

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） - 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	33,200,000 円	1㎡当たりの価格	112,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	89,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市南登美ヶ丘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 100 m、西 50 m、南 70 m、北 60 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 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記 特にない	事項	街路 基準方位北、5.5m市道	交通 施設 学園前駅北西 1.5km	法令 規制	1低専(40,60)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である現況を踏まえ、周辺地域、近隣地域における市場性及び法令規制等の観点からも勘案した結果、地域特性は将来的にも現況程度で推移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	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	112,000 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) 近鉄奈良線沿線の奈良市における街路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選好性を有する居住者が中心であるが、広く同一需給圏外からの転入者も認められる。(市場の需給動向) 駅接近性がやや劣るものの、近鉄学園前駅勢圏に立地し、且つ街路及び画地整然としている等快適性に優れた地域であるため、需要は引き続き強含み傾向で推移している。(需要の中心となる価格帯) 土地90坪で3300万円程度である。								
(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、同一需給圏内の近鉄学園前駅勢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-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
	標準地番号	-	[]	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
	-	[]	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] 奈良市住宅地域については利便性及び快適性等優位な地域の地価は上昇傾向、劣位な地域の地価は下落傾向にあり、引き続き二極化傾向。				
	■継続 □新規 前年標準価格 110,000 円/㎡				[地域要因] 最寄り駅遠隔に位置する住宅地域であるが、街路配置及び画地配置良好な住宅地域であるため快適性が優れる等、需要は引き続き堅調。				
	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] 個別的要因の変動はない。				
	■代表標準地 □標準地								
	標準地番号 奈良 - 29								
	公示価格 111,000 円/㎡								
	②変動率	年間 +1.8%	半年間 +0.9%						

鑑定評価書（令和6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 鑑定評価額: 15,300,000 円, 1㎡当たりの価格: 100,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 80,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 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. (2) 近隣地域: 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. (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) 公示価格とした標準価格. (9) 指定基準地からの検討. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (奈良(県) -3), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第1分科会), 業者名 (第一ビル株式会社), 氏名 (井上重人)

Table with 2 columns: 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6年7月1日, (4) 鑑定評価日: 令和6年7月3日, (6) 路線価: [令和6年1月] 路線価又は倍率 42,000 円/㎡
(2) 実地調査日: 令和6年6月24日, (5) 価格の種類: 正常価格, 倍率種別: 倍
(3) 鑑定評価の条件: 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等: 奈良市東九条町595番, ②地積 (㎡): 545, ⑨法令上の規制等: 1住居(60,200)
(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: 特記事項: 特になし, 街路: 基準方位北3.3m県道, 交通施設: 奈良駅南西方3.1km, 法令規制: 1住居(60,160) 高度(最高15m)

(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/㎡), 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、概ね奈良市南部の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。対象地域は最寄駅から遠く、交通利便性に劣るため、土地需要は限定的である。周辺ではミニ開発による分譲住宅が総額3千万円前後で供給されている。

(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存住宅地域に存し、自己使用が中心であり、賃貸市場が形成されていないため収益資料の収集は困難である。よって、収益価格は試算せず、比準価格を中心に、代表標準地との秤量的検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格とした価格: ①代表標準地 奈良 -34, ②時点修正: [100.2], ③標準化補正: 100, ④地域要因の比較: [124.2], ⑤個別的要因の比較: 100, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡): 54,200, ⑦内訳: 街路交通環境画地行政其他

(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: 100, ④地域要因の比較: [], ⑤個別的要因の比較: 100, ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡): -, ⑦内訳: 街路交通環境画地行政其他

(10) 対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: 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, 標準地番号: -, 公示価格: 円/㎡, ②変動率: 年間 0.0%, 半年間 %

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (奈良(県) -4), 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: 14,300,000 円, 1㎡当たりの価格: 66,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和6年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和6年7月4日), (6)路線価 (令和6年1月), (2)実地調査日 (令和6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), 53,000 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 (奈良市南永井町411番11), (2)地積 (216), (9)法令上の規制等 (1住居(60,200)), (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 (中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域), (6)接面道路の状況 (東5.5m市道), (7)供給処理施設状況 (水道ガス下水), (8)主要な交通施設との接近の状況 (奈良2.9km), (その他)高度地区(15m)

Table with 9 columns: (2)①範囲 (東50m, 西70m, 南50m, 北60m), 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12.0m, 奥行約18.0m, 規模220㎡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: 奈良駅南方2.9km, 法令規制: 1住居(60,200)高度地区(15m)), (5)地域要因の将来予測 (近隣地域は最寄駅からバス圏内の中規模一般住宅が建ち並ぶ普通住宅地域であり、今後も現環境を維持するものと予測する。)

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定 (2階建程度の戸建住宅地), (4)対象基準地の個別的要因 (方位 +2.0), (5)鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法: 比準価格 66,000 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、奈良市街地南部で、JR奈良駅からバス圏内の普通住宅地域一帯である。需要の中心は同一需給圏内の居住者の他、大和郡山市や天理市等の周辺市町からの転入も認められる。当該地域は最寄駅からは距離を有し、交通利便性にやや劣るものの住宅地として熟成しており、地価は横ばい状態と考えられる。土地については、対象標準地と同程度の規模で1,400万円前後と推察する。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は戸建住宅が建ち並ぶ普通住宅地域であり、転勤等による一時的な賃貸以外に収益を目的としたアパート等は立地しておらず、収益性からの価格接近に馴染まないため、収益還元法の適用は断念した。他方、比準価格は対象標準地周辺で取引された規範性の高い取引事例から試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。従って、本件では比準価格を標準として、鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 10 columns: (8)規格外標準地 (代表標準地, 標準地), ①代表標準地 (標準地番号, 公示価格), 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)

Table with 10 columns: (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, 街路交通環境画地行政その他)

Table with 4 columns: (10)対象標準地の前年標準価格等の検討, ①-1対象標準地の検討 (継続, 新規), 前年標準価格 (65,700 円/㎡), ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点)である場合の検討 (代表標準地, 標準地), 標準地番号 (奈良 - 34), 公示価格 (65,900 円/㎡), ②変動率 (年間 +0.5%, 半年間 +0.2%), ③価格変動要因 (一般的要因: 人口減少、高齢化の進行等により、需要に地域や物件の二極化が引き続き見受けられる。市内の住宅地地価は全体的に落ち着いている。; 地域要因: 最寄り駅バス圏の普通住宅地域である。地域要因に変動はなく、需給の変動も特段見受けられない。; 個別的要因: 個別的要因に変動はない。)

鑑定評価書（令和6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, 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: 35,700,000 円, 166,000 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6年7月1日, 令和6年6月28日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月2日, 正常価格, [令和6年1月]路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (奈良(県) -6), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第1分科会), 業者名 (氏名), 杉本不動産鑑定士事務所 (不動産鑑定士 杉本忠樹)

鑑定評価額: 9,570,000 円 | 1㎡当たりの価格: 92,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和6年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和6年7月4日), (6)路線価 (令和6年1月), (2)実地調査日 (令和6年6月24日), (5)価格の種類 (正常価格), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地 (奈良市三条大路4丁目501番5), (2)地積 (104), (3)形状 (1:1.5), (4)敷地の利用の現況 (住宅W2), (5)周辺の土地の利用の状況 (新旧住宅の中に店舗も散見される住宅地域), (6)接面道路の状況 (東7m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 (尼ヶ辻950m), (9)法令上の規制等 (1住居(60,200)高度(15m))

Table with 9 columns: (2)近隣地域 (1)範囲 (東0m, 西20m, 南60m, 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8.0m, 奥行約13.0m, 規模100㎡程度), (4)地域的特性 (特記事項: 特にない), (5)地域要因の将来予測 (当該地域は新旧住宅の中に店舗も散見される住宅地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向等からやや上昇傾向にあるものと予測される。)

Table with 4 columns: (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, 収益還元法, 原価法, 開発法)

(6)市場の特性: 同一需給圏はJR関西本線、近鉄奈良線、近鉄橿原線沿線の概ね奈良市とその周辺市の圏域と把握した。需要者の中心は奈良市及びその周辺市の居住者で同一需給圏外からの転入者も考えられる。基準地は新旧住宅の中に店舗も散見される住宅地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係はやや強含みとなっている。基準地の存する地域周辺で需要の中心となる価格帯は同程度の規模の土地価格のみで800~1200万円程度と考えられる。

(7)試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、代表標準地との検討を踏まえ、実証的に市場性を反映した比準価格をもって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 (1)代表標準地 (奈良 -40), (2)時点修正 [101.3/100], (3)標準化補正 [100/104.0], (4)地域要因の比較 [100/172.8], (5)個別的要因の比較 [102.0/100], (6)対象基準地の規準価格 (92,000), (7)内訳 (街路+0.0, 交通+9.0, 環境+57.0, 画地+4.0, 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 []/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 ()/㎡, (7)内訳 (街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 4 columns: (10)対象基準地からの検討 (1)1対象基準地の検討 (継続), (2)変動率 (年間 +0.5%, 半年間 %), (3)価格形成要因 (一般的要因: 奈良市は大阪都心への通勤圏域に存するが人口は微減傾向で需給も昨今の経済情勢等より地域により強含みからやや低調と二極化で推移。; 地域要因: 当該地域は新旧住宅の中に店舗も散見される住宅地域として熟成してきており、需要は比較的堅調で地価はやや上昇傾向にある。; 個別的要因: 個別的要因に変動はない。)

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	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	64,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月]	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	奈良 1.3km	(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 10.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	JR奈良駅南部の農家住宅、一般住宅が混在する地域	街路 標準方位 北4.3m市道	交通 奈良駅南 1.3km	法令 1住居 (60,172) 高度地区(最高15m)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域はJR奈良駅に比較的近く、周辺には中小規模の戸建住宅、農家住宅、賃貸マンション等が混在し、商業施設にも近接している。本状況は当面維持される一方、地価はわずかに上昇しつつ推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	64,200 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	同一需給圏は奈良市南東部、JR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、地元奈良市を中心とし、その周辺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上昇基調が継続する展開となっている。市場で中心となる価格帯は、土地220㎡程度で、総額1400万円台半ばを向う状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅商業接近性や居住環境等が類似する大安寺はもとより、恋の窪や南永井町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 - 34	[100.2]	100	100	[100]	64,200	交通 0.0	環境 0.0	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 0.0	地域要因	街路 +1.0
	-	[]	100	100	[]		交通 0.0	環境 0.0	行政 +2.0	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		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 地価は、建築費上昇や少子高齢化等の不安要素を抱え、下落基調にある地域と旺盛な需要に支えられている地域の二極化が進行している。							
	■継続 □新規			[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ており、地価はわずかながらも上昇基調が継続している。							
	前年標準価格 64,100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	+0.2%	半年間	%						

鑑定評価書（令和6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, 有限会社若草不動産鑑定. Row 1: 奈良（県）, -8, 奈良県, 奈良県第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 梅本 剛.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 16,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 69,100 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 55,000 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, 1低専(40,60), (その他).

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

Table with 3 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.

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 3 columns: (10)対象基準地からの検討, (1)-1対象基準地の検討, (1)-2基準地が共通地点である場合の検討, (2)変動率, 年間 +1.0%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和6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 details for Nara Prefecture.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (16,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (69,800 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6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 (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等.

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

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

Table (6) 市場の特性: (同一需給圏) 近鉄樫原線沿線の奈良市における住宅地域等の圏域である。

Table (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（街路画地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目的の取引が主である。

Table (8) 公示価格としての標準価格: 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対象基準地の標準価格, ⑦内訳.

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, 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.

Table (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, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, ③価格形成要因.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 昭和专业士事務所. Values include 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.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 22,000,000 円, 162,000 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6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月24日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月1日, 正常価格, 125,000 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, (9)法令上の規制等. Values include 奈良市芝辻町866番2, 136, 1住居(60,200), 不整形1:3.5, 店舗兼住宅S3, 住宅、アパート、店舗等が混在する既成住宅地域, 南9.5m市道, 水道ガス下水, 近鉄奈良700m, (その他)高度(15).

Table with 5 columns: (2)近隣地域, (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70m、西100m、南50m、北55m, 標準的使用 中低層住宅地, 間口約6.5m、奥行約22.0m、規模140㎡程度、形状長方形, 特記 特にない, 街路 基準方位北、9.5m市道, 交通施設 近鉄奈良駅北西700m, 法令規制 1住居(60,200)高度(15), 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。

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 中低層住宅地, 形状方位 0.0 +4.0, 取引事例比較法 比準価格 162,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 53,900 円/㎡, 原価法 積算価格 / 円/㎡, 開発法 開発法による価格 / 円/㎡.

Table with 2 columns: (6)市場の特性. Value: 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る稀少性から需要は堅調で、インバウンド需要から民泊復活も期待されるため、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～2,300万円程度の物件が需要の中心となっていると思われる。

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Value: 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、代表標準地価格からの推移等の検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 10 columns: (8)規格外標準地番号, (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, 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.

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, 地域要因, 街路交通環境行政その他.

Table with 5 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(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, ②変動率, ③価格形成要因の変動状況. Values include 継続, 前年標準価格 158,000円/㎡, 代表標準地, 奈良 - 40, 公示価格 160,000円/㎡, 年間 +2.5%, 半年間 +1.3%, 円安・物価高騰の中、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上昇、接近性等に劣る住宅地は下落の二極化が進行。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いものの、稀少性により今後も需要は堅調と考えられる。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	合同会社あけぼの不動産鑑定
奈良（県） - 11	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 山本 昇平

鑑定評価額	6,130,000 円	1㎡当たりの価格	8,200 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年7月1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					

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	奈良市月ヶ瀬石打901番2外				②地積 (㎡)	748	⑨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		(その他) 土砂災害警戒区域					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 60 m、南 60 m、北 30 m			②標準の使用	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 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.9 m 県道	交通施設	上野市駅南西方 9.2 km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
	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	8,200 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	同一需給圏は奈良市北東部の山間部に存する農家集落地域一帯である。過疎化の進展により圏外からの転入は殆ど見受けられず圏内の不動産需要は低調で、土地取引も少ない。成立した不動産取引についても地縁や血縁等の特殊事情も介在し、成約価格にもばらつきがみられ、中心的な価格水準の把握が困難である。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と思考する。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、奈良市中心部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、比較可能なものを選択しており、査定された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	地域要因	街路	街路	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	標準化補正	交通	環境	行政	交通	交通	
(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	街路	
	奈良（県） - 26	[]	100	100	[]	8,380	標準化補正	交通	環境	行政	交通	交通	
(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] 奈良市北東部の山間農家集落地域については、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。								
	■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規		価格形成要因の		[地域要因] 山間部の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。地価は軟調に推移している。								
	前年標準価格 8,300 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		[個別的要因] 個別的要因に変動は無い。								
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号										
標準地番号		公示価格											
② 変動率		年間	-1.2 %	半年間	%								

鑑定評価書 (令和 6 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)	-12	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	16,200,000 円	1㎡当たりの価格	72,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 24 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	奈良市若葉台 1 丁目 3 5 5 番 1 9 1 「若葉台 1 - 3 - 8」				②地積 (㎡)	224	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) 風致 (3 種)	
	1:1.2	建築中	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	北 4.5m 市道	水道 ガス 下水	菖蒲池 1.4km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 150m、南 25m、北 50m				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 13.5 m、奥行 約 16.5 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4.5m 市道	交通施設	菖蒲池駅南東 1.4km	法令規制	1 低専 (40, 60) 風致 (3 種)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は戸建住宅地域として熟成しており、現状の住環境を持続するものと予測する。地域要因に変化は認められず、需要は周辺地域に比しやや弱みながら、地価は横ばいから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	72,500 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内の近鉄奈良線沿線、特に菖蒲池駅周辺の戸建住宅地域の圏域。需要者は奈良市、生駒市の居住者を中心に、大阪方面からの転入も見られる。中規模の戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、街路幅員はやや狭く、周辺地域に比して需要がやや弱みであるものの、地価は概ね横ばいからやや上昇傾向にあると考える。取引については、土地は 1,600 万円前半程度、中古戸建住宅は 2,500 万円程度の物件が需要の中心と判断される。								
(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、第 1 種低層住居専用地域内で風致地区内の低層戸建住宅地域であるので、共同住宅等の賃貸用不動産は見当たらず、自用目的での取引が中心で、経済合理的な賃貸市場が形成されていないと判断されるため、収益還元法は適用せず、信頼性の高い複数の取引事例から試算された比準価格を採用し、さらに代表標準地価格からの推移等の検討を踏まえ、地域の社会的動向等にも留意して、鑑定評価額を上記の通りと決定した。								
(8) 公示価格を規準とした価格	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		[一般的要因] 円安・物価高騰の中、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上昇、接近性等に劣る住宅地は下落の二極化が進行。						
	前年標準価格	72,200 円/㎡	[地域要因] 価格形成要因に変化は認められず、周辺住宅地域に比して需要が弱みなもの、地価は横ばいからやや上昇傾向にあると考える。						
	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 - 44							
	公示価格	72,400 円/㎡							
	②変動率	年間 +0.4%	半年間 +0.1%						

鑑定評価書（令和6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, 有限会社若草不動産鑑定. Values include 奈良（県）, 奈良県, 奈良県第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 梅本 剛.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 18,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 89,500 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6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年7月3日, 正常価格, 72,000 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(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).

Table with 4 columns: (2)①範囲, 東 30m, 西 50m, 南 20m, 北 20m, ②標準的使用, 戸建住宅地, (3)標準的画地の形状等, 間口 約 13.0m, 奥行 約 15.5m, 規模 200㎡程度, 形状 ほぼ長方形, (4)地域的特性, 特記 特にない, 街路 基準方位北、6m, 交通 高の原駅南東方 2.1km, 法令 1低専(40,60), 事項, 路, 施設, 規制, (5)地域要因の将来予測, 最寄駅接近性にやや劣るが、住環境良好な住宅地域である。需給は安定しており、地域要因に特段の変化はなく、当面の間、地価は横ばい程度で推移するものと予測する。

Table with 4 columns: (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 89,500 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 / 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡.

(6)市場の特性: 同一需給圏は、奈良県北西部を中心とした居住環境の良好な住宅地域の圏域。需要者の中心は、奈良市及び周辺市町の居住者と想定される。圏外からの転入も見られる。最寄り駅からはやや距離を有し、バス圏であるが、住環境は良好で生活利便性も比較的良好であり、需給は安定している。需要の中心となる価格帯は、対象地の規模で約1800万円程度と推察される。新築戸建住宅の供給はほとんど見られない。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自己居住目的の取引が中心の住宅地域で、賃貸市場は未成熟である。このため、収益価格は試算せず、戸建住宅の取引事例を基に、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。

Table with 10 columns: (8)公示価格, 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, 地域要因, 街路, 交通, 環境, 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, 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, ①-1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, 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] 建築コスト高騰や物価高が一部地域に影響。また、利便性、住環境の良好な地域と劣る地域で地価は二極化傾向。 [地域要因] 最寄駅接近性にやや劣るが、住環境良好な住宅地域である。地価は安定的に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（令和6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, みわ不動産鑑定. Row 1: 奈良（県）, -14, 奈良県, 奈良県第1分科, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 三和 浩.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Row 1: 29,600,000 円, 112,000 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6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Row 1: 令和6年7月1日, 令和6年7月4日, 令和6年7月1日, 正常価格, 88,000 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type), (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 (Methods used), (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 justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (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 prices).

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

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) - 15	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 津石 哲志

鑑定評価額	22,200,000 円	1㎡当たりの価格	104,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	84,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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	奈良市神功3丁目7番8				②地積 (㎡)	213	⑨法令上の規制等	1 低専 (40, 60)		
	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 1.5km	(その他) 宅造規制区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 140m、南 20m、北 20m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 8.0m市道	交通施設	高の原駅南西 1.5km	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 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	104,000 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 2100 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である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域である。通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ため、比準価格を採用し、代表標準地との検討結果を踏まえ、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	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 -1.0 交通 +8.0 環境 +52.0 行政 0.0 その他 0.0
	奈良 -13	[101.8] 100	100 [102.0]	100 [162.5]	[104.0] 100	104,000					
(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
	-	[] 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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 地価は、建築費上昇や少子高齢化等の不安要素を抱え、下落基調にある地域と旺盛な需要に支えられている地域の二極化が進行している。							
	■継続 □新規			[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あり、地価はわずかではあるものの上昇基調を継続している。							
	前年標準価格 103,000 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 +1.0%	半年間 %								

鑑定評価書（令和6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: 15,100,000 円, 54,100 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月28日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月2日, 正常価格, 43,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 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. (2) 近隣地域: 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. (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: 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. (9) 指定基準地からの検討. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和6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, みわ不動産鑑定. Row 1: 奈良（県）, -17, 奈良県, 奈良県第1分科, 氏名, 不動産鑑定士 三和 浩.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 21,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 104,000 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6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年7月4日, 正常価格, 83,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type), (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 (Methods used), (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 justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices).

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） - 18	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	107,000,000 円		1㎡当たりの価格	233,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価	[令和6年1月]	180,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24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2丁目1090番20 「学園北2-10-7」				②地積 (㎡)	460	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	学園前 420m							
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 110m、南 60m、北 30m				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 23.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 440 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4.5m市道	交通	学園前駅北東 420m	法令	1低専(40,60)
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ駅から徒歩圏の住宅地域であり、今後とも現況の住環境を維持していくものと予測する。需要は底堅く、地価は景気の動向に関係なく、今後とも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	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	233,000 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、生駒市の近鉄線沿線各駅より概ね徒歩圏に広がる中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。需要者の中心は比較的裕福なファミリー層が主である。商業施設、銀行、病院等の整備された学園前駅から徒歩圏の住宅地域のため、従来より需要は堅調である。景気の動向等に関係なく、不動産取引はほぼコロナ以前と変わらないが、供給のない稀少性から、本地域の地価は上昇していると判断される。価格水準は土地は1億円前後が需要の中心と思われる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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若干見られる程度の低層住宅地域であるため、収益資料の収集には限界がある。また新型コロナウイルス等の影響等により、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、たとえ収益価格を算出しても相当低位になると予測されることから収益還元法は適用せず、実勢を反映した比準価格を採用し、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と決定した。													
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +1.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0			
	奈良 - 4		[104.5] 100	100 [103.0]	100 [133.9]	[100] 100	233,000							
(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			
	-		[] 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 <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] 円安・物価高騰の中、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上昇、接近性等に劣る住宅地は下落の二極化が進行。										
	前年標準価格 222,000円/㎡			[地域要因] 主要駅から徒歩圏の区画整然とした住宅地域であり、今後も現状を維持するものと判断されるが、当該住宅地は供給がほとんどない。										
	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 <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												
公示価格 円/㎡		年間 +5.0%	半年間 %											

鑑定評価書（令和6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, みわ不動産鑑定. Row 1: 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.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 32,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 132,000 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6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年7月4日, 正常価格, 105,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (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 from designated standards), (10) 対象基準地からの検討 (Review from target standards).

鑑定評価書（令和6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 鑑定評価額: 18,400,000 円, 1㎡当たりの価格: 72,800 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6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)対象基準地からの検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和6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）, 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, 5,350,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,700 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6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 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の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉本不動産鑑定士事務所
奈良（県） ー22	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹

鑑定評価額	49,100,000 円	1㎡当たりの価格	112,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	89,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24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	1低専 (50,80)												
	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) 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	特にない	街路	基準方位北、5.8 m市道	交通施設	学園前駅北東 2.5km	法令規制	1低専(50,80) 宅造規制区域							
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅が建ち並ぶ環境良好な住宅地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向等から上昇傾向にあるものと予測される。																		
(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	112,000 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																	
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄奈良線及びけいはんな線沿線の概ね奈良市とその周辺市の圏域と把握した。需要者の中心は奈良市及びその周辺市の居住者で同一需給圏外からの転入者も考えられる。基準地は戸建住宅が建ち並ぶ環境良好な住宅地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係は強含みとなっている。基準地の存する地域周辺で需要の中心となる価格帯は同程度の規模の土地価格のみで4000~6000万円程度と考えられる。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、代表標準地との検討を踏まえ、実証的に市場性を反映した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 0.0	交通 +2.0	環境 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
	奈良 -29	[100.9] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	112,000														
(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
	-	[] / 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 110,000円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 奈良市は大阪都心への通勤圏域に存するが人口は微減傾向で需給も昨今の経済情勢等より地域により強含みからやや低調と二極化で推移。													
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号 -		[地域要因] 当該地域は戸建住宅が建ち並ぶ環境良好な住宅地域として熟成してきており、需要は堅調で地価は上昇傾向にある。													
	公示価格 円/㎡		②変動率 年間 +1.8% 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	杉本不動産鑑定士事務所
奈良（県） - 23	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹

鑑定評価額	48,500,000 円	1㎡当たりの価格	211,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24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				
	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 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 15.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 230 ㎡程度、形状 ほぼ正方形			④地域的特性		特記事項				
	④地域的要因の将来予測		当該地域は中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向等から上昇傾向にあるものと予測される。			⑤地域的要因		特記事項				
(3) 最も有効使用の判定	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		211,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡							
	原価法		積算価格		/ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄奈良線、近鉄京都線、近鉄橿原線沿線の概ね奈良市とその周辺市の圏域と把握した。需要者の中心は奈良市及びその周辺市の居住者で同一需給圏外からの転入者も考えられる。基準地は中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係は強含みとなっている。基準地の存する地域周辺で需要の中心となる価格帯は同程度の規模の土地価格のみで4000～6000万円程度と考えられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、市場性を反映した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) 規 格 として 公示価格を	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 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指 定 基 準 地 からの 検討	① 指定基準地番号	-	② 時 点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的 要因の 比較	⑥ 対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 からの 検討	①-1対象基準地の検討		③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		[一般的要因] 奈良市は大阪都心への通勤圏域に存するが人口は微減傾向で需給も昨今の経済情勢等より地域により強含みからやや低調と二極化で推移。							
	■継続 □新規		前年標準価格 201,000円/㎡		[地域要因] 当該地域は中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域として熟成してきており、需要は堅調で地価は上昇傾向にある。							
	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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号		奈良 - 21		公示価格		204,000円/㎡						
②変動率		年間	+5.0%	半年間	+3.4%							