑不動産鑑定士事務所
奈良（県）	-31	奈良県	奈良第1分科会	氏名 不動産鑑定士 田畑 惣臣

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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価又は倍率	[令和4年1月] 1.1倍	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		
(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	奈良市佐紀町2437番1外		②地積 (㎡)	375	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200)  (その他) 歴風土風致地区(3種)(40,200)								
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									
1:2	住宅W2	農地に囲まれた農家住宅、一般住宅等が混在する地域	南3.8m市道	水道下水	大和西大寺1.6km									
(2) ①範囲	東 50m、西 30m、南 30m、北 30m		②標準的使用	戸建住宅地										
③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 26.0m、		規模	450㎡程度、形状 長方形										
④地域的特性	特記	特になし。	街路	3.8m市道	交通	大和西大寺駅北東1.6km								
事項	路		施設	法規	対象基準地と同じ	規制								
⑤地域要因の将来予測	農地に囲まれた農家住宅、一般住宅等が混在する地域であり当面は現状で推移するものと予測。建築費上昇等による先行きの不透明感はあるが最寄駅の属性が良い等の理由から需給は概ね堅調で地価は横ばい傾向である。													
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	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	同一需給圏は概ね奈良市を中心とする市町村の集落を中心とする圏域である。需要者は地縁性を有する者が大半を占めるが他地域からの転入もみられる。最寄駅の大和西大寺駅周辺には商業施設等も多いなど利便性は比較的良好である。需要は概ね堅調。土地は標準地と同程度の規模で1,500~2,000万円程度の物件が取引の中心であると推測されるが、実際の取引価格は個別性が強い。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	周辺にマンション等の物件や事業所等も散見されるが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、賃貸建物などを想定することが困難である。また、基本的に自用目的が必要の中心であると考えられるため収益還元法は適用しなかった。以上より、本件においては、比準価格を採用して、類似の標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	奈良	-37							交通	0.0		交通	-2.0	
	公示価格	[ 99.6 ]	100	100	[ 100 ]		46,100		環境	0.0		環境	+32.0	
	61,600 円/㎡	100	[ 101.0 ]	[ 131.9 ]	100				画地	+1.0		行政	0.0	
									行政	0.0		その他	0.0	
									その他	0.0				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	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		
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]				環境			環境		
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100				画地			行政		
									行政			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変動状況	[一般的要因] 奈良市の人口は減少傾向にあり、少子高齢化が進んでいる。物価高騰等の影響は懸念されるが環境が良好な住宅地の需要は堅調である。											
	■継続 □新規		[地域要因] 農地に囲まれた既成の住宅地であるが最寄駅の人気は高く利便性も高いことから需要は概ね堅調で、地価は横ばい傾向である。											
	前年標準価格	45,500 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	-												
	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	昭和コンサルタント株式会社	
奈良（県） - 32	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士	藤村 光世
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

(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]	57,000 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		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市法蓮町1514番37				②地積 (㎡)	235	③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(3種)(40,200)		
(2) 近隣地域	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地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5.5m市道	交通施設	近鉄奈良駅 北方 1.6km	法令規制	「調区」(40,200) 歴風土
(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、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基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思料する。最寄駅への接近性に劣り、需要は弱含みであったが、運動公園を含んだ周辺地域の整備計画が発表され、今後環境が整うことから、地価の下落に歯止めがかかったと思われる。価格は、土地は1,600万円程度が需要の中心と考える。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、さらに当該対象基準地と比較可能な標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通りと決定した。								
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 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	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 +2.0 環境 +30.5 行政 0.0 その他 0.0
	奈良 - 33	[ 99.5 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 133.1 ]	[ 100 ] 100	71,000			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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】 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。					
	前年標準価格 71,000円/㎡			【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、周辺地域の整備計画が発表され、今後需要の増加が期待される。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					
標準地番号		-							
公示価格		円/㎡							
②変動率		年間 0.0%	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平田不動産鑑定事務所
奈良（県）	-33	奈良県	奈良第1分科会	氏名 不動産鑑定士 平田馨

鑑定評価額	13,100,000 円	1㎡当たりの価格	64,000 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]	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		路線価又は倍率	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市丸山1丁目1079番122				②地積 (㎡)	204	⑨法令上の規制等	「調区」(40,60) (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 80m、南 35m、北 35m				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 15.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記 特になし	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	富雄駅南東 5.2km	法令規制	「調区」(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 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	64,000 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) 近鉄奈良線及び近鉄橿原線等沿線の奈良市及び大和郡山市における街路画地整然とした住宅地域等の圏域。(需要者の属性) 同一需給圏に地縁的嗜好性を有する需要者が中心。同一需給圏外からの転入者は少ない。(市場の需給動向) 近隣地域は街路画地整然とした住宅地域で、周辺にはICや商業施設等も立地するが、最寄り駅まで距離があるため、需要は引き続き低調である。(需要の中心となる価格帯) 土地60坪で1300万円程度となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	街路及び画地整然とした住宅地域である近隣地域にはアパート等の収益物件は原則見受けられず自用目的の取引が主である。また、収益性を反映する賃貸市場も未成熟で、且つ近隣地域の行政条件及び地域特性等からも収益還元法は適用しなかった。従って、同一需給圏内の類似地域等内における規範性のある取引事例から比準され適切に調整がなされた比準価格を採用し、代表標準地(奈良-44)との検討を踏まえたうえで、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -2.0	交通 +8.0	環境 +5.0	行政 +5.0	その他 0.0
	奈良 -44		[ 99.3 ] 100	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 104.0 ] 100	64,200														

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	-		[ ] 100	[ 100 ]	[ 100 ]	[ ] 100														

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討		[一般的要因] 新型コロナウイルス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。																		
	■継続 □新規		[地域要因] 第2阪奈道路のICに近い、街路及び画地整然とした快適性の優れた住宅地域であるが、駅からの距離が遠い等利便性に劣る地域である。																		
	前年標準価格 64,900 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因の変動はない。																		
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																					
公示価格																					
②変動率		年間	-1.4%	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） -34	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	29,100,000 円	1㎡当たりの価格	136,000 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]	110,000 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	奈良市中登美ヶ丘6丁目138番「中登美ヶ丘6-32-13」				②地積 (㎡)	214	⑨法令上の規制等	1低専(50,80) (その他) 地区計画等		
	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	学研奈良登美ヶ丘1km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 20 m、南 20 m、北 20 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	学研奈良登美ヶ丘駅南 西方 1km	法令規制	1低専(50,80) 地区計画等		
(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	136,000 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けいはんな線沿線で、中規模一般住宅が建ち並ぶ圏域である。需要者は奈良市、生駒市の地縁を有する一次取得者層が中心であるが、大阪府等広く同一需給圏外からの転入者も認められる。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65坪で2900万円程度である。										
(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、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 -1.0
	奈良 -29					136,000		交通 0.0	環境 -23.0	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		③ 変動状況 価格形成要因の		[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。						
	前年標準価格	135,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	-			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率	年間 +0.7%	半年間	%								

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 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

鑑定評価額	20,100,000 円	1㎡当たりの価格	28,900 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 4 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 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	③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 高の原駅南西 2.2km	法令 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	28,900 円/㎡					
		控除法	控除後価格	27,000 円/㎡					
	(6) 市場の特性	(同一需給圏) 近鉄奈良線、近鉄京都線及び近鉄けいはんな線等沿線の北和地域の圏域である。(需要者の属性) 同一需給圏に地縁的選好性を有する宅地開発業者が中心であるが、他府県等からの需要も認められる。(市場の需給動向) 最寄り駅から遠隔に位置するため、北和地域と雖も住宅市場における地価二極化傾向、周辺での供給及び開発リスク(建築費の高騰等)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。							
公示価格を規準	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	画地 行政 その他	地域要因 交通環境 宅造 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[ ] / 100	100	[ ] / [ ]	[ ] / 100			
対象基準地の前年	① 対象基準地の検討		③ 変動状況要因の	〔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。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 29,200 円/㎡			〔地域要因〕 最寄り駅から徒歩約 2 8 分と遠隔に位置する宅地見込地地域であるため、開発リスク(建築費の高騰等)も考慮すると、需要はやや低調。					
	② 変動率			〔個別的要因〕 個別的要因の変動はない。					
	年間 -1.0 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	昭和コンサルタント株式会社	
奈良（県） 5-1	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	34,800,000 円	1㎡当たりの価格	276,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和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]	215,000 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		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	奈良市高天市町1番1				②地積 (㎡)	126	③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) 準防、高度(20)  (その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 40m、南 100m、北 110m			②標準的使用	中層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.8m市道	交通施設	近鉄奈良駅 北方 150m	法令規制 商業(90,400) 準防 高度(20)
(3) 最有効使用の判定	5階建程度の店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	287,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	213,000 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、生駒市の中心市街地の商業地が圏域。需要者の中心は圏内に営業所を開業しようとする法人や個人事業者。本圏域は従来需給共に安定しているが、その範囲は比較的狭く限定される。当該地域は特段の価格変動要因はなく、コロナ禍による賃貸用不動産の賃料は下落傾向にあるものの、中心主要駅に近い立地の稀少性から地価は上昇傾向に転じた。当該地域内に供給は見られず、土地は㎡当たり27～30万円程度で取引されると予想される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は事務所ビル、店舗等が混在する商業地域であり、上記のとおり比準価格及び収益価格を試算した。収益価格はコロナ禍の影響で空室の増加や賃料の低下等から、若干低位に試算された。したがって、信頼性のある取引事例により試算された比準価格を標準とし、収益価格をも斟酌して、さらに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と決定した。							

(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 奈良 5-4	[ 100.6 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 57.6 ]	[ 100 ] 100	276,000		標準化補正	交通	0.0	交通	-12.0
(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	環境	0.0	環境	-34.5	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			画地	0.0	行政	0.0	行政
(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] 新型コロナ禍の影響等で不動産取引は足踏み状態にあったが、国内観光の復活等で、奈良市中心部の商業地の地価は上昇傾向に転じた。							
	前年標準価格 270,000円/㎡				[地域要因] 価格形成要因の変化はほぼなく、立地の優位性や国内観光の復活等から、奈良市中心部の商業地の地価は上昇傾向にあるものとする。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号				②変動率		年間 +2.2% 半年間 %						
公示価格 円/㎡												

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) 5-2), 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: 205,000,000 円 (1㎡当たりの価格) 850,000 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) 路線価又は倍率: [令和4年1月] 650,000 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
(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 including: (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, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の比較.

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (奈良 5-3), 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: 54,500,000 円, 1㎡当たりの価格: 217,000 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1日), (6) 路線価 (令和4年1月), (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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

鑑定評価書 (令和 4 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, 資格. Values include 奈良 (県) 5-4, 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 3 columns: 鑑定評価額, 86,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 147,000 円/㎡.

1 基本的事項. Table with 6 columns: (1) 価格時点, (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 4年 7月 1日, 令和 4年 6月 30日, 更地としての鑑定評価, 令和 4年 7月 4日, 正常価格, [令和 4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 reasoning table. Columns include (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. Includes detailed text for (2) 近隣地域, (3) 市場の特性, (4) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (5) 公示価格, (6) 指定基準地, (7) 対象基準地の前年標準価格, (8) 対象基準地の前年標準価格, (9) 対象基準地の前年標準価格, (10) 対象基準地の前年標準価格.

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) 5-5	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	96,100,000 円		1㎡当たりの価格	308,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 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]	245,000 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						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市芝辻町2丁目11番8「芝辻町2-11-5」				②地積 (㎡)	312	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) 高度 (25m) (90,400)									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	新大宮 近接											
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 30m、南 40m、北 30m			②標準的使用	中層店舗兼事務所地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 320 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.3m市道	交通施設	新大宮駅北東方近接	法令規制	商業 (90,400) 準防 高度 (25m)									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	316,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない											
	収益還元法	収益価格	198,000 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は、奈良市及び周辺各市の主要駅周辺の商業地域一帯と把握した。需要者としては、各種店舗、事務所、営業所等の出店を目論む法人事業者等であり、まとまった規模を有する土地についてはマンション用地としての需要も見込まれる。市場における物件の供給数が少なく、取引の中心となる価格帯を把握することは困難な状況にある。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内における規矩性の高い取引事例を採用して試算した比準価格は、市場の実態を反映した実証的な価格として求められた。一方、市場に供給される物件が少ないため投資対象としての市場は成熟しておらず、収益性が直ちに不動産の経済価値を形成する状況に至っていない。本件では、比準価格を標準に、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	奈良 5-1	②時点修正	[ 104.2 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 243.4 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	308,000	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 +3.0 環境 +134.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	720,000 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	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の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格 308,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] コロナ禍がやや落ち着きを見せ、観光需要復活の期待感から需要は徐々に回復傾向にあり、地価は横這い若しくは上昇傾向にある。									
	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		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因]		駅前事務所・店舗等が建ち並ぶ商業地域であり、周辺地域に大型商業施設が開業したが需要の増加には至らず地価は横這い傾向にある。									
	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。									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	昭和コンサルタント株式会社	
奈良（県） 5-6	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 藤村 光世	
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

(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]	255,000 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		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		奈良市富雄元町2丁目357番11外「富雄元町2-3-5」			②地積 (㎡)	416	⑨法令上の規制等			
	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) 準防、高度(25)  (その他) (90,400)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 45m、西 0m、南 15m、北 30m			②標準的使用	中層の店舗兼事業所地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 19.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	駅前広場	交通施設	富雄駅南方駅前広場接面	法令規制	商業(90,400) 準防 高度(25)	
(3) 最有効使用の判定	6階建程度の店舗兼事業所地					(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	336,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格	247,000 円/㎡							
	原価法		積算価格	/ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は主に奈良市、生駒市内の、近鉄奈良線及びJR関西本線の各駅前周辺の商業地域が圏域。需要者の中心は従来より圏内に店舗、事業所、事務所ビル等の開業を計画する地元企業及び個人事業者等。本件駅前商業地は場所的稀少性は高いが、その範囲は比較的狭い。本件地域は従来需要は堅調で、コロナ禍の影響で賃料は低下しているものの、地価は横ばい傾向と判断される。近隣地域内に取引はほぼ見られず、土地は㎡当たり32万円前後と予想する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は駅自体が主要ターミナル駅等ではないものの、駅前商業地域であり、上記のように比準価格と収益価格を試算した。駅前商業地といえどもその商圏は狭くや限定されており、商業集積も少なく、賃貸市場の成熟の程度は総じてやや低い。収益価格の精度はやや劣る。したがって市場性を反映した比準価格を最も重視し、収益価格をも斟酌して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	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 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路 +11.0
	奈良 5-1	[ 104.2 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 232.5 ]	[ 100 ] 100	323,000	標準化補正	交通	0.0	交通	+5.0
(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	環境	0.0	環境	+99.5
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		画地	0.0	行政	0.0	行政
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 新型コロナ禍の影響等で不動産取引は足踏み状態にあったが、国内観光の復活等で、奈良市中心部の商業地の地価は上昇傾向に転じた。						
	継続		変動状況		[地域要因] 新型コロナ禍の影響で賃料が低下しているものの、駅前商業地という稀少性により需要は堅調であり、地価は横ばいと判断される。						
	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		変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	代表標準地		変動状況								
標準地		変動状況									
標準地番号		変動状況									
公示価格		変動状況									
円/㎡		変動状況									
②変動率		変動状況									
年間 0.0%		変動状況									
半年間 %		変動状況									

基準地番号 奈良（県） 5-7	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	208,000,000 円	1㎡当たりの価格	750,000 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) 路線価又は倍率	[令和4年1月] 580,000 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 奈良市中筋町1番4	②地積 (㎡)	277	⑨法令上の規制等 商業 (80,400) 防火 (その他) 高度 (最高 20m) (100,400)					
(2) 近隣地域	③形状 1.2:1	④敷地の利用の現況 銀行 R C 3	⑤周辺の土地の利用の状況 中層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域	⑥接面道路の状況 南33.5m国道					
	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 近接							
(3) 最有効使用の判定	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) 鑑定評価の手法の適用	④地域的特性 特記 事項	特記 事項	交通 施設 近鉄奈良駅近接	法令 規制 商業 (100,400) 防火 高度 (最高 20m)					
	⑤地域要因の将来予測	近鉄奈良駅前の視認性に優れた商業地域で、コロナ禍の長期化により観光客数は大きく落ち込んだが、このところ持ち直しの動きもみられる。地価水準は、不安定ながらも上昇傾向で推移するものと予測する。							
(5) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法	比準価格	780,000 円/㎡	(4) 対象基準地の個別的要因 ない					
	収益還元法	収益価格	590,000 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	同一帯給圏は、奈良市及び周辺各市の主要駅周辺の繁華性の高い商業地域一帯。需要者の中心は、広域的に事業を営む不動産デベロッパー及び物販・飲食事業者等である。観光客数はコロナ禍の長期化に伴い大きく減少したが、国内観光客を中心にこのところ持ち直しの動きもみられる。当該地域における土地取引は極めて少なく、取引の総額もまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。								
(7) 鑑定評価額の決定の理由	収益価格の試算にあたっては店舗兼事務所を想定したが、コロナ禍により賃貸需要は弱く、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため、収益価格は相対的に低位に求められた。一方、比準価格は、類似地域内の多数の取引事例により求められたものであり、このところの市場実態を反映した実証的な価格が求められたものと判断する。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
	(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地 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
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	[ ] [ ]	[ ] 100	[ ] [ ]	[ ] 100			
(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	722,000 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 観光産業を中心とした市内経済は、コロナ禍のなかにあってもこのところ持ち直しの動きもみられる。			
	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 標準地番号	奈良 5-1	公示価格	720,000 円/㎡	[地域要因]	商業地需要を牽引していたホテル需要はコロナ禍の中で一服感があるものの、駅前商業地の稀少性から価格は上昇傾向もみられる。		
② 変動率	年間	+3.9%	半年間	+4.2%	[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）5-8	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	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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[令和4年1月]	125,000 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	特記事項	特にない	街路 1.8m市道
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.8m市道	交通施設	近鉄奈良駅南方 1.2km	法令規制	商業(100,400) 防火 高度地区(最高25m)
(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	116,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は奈良市内の店舗、共同住宅等が混在する普通商業地域および路線商業地域である。需要者は、事業所等を計画する地元企業及び、マンション事業者等が主体と考えられる。近隣地域は、近鉄奈良駅、JR奈良駅周辺の商業地と比較し、駅接近性、繁華性がやや劣る地域であるが、供給量が少ないため、需給は概ね安定している。従来から土地の売買は少なく、取引の中心となる価格帯の把握は難しいが、土地15万～20万円/㎡程度と考察する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地が存する地域の特性を踏まえて比準価格と収益価格の試算を行った。商業地の需要者は収益性を重視する傾向にあるが、収益価格については最有効使用の建物の想定、純収益の算定等、試算過程において多くの想定要素が介在するため相対的な信頼性はやや劣る。よって、同一需給圏の取引事例により求められ市場実態を反映した比準価格を重視しつつ、収益価格を比較考量し、代表標準地価格からの推移を踏まえ、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	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の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 新型コロナウイルス及び世界情勢の変化に伴う資源高騰の影響を受け、市内中心部の経済には先行き不透明感が残っている。					
	前年標準価格 159,000 円/㎡			[地域要因] 市内の中心商業地と比較して、駅接近性、繁華性にやや劣るが、用途の多様性が認められ、需要は概ね安定している。					
	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			[個別的要因] 背面道の効用は認められず、標準的画地と比べて、優劣に影響を与える個別的要因はない。個別的要因に特段の変動はない。					
	標準地番号 奈良 5-4 公示価格 158,000 円/㎡								
②変動率		年間 0.0%	半年間 +0.6%						

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) 5-9	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	200,000,000 円	1㎡当たりの価格	147,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 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	115,000 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	奈良市法華寺町187番外				②地積 (㎡)	1,358	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 高度地区 (15m) 準防									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	新大宮 540m	(その他) (72,150)										
(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 30.0 m、奥行 約 45.0 m、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)									
(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	151,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	92,700 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は奈良市及び周辺市町の幹線道路沿いの路線商業地域域。近隣は交通量の多い路線商業地域であり、主たる需要者は全国展開するコンビニ等の他、地元商業事業者、マンション業者等が想定される。駅から徒歩圏内に住居系利用も可能な用途多様性を有する路線商業地域として需要は堅調で地価は強含みで推移している。中心価格帯は規模が様々であるため把握困難であるが、土地は標準的画地と同規模程度で14.7万円/㎡前後と考察する。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗兼共同住宅を想定し得られた土地の純収益を還元利回りで資本還元して収益価格を試算したが、収益価格は各項目の査定に評価主体の判断が介入し易く、特に還元利回りの大小によって価格に大きな差が生じやすいという難点を有する。比準価格は広幅員街路沿いの複数事例を基に試算した市場性を反映する実証的価格である。よって、相対的規範性が優る比準価格を標準に、収益価格を関連付け、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	100	③標準化補正	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	147,000	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 -2.0 交通 -3.0 環境 -1.0 行政 +15.0 その他 0.0
	公示価格	158,000 円/㎡	[100.6]	100	[100]	[108.2]	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	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	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	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	
(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		[一般的要因]		コロナ感染減少により社会経済活動は活発化しつつあるが、外国人観光客は未だ戻らず、コロナ感染・一般経済の先行きは不透明である。													
	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		[地域要因]		路線商業地域は一部飲食店を除きコロナ禍の影響は小さい。近隣は駅から徒歩圏内に、店舗・共同住宅として堅調な需要が認められる。													
	②変動率		年間 +1.4% 半年間 %		個別的要因に特段の変動は認められないが、必要な駐車台数を確保可能な規模の画地に対する選好性・競争力の程度は増している。													

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	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
鑑定評価額		52,000,000 円	1㎡当たりの価格	124,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 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	98,000 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	奈良市南京終町3丁目1538番4外				②地積 (㎡)	419	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) (その他) 高度(20m)		
	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 1.8km				
(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	16 m 県道	交通施設	奈良駅南 1.8km	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	128,000 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) 同一需給圏に地縁的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) 国道 24 号沿いに比べると系統連続性が劣位であるため需要はやや劣るが、奈良県を縦貫する幹線道路沿いに位置し、商業集積度及び背後地も認められることから、需要は回復基調にある。(需要の中心となる価格帯) 中心価格帯を見出すことは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は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性且つ前提としての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) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 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 +13.0 行政 +10.0 その他 0.0
	公示価格	158,000 円/㎡	[ 100.6 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 128.0 ]	[ 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 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		123,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-		[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ため、需要は回復傾向にある。				
	公示価格		円/㎡				[個別的要因] 個別的要因の変動はない。				
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	西都不動産研究所
奈良（県） 5-11	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	119,000,000 円	1㎡当たりの価格	469,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和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	360,000 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	奈良市三条町5-1-1番1内				②地積 (㎡)	253	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 高度地区(25m) 防火
	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	(その他) (100,400)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 10m、南 10m、北 40m			②標準的使用	店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	④地域的特性	特記事項	J R奈良駅東口近くの商業地域	街路	2.5m県道	交通施設	奈良駅東 130m	法令規制	商業(100,400) 防火 高度地区(25m)
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地形状 +5.0 -2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	484,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	369,000 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及び隣接市の主要駅近接の商業地域。近隣はJ R奈良駅東口近くの商業地域であり、主たる需要者は金融機関、全国展開のコンビニ、テナントビル経営を行う地元商業事業者等が想定される。コロナ感染減少に伴う社会経済活動の回復により、土地取引も徐々に活発化し地価は強含みで推移。取引の中心価格帯は画地規模が様々であるため把握困難であり、土地は標準的画地と同規模程度で4.7万円/㎡前後と考察する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は店舗兼事務所を想定し得られた土地の純収益を還元利回りで資本還元して試算したが、観光客の回復度合い・見込みの判断により収益・費用項目、還元利回りの数値が異なり、価格が変動し易いという難点を有する。比準価格はJ R奈良駅・近鉄奈良駅周辺の複数取引を基に試算した市場性を反映する実証的価格である。よって、相対的規範性が優る比準価格を標準に、収益価格を関連付け、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	地域要因 街路 0.0 交通 +6.0 環境 +55.0 行政 0.0 その他 0.0
	奈良 5-1	[ 104.2 ] / 100	[ 100 ] / [ 100 ]	[ 100 ] / [ 164.3 ]	[ 102.9 ] / 100	470,000			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (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	地域要因 街路 0.0 交通 +6.0 環境 +55.0 行政 0.0 その他 0.0
	-	[ ] / 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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] コロナ感染減少により社会経済活動は活発化しつつあるが、外国人観光客は未だ戻らず、コロナ感染・一般経済の先行きは不透明である。					
	継続 新規			[地域要因] 日本人観光客は増えているが全体ではコロナ前から大幅減少。感染対策しながらの社会経済活動が進んでおり地価は上昇に転じた。					
	前年標準価格 456,000 円/㎡			[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が、角地に対する選好性・競争力の程度は増している。					
	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									
公示価格									
②変動率		年間 +2.9%	半年間 9%						