

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	4,160,000 円	1㎡当たりの価格	6,150 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率		1.1倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市荻町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	6,150 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、戸建住宅等が存在する地域である。需要者の属性は地縁、血縁関係が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) 公示価格とした	①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		
	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	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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 +3.0 +20.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	7,900 円/㎡	[ 98.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 127.3 ]	[ 100 ] 100	6,130							
(10) 対象基準地等の前年の標準価格等か	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		6,200円/㎡		③価格変動要因の							
	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		-		[一般的要因] 奈良市では、人口が微減傾向にあり、コロナ禍が終息しつつあるものの、郊外部では、地価は依然として下落傾向にある。							
	公示価格		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。							
②変動率		年間	-0.8%	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	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	92,700,000 円	1㎡当たりの価格	304,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月]	240,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40, 60)  (その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 90 m、南 100 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記	特にない	街路
	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	304,000 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、生駒地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者層を中心とするが、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土地100坪程度で1億円前後である。
-----------	---

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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いる。建築物の用途制限が厳しい第1種低層住居専用地域に指定されており、周辺に賃貸収入を目的とする収益物件は見られず、自己利用を前提とした取引が支配的である。したがって、収益価格は試算せず、市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-----------------------------	--

(8) 公示価格を標準とした	① <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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100						

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

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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]	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。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 287,000 円/㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 奈良 - 4 公示価格 300,000 円/㎡			[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。
	②変動率			年間 +5.9%	半年間 +1.3%

鑑定評価書（令和5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, 近鉄不動産株式会社. Includes values for 奈良(県), 26, 奈良県, 奈良第1, 氏名, 不動産鑑定士 津石 哲志. Also includes 鑑定評価額 4,790,000 円 and 1㎡当たりの価格 7,800 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年7月4日, 令和5年6月30日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1)所在地, (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. Contains detailed text and numerical data regarding land use, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書（令和5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, 近鉄不動産株式会社. Includes address: 奈良（県） -27 奈良県 奈良第1 氏名 不動産鑑定士 津石 哲志

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (26,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (124,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月4日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5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 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (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) 対象基準地等からの検討 (Review of Target Standard Land)

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 奈良(県), 奈良県, 奈良第1分科会, 昭和コンサルタント株式会社, 藤村 光世.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 101,000 円/㎡.

Section 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5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m²), (3)形状, (4)敷地の利用の現況, (5)周辺の土地の利用の状況, (6)接面道路の状況, (7)供給処理施設状況, (8)主要な交通施設との接近の状況, (9)法令上の規制等.

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

Table with 2 columns: (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因.

Table with 2 columns: (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性.

Table with 8 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)①代表標準地, (8)②時点修正, (8)③標準化補正, (8)④地域要因の比較, (8)⑤個別的要因の比較, (8)⑥対象基準地の規準価格, (8)⑦内訳.

Table with 8 columns: (9)①指定基準地番号, (9)②時点修正, (9)③標準化補正, (9)④地域要因の比較, (9)⑤個別的要因の比較, (9)⑥対象基準地の比準価格, (9)⑦内訳.

Table with 4 columns: (10)①-1対象基準地の検討, (10)①-2基準地が共通地点, (10)②変動率, (10)③価格形成要因の変動状況.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 西都不動産研究所. Includes address: 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: 3,190,000 円, 1㎡当たりの価格: 13,500 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, [和5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)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
鑑定評価額	9,220,000 円		1㎡当たりの価格	57,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月29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	奈良市六条町255番13				②地積 (㎡)	160	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		「調区」(60,200) (その他)			
(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 13.0m、奥行 約 13.0m、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		
(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	57,600 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、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、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	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) 公示価格とした価格	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	奈良（県） - 31	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100	57,800			0.0	0.0	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		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 県下の中心都市で人口は微減。ウクライナ侵攻による物価高騰等の先行不透明感はあるものの、地価は横ばい乃至やや上昇傾向。						
	■継続 □新規 前年標準価格 57,900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		[地域要因] 周辺街路のやや狭小な調区内の住宅地であり、需要はやや低調。地価は弱含みで推移。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 規模、形状等は標準的であり、個別的要因の変動は認められない。						
②変動率		年間	-0.5%	半年間	%						

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社田畑不動産鑑定士事務所. Includes address: 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5年7月1日 (4) 鑑定評価日 令和5年7月5日 (6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1倍 (2) 実地調査日 令和5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

(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) (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 法令 対象基準地と同じ 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整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。需要は概ね整調。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需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 奈良 -37 ②時点修正 [99.6/100] ③標準化補正 [100/101.0] ④地域要因の比較 [100/131.9] ⑤個別的要因の比較 [100/100] ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡) 45,800 ⑦内訳 標準化補正 街路 0.0 地域要因 街路 +2.0 交通 -2.0 環境 +32.0 画地 +1.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0

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

(10) ①-1対象基準地の検討 継続 前年標準価格 45,500 円/㎡ ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ ②変動率 年間 0.0% 半年間 % ③価格形成要因の変動状況 [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整調である。 [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整調で、地価は横ばい傾向である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	昭和コンサルタント株式会社	
奈良（県）	-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	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	71,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月]	57,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月21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	奈良市法蓮町1514番37				②地積 (㎡)	235	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	「調区」(60,200)  (その他) 歴風土風致(3種)(40,200)	
	台形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北西5.5m市道	水道ガス 下水	近鉄奈良 1.6km		

(2) 近隣地域	①範囲	東 25m、西 20m、南 30m、北 0m			②標準の使用	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) 風致(3種) 歴風土
	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すると予測する。対象基準地は最寄駅等へやや遠く調区内にあるが、周辺地域の整備計画も進行中で、地価はやや上昇傾向で推移すると予測する。						

(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	71,500 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		

(6) 市場の特性  
同一需給圏は、奈良市の市街化調整区域内を中心とした住宅地域及び奈良市の市街化区域内の対象基準地と価格水準が同程度の住宅地域の圏域。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。以前は需要が弱含みであったが、運動公園を含んだ周辺地域の整備計画が進行中で、今後環境が整うことから、地価は下落に歯止めがかかり、今後は徐々に上昇していくものと思われる。価格は、土地は1,700万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	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	奈良 -33					71,400		街路交通環境画地行政その他	0.0 +2.0 0.0 0.0 0.0	交通環境行政その他	+2.0 0.0 0.0
	公示価格	[ 100 ] / 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 133.1 ]	[ 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 0.0	地域要因	街路 0.0
	-							街路交通環境画地行政その他	0.0 +2.0 0.0 0.0	交通環境行政その他	+2.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						

(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	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]	コロナ禍の影響はほぼなく、不動産の需要は底堅いが、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進行中で、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 +0.7%	半年間 %		

鑑定評価書（令和5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 address: 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: 12,900,000 円, 1㎡当たりの価格: 63,200 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5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 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)公示価格とした価格, (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 land characteristics and market conditions.

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	30,000,000 円		1㎡当たりの価格	140,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	110,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年7月1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			
	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) (その他) 地区計画等			
(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	140,000 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坪程度で3,000万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅団地で、建築物の用途制限が厳しい第1種低層住居専用地域に指定されており、周辺に賃貸収入を目的とする収益物件は見られず、自己利用を前提とした取引が支配的である。したがって、収益価格は試算せず、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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 +3.0 環境 -23.0 行政 0.0 その他 0.0
	奈良 -29		[ 102.8 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 78.5 ]	[ 100 ] / 100	140,000				
(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
	-		100	100	100	100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の		[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 136,000 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		[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、地価は上昇傾向にある。				
	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 +2.9%	半年間 %								

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

別記様式第 7

令和 5 年 7 月 6 日 提出  
奈良（県） 3-1 宅地見込地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平田不動産鑑定事務所
奈良（県） 3-1	奈良県	奈良第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 平田馨

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 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 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

(1) 基準地	①所在及び地番 奈良市押熊町 7 4 1 番	②地積 (㎡)	694	⑨法令上の規制等 1 低専 (40, 60)  (その他)						
	③形状 3.5:1	④土地の利用の現況 田	⑤周辺の土地の利用の状況 熟成度が比較的高い宅地見込地地域	⑥接面道路の状況 道 接面道路無し						
		⑦供給処理施設状況 高の原 2.2km	⑧主要な交通施設との接近の状況 交通 高の原駅南西 2.2km	⑨法令上の規制等 1 低専 (40, 60)						
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 85 m、南 30 m、北 20 m									
	②標準的使用 住宅地向けの宅地見込地									
	③標準的画地の形状等 間口 約 50.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性 特記事項	特にない	道 接面道路無し	交通 高の原駅南西 2.2km						
			交通 施設	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 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嗜好性を有する宅地開発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) 近隣地域は最寄り駅から遠隔に位置し、且つ周辺での供給及び開発リスク(建築費高騰等)等も存するが、分譲地の地価は回復基調にあるため、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) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は熟成度が比較的高い宅地見込地地域であるため市場性を反映した取引事例比較法と開発を想定した控除法を適用した。比準価格は同一需給圏内における熟成度も考慮した牽連性ある事例から比準されており規範性が高い。一方、控除価格は投資採算性に着目した理論的な価格であるが、想定要素が介在するため、比準価格に比べ規範性に劣る。よって、適切に比準調整がなされた比準価格を標準に、控除価格を参考にして、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を規準とした価格	① 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	画地	地域要因
	公示価格	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100			行政	交通	環境
	円/㎡		[ ]	[ ]				その他	宅造	行政
									その他	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 <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 28,900 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	〔一般的要因〕 建築費の高騰に関わらず、奈良市における利便性及び快適性優位の住宅地域では二極化により、需要は強含み傾向にある。						
	②変動率 年間 0.0 %			〔地域要因〕 最寄り駅から徒歩約 2 8 分と遠隔に位置し且つ開発リスク(建築費高騰等)等も存するが、周辺地価が上昇傾向にあるため、需要は横ばい。 〔個別的要因〕 個別的要因の変動はない。						

鑑定評価書（令和5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, 昭和三井不動産株式会社. Includes address: 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: 36,500,000 円, 1㎡当たりの価格: 290,000 円/㎡

1 基本的事項. (1) 価格時点: 令和5年7月1日, (4) 鑑定評価日: 令和5年7月3日, (6) 路線価: [令和5年1月] 路線価又は倍率: 225,000 円/㎡, 倍率種別: 倍

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: 奈良市高天市町1番1, ②地積: 126, ③形状: 1:4, ④敷地の利用の現況: 事務所兼住宅RC5, ⑤周辺の土地の利用の状況: 中層ビル、低層店舗の混在する商業地域, ⑥接面道路の状況: 西18m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150m, ⑨法令上の規制等: 商業(80,400)準防、高度(20) (その他)(90,400)

(2) ①範囲: 東0m、西40m、南100m、北110m, ②標準的使用: 中層店舗兼事務所地, ③標準的画地の形状等: 間口約6.0m、奥行約22.0m、規模130㎡程度、形状長方形, ④地域的特性: 特記事項: 特にない, 街路: 18m市道, 交通施設: 近鉄奈良駅北方150m, 法令規制: 商業(90,400)準防高度(20)

⑤地域要因の将来予測: 近隣地域は近鉄奈良駅に近い普通商業地域で、今後も現状を維持すると予測する。コロナ禍の減少後のインバウンド・国内観光が回復し、奈良市中心部の商業地価が上昇に転じ、当地域の地価も上昇していくと予測する。

(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 303,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 219,000 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等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、コロナ禍により賃貸用不動産の賃料は停滞傾向にあるものの、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。当地域内に供給は見られず、土地は㎡当たり28～30万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、奈良県の経済状況をも考慮して、鑑定評価額を上記の通りと決定した。

(8) 公示価格とした: ①代表標準地 奈良 5-4, ②時点修正: [102.5] / 100, ③標準化補正: 100 / [100], ④地域要因の比較: 100 / [57.6], ⑤個別的要因の比較: [100] / 100, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡): 290,000, 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

(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

(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: 276,000 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 +5.1%, 半年間 %

③変動状況: [一般的要因] 新型コロナ禍の減少でインバウンドや国内観光の回復等により、不動産取引は増加、奈良市中心部の商業地の地価は上昇傾向にある。 [地域要因] 価格形成要因の変化はほぼなく、立地の優位性やインバウンド・国内観光の回復等から、奈良市中心部の商業地の地価は上昇傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 奈良（県）, 5-2, 奈良県, 奈良第1, 氏名, まほろば不動産コンサルティング, 秋山 宗一郎.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 222,000,000 円, 920,000 円/㎡.

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5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年7月5日, 令和5年6月28日, 正常価格, 690,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積(m), (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, (10) 近隣地域, (11) 標準的使用, (12) 標準的画地の形状等, (13) 地域的特性, (14) 地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (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.

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, (8) 公示価格を標準とした.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地からの検討, (11) 変動状況, (12) 変動率.



鑑定評価書（令和5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, 合同会社あけぼの不動産鑑定. Values include 奈良(県) 5-3, 奈良県, 奈良第1, 氏名, 不動産鑑定士 山本 昇平.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 55,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 220,000 円/㎡.

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5年1月] 路線価又は倍率, 175,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 更地としての鑑定評価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (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(25m) 防火, (その他) (100,400).

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 30m, 西 10m, 南 75m, 北 50m, 低層の店舗兼共同住宅地, 間口 約 19.0m, 奥行 約 15.0m, 規模 290㎡程度, 形状 ほぼ長方形, 特記 特にない, 街路 7m県道, 交通 大和西大寺駅北西方 380m, 法令 商業(100,400) 防火 高度地区(25m), 当該地域は近鉄大和西大寺駅徒歩圏で、比較的車両交通量の多い道路沿いに店舗や共同住宅等が建ち並ぶ地域である。

Table with 4 columns: (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. Values include 中層の店舗兼共同住宅地, 三方路 0.0, 取引事例比較法 比準価格 225,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 194,000 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、生駒市等のうち鉄道各駅から徒歩圏の商業地域である。近隣地域は近鉄大和西大寺駅徒歩圏の普通商業地域であり、需要の中心は賃料収益を目的とした不動産投資家等が考えられる。大阪や京都、奈良南部へのアクセス良好なターミナル駅徒歩圏とあって、コロナ禍による大きな影響も見受けられず、不動産需要は堅調である。但し、周辺では取引も少なく、また規模等により成約価格にも乖離が見られ中心価格帯の把握が困難な状況にある。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 比準価格は、対象基準地と比較可能な周辺の商業地事例を収集の上、適正妥当に試算しており実証的である。他方、収益価格は適正な賃料水準を査定の上、試算したもので、基準地の収益性を計る理論的な価格であるが、市場における不動産取引の意思決定に際しては、類似不動産の取引価格が主要な指標とされる傾向が強い。従って、本件においては比準価格を重視し、収益価格と比較考量、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通り決定した。

Table with 10 columns: (8) 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, (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 +4.0, 交通 -9.0, 環境 -18.0, 行政 0.0, その他 0.0.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, (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, 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 交通 環境 行政 その他.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (1) 対象基準地の検討, (2) 変動状況, (3) 変動率. Values include 前年標準価格 217,000 円/㎡, 前年標準価格 217,000 円/㎡, 変動率 年間 +1.4%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 奈良（県） 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 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 88,300,000 円, 151,000 円/㎡.

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5年7月1日, 令和5年6月28日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月5日, 正常価格, 令和5年1月.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (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 奈良市神功5丁目2番15外, 585, 準住居(60,200), 1.5:1, 店舗S2, 中規模低層小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域, 西24m県道, 北側道, 水道ガス, 下水, 高の原2.4km, (その他) 高度地区(最高15m)(70,200).

Table with 9 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50m, 南150m, 北50m, 中規模低層小売店舗の敷地, 間口約30.0m, 奥行約20.0m, 規模600m程度, 形状長方形, 特記 県道沿いの路線商業地域, 街路 2.4m県道, 交通 高の原駅西2.4km, 法令 準住居(60,200) 高度地区(最高15m), 事項 路, 施設, 規制, 路線商業地としては画地規模がやや小さいものの、車両通行量は比較的多い。今後とも、路線商業地としての熟成を深めていくものと予測する。地価は横這いから上昇傾向が続くものとする。

Table with 5 columns: (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. Values include 2階建程度の店舗兼事務所の敷地, 角地 +2.0, 取引事例比較法 比準価格 156,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 141,000 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、需要者は店舗事業者が広く想定される。車両通行量は比較的多いが、近隣地域においては十分な駐車場を確保できる画地が少なく、周辺地域の商業集積度との関係で繁華性に影響の出る可能性もある。郊外の路線商業地であり、新型コロナの影響は少なかったが、当エリアにおいては事業用物件の売買取引は少ない。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: 収益価格の試算に当たって店舗兼事務所を想定したが、当エリアにおける収益用のビルは節税目的等のためのものが多く、その賃料は投資元本として土地代金を含めない水準に引きずられがちであり、収益価格は相対的に低位に試算された。一方比準価格は、信頼性ある取引事例により求められた、実証性ある価格である。そこで、説得力の程度を踏まえ、比準価格を重視し、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通り決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討. Values include 代表標準地 奈良 5-4, 公示価格 163,000 円/㎡, [102.5], 100, [100], [113.3], 100, 150,000, 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 +9.0, 行政 +5.0, その他 0.0.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Values include 前年指定基準地の価格 円/㎡, [ ], 100, [ ], [ ], 100, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格 (円/㎡), 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.

Table with 5 columns: (10) 対象基準地からの検討. Values include ①-1 対象基準地の検討 継続, 前年標準価格 147,000 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, 標準地番号, 公示価格 円/㎡, ②変動率 年間 +2.7%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和5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. Row 2: 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 99,200,000 円, 1㎡当たりの価格 318,000 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5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 250,000 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, (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, (10)商業(80,400)準防, (その他)高度(25m)(90,400)

Table with 4 columns: (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

Table with 2 columns: (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)公示価格を標準とした, (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)対象基準地の標準価格, (7)内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

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)対象基準地の標準価格, (7)内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の検討, (1)-1対象基準地の検討, (1)-2基準地が共通地点である場合の検討, (3)価格変動要因, [一般的要因], [地域要因], [個別的要因]



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	第一ビル株式会社	
奈良（県） 5-7	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士	井上重人
鑑定評価額		222,000,000 円	1㎡当たりの価格		800,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月]	610,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						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) 防火 (その他) 高度(最高20m) (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 特にない		街路 3.5m国道	交通 近鉄奈良駅近接	法令 商業(100,400) 防火 高度(最高20m)	規制			
⑤地域要因の将来予測		近鉄奈良駅前の繁華性に優れた商業地域で、コロナ禍が落ち着き国内外からの観光客数は回復傾向にあり、商業地需要は持ち直しの動きがみられる。地価水準は、底打ちから再び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	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		840,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		609,000 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。コロナ禍で落ち込んだ観光客数はこのところ回復傾向にあり、店舗収益は改善している。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) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格の試算にあたっては店舗兼事務所を想定したが、事務所需要は依然として弱く、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 <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
	公示価格	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		[一般的要因] 当市では、コロナ禍が落ち着き、社会経済活動が正常化しつつあり、観光産業を中心に景気回復の動きが見られる。						
	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		<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[地域要因] 繁華性の高い商業地域で、観光客数の増加に伴い店舗収益は回復傾向にある。商業地の地価は強含みで推移している。						
	標準地番号		奈良 5-1		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	公示価格		765,000 円/㎡								
②変動率		年間 +6.7%	半年間 +4.6%								

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 奈良(県) 5-8, 奈良県, 奈良第1分科会, 株式会社田畑不動産鑑定士事務所, 田畑 惣臣.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 89,000,000 円, 167,000 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5年1月]路線価又は倍率, 倍率種類. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月29日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月5日, 正常価格, 130,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在及び地番並びに「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. Contains detailed text and numerical data.



鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 西都不動産研究所. Row 1: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 206,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 152,000 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 120,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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



鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 西都不動産研究所. Includes 鑑定評価額 125,000,000 円 and 1㎡当たりの価格 494,000 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5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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の検討.