

基準地番号 奈良（県） -1	提出先 奈良県	所属分科会名 奈良第1分科会	業者名 氏名	第一ビル株式会社 不動産鑑定士 井上重人	印
-------------------	------------	-------------------	-----------	-------------------------	---

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	85,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30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) 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	③法令上の規制等	1低専 (40,60) (その他)						
	③形状 1.5:1	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	⑥接面道路の状況 北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 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 長方形	④地域的特性 特記 特にない	⑤地域要因の将来予測 戸建住宅地として熟成しており、今後も閑静な住環境を維持するものと予測する。中古住宅の取引は活発化しており、バス圏の住宅地についても、地価水準は横ばい乃至は強含み傾向で推移するものと予測する。	⑥交通施設 学園前駅 北西方 1.5km	⑦法令 1低専(40,60) 規制						
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地	(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0							
(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	比準価格 収益価格 積算価格 開発法による価格	107,000 円/㎡ / / / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね奈良、生駒市域の近鉄奈良線沿線の中規模戸建住宅地域。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、大阪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。取引の中心は、300㎡程度の土地で3000万円程度。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域である。転勤等による戸建住宅の賃貸が散見される程度で、賃貸市場は形成されておらず、収益価格は求められなかった。快適性を重視する住宅地域であることから、自用目的での取引が主であり、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であると認められるので、比準価格を採用し、前年標準価格からの推移を考慮のうえ、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	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	(円/㎡)				
(9) 指定基準地	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	(円/㎡)				
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 ■新規	前年標準価格	106,000 円/㎡	③ 価格形成要因の 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 ■代表標準地 ■標準地	標準地番号	奈良 - 29	[地域要因] 当市においては高齢化や人口減少傾向にあり、宅地需要も地域的な偏りが認められ、需要の二極化が進行している。							
	公示価格	106,000 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +0.9% 半年間 +0.9%									

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大和不動産鑑定株式会社奈良支社. Includes details for 奈良（県）, 奈良第1分科会, 氏名, 河南直, 印.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (15,100,000 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, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書 (平成 30 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 倉田総合鑑定
奈良 (県) -3	奈良県	奈良県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 田和 聡 印

鑑定評価額	29,900,000 円	1㎡当たりの価格	54,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 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	奈良市東九条町 5 9 5 番				②地積 (㎡)	545	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 3.1km	(その他) 高度地区 (最高 15m) (60, 160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 50 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 18.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 540 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位 北 3.3 m 県道	交通施設	奈良駅 南西 3.1km	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 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は JR 関西本線、JR 桜井線、近鉄奈良線、近鉄橿原線等沿線の集落の存する圏域。需要者は地元住民が中心で一部にミニ開発による分譲戸建住宅等を購入する市内外への通勤層等も見られる。地積は 500 ~ 600 ㎡程度、中心となる価格帯は土地のみで 2,500 ~ 3,000 万円程度、土地建物一体の総額は中古取引が中心で把握が困難。奈良市中心部に隣接する地域で生活利便は比較的良好、需要は比較的堅調。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にマンション等の収益物件も散見されるが対象基準地の周辺は街路の狭小な旧来からの集落であり、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代表標準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連も考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 規準とした公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +2.0 環境 +15.0 行政 +2.0 その他 0.0
	標準地番号 奈良 -34	公示価格 [ 100 ] / 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 122.0 ]	[ 104.0 ] / 100	54,700					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	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] 当市は地域によりばらつきはあるが生活利便は良好。近年は人口はやや減少傾向、地価はおおむね上昇傾向にあり需要は強含んでいる。							
	前年標準価格 54,800 円/㎡			[地域要因] 駅からやや遠隔な既成の住宅地であるが周辺でミニ開発等も見られ需要は比較的堅調、地価は横ばい推移。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 規模、形状等は標準的であり、個別的要因の変動は認められない。							
標準地番号 公示価格 円/㎡		② 変動率 年間 0.0 % 半年間 %									

鑑定評価書 (平成 30 年地価調査)

基準地番号 奈良 (県)	提出先 -4	所属分科会名 奈良第1分科会	業者名 氏名	堂島総合評価システム株式会社 不動産鑑定士 仲嶋 保	印
-----------------	-----------	-------------------	-----------	-------------------------------	---

鑑定評価額	14,100,000 円	1㎡当たりの価格	65,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 奈良市南永井町4 1 1番 1 1	②地積 (㎡)	216	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)  (その他) 高度 (最高 15m)			
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅 LS 2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が多い住宅地域	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							
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 70 m、南 50 m、北 60 m	②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等 間口 約 12.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形	④地域的特性 特記 奈良市南部の中規模戸建住宅地域	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は幹線道路に接続が良く路線商業店舗に近接し住宅地として熟成しており、今後も現在の住環境が維持されると予測する。地価水準は、街路系統、店舗等接近等の諸要因で概ね横ばいで推移すると予測する。				
	⑥対象基準地の個別的要因	方位 +2.0						
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は奈良市南部の神殿、東九条、南紀寺等の住宅地及び国道169号、県道木津横田線周辺の住宅地である。需要者の属性は地元奈良市、天理市、大和郡山市及び近隣市町村の居住者である。市場の動向は当該地域は近接の県道沿いに飲食、日用品販売、菓等の店舗が存し生活利便性に恵まれ需給関係は安定し地価は概ね横ばいである。市場で中心となる価格帯は、土地210㎡程度、総額1400万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は道路系統、駅等交通接近、環境、行政的要因等が類似する南永井、神殿、西九条等の規範性のある取引事例を収集した。時点修正、地域要因の比較等を適切に行い算定された比準価格は信頼性が高い。収益還元法は基準地の周辺地域は最寄駅から距離があり賃貸市場が形成されておらず規範性のある賃貸事例の収集が困難で適用を断念した。そこで規範性、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) 公示価格としての標準地	①代表標準地 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 65,500 円/㎡	③変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 奈良市は国内経済が拡大基調の中、インバウンド効果で外国人観光客の著しい増加で店舗需要が旺盛でホテル等宿泊施設の建設が目立つ。 [地域要因] 国道との接続も良く路線商業にも近接し区画街路が整った住宅地で住環境に恵まれ地価は概ね横ばいである。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 奈良 - 34 公示価格 65,500 円/㎡	②変動率 年間 0.0% 半年間 0.0%						

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みさと不動産鑑定
奈良（県） -5	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 井岡みや子 印

鑑定評価額	31,600,000 円	1㎡当たりの価格	147,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	115,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						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		奈良市右京4丁目13番25			②地積 (㎡)	215	③法令上の規制等	1低専 (40,60)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 40m、西 50m、南 70m、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 12.5m、奥行 約 17.0m、規模 215㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項
	⑤地域要因の将来予測		生活利便性が良好な住宅地域である。地域要因に大きな変動はなく、当面はほぼ現状維持で推移すると予測する。地価水準は引き続き強含み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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	147,000 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	同一需給圏は近鉄京都線、近鉄奈良線、近鉄けいはんな線沿線で概ね奈良市の住宅地である。需要者は市内及び隣接市居住者が大半を占めるが大阪からの転入もみられる。最寄駅から徒歩圏に位置し、区画の整った住宅地のため、資金に余裕がある層からの需要は根強い。土地は基準地と同程度で3000万円台前半程度の物件が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	医院等も存するが、自用目的の取引が中心であり、建築物の規制が厳しい第1種低層住居専用地域に指定されていることから、収益価格は試算できなかった。市場の実態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	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 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] 奈良市の人口は微減傾向で少子高齢化が進行している。需要の地域間格差が拡大しており、地域選好性が地価動向に影響を与えている。					
	前年標準価格 143,000 円/㎡			[地域要因] 高の原駅徒歩圏の生活利便性良好な住宅地としての希少性は高い。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 - 13		公示価格 146,000 円/㎡							
②変動率		年間 +2.8%	半年間 +0.7%						

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 第一ビル株式会社 氏名 不動産鑑定士 井上重人	第一ビル株式会社 印
--------------------	------------	-------------------	--------------------------------------	---------------

鑑定評価額	9,410,000 円	1㎡当たりの価格	90,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	72,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30 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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 奈良市三条大路4丁目501番5 「三条大路4-6-8」	②地積 (㎡)	104	③法令上の規制等	1 住居 (60, 200) (その他) 高度 (15m)				
(2) 近隣地域	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			
(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	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	90,500 円/㎡	個別的要因					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね近鉄橿原線、奈良線沿線の奈良市及び周辺地域に存する既成住宅地域。需要者の中心は、同一市内の居住者による世帯分離または買い替え層を中心とし、他地域からの流入は比較的少ない。最寄駅に徒歩圏内で、画地規模が小さいことから、低額物件を中心に土地取引は比較的安定している。土地は100㎡程度で1000万円前後。中古戸建は、1500万円前後が取引の中心。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模戸建住宅を中心に形成された住宅地域であり、賃貸市場は未成熟である。また、画地規模が小さく、経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅の建設は困難なことから、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ある取引事例により求め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 - 40	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 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 +9.0 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定標準地からの検討	① 指定標準地番号	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 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	90,000 円/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 当市においては高齢化や人口減少傾向にあり、住宅地需要は地域的に偏在する傾向にある。 [地域要因] 住環境に優位性はないが、駅徒歩圏内で国道にも近い既成住宅地であり、土地需要は底堅い。 [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 +0.6%	半年間	%					

鑑定評価書（平成30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, 土井鑑定研究所. Includes details for Nara Prefecture, No. 7, and the appraiser's name and stamp.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (14,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (63,000 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, (7) [平成30年1月] 路線価又は倍率, (8) 50,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main body of the report containing detailed reasoning for the valuation. Includes sections for (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table (8) 規準とした価格: Comparison of the appraisal price (65,500 円/㎡) with the standard price (63,000 円/㎡) across various factors like street, traffic, environment, etc.

Table (9) 指定基準地からの検討: Comparison of the appraisal price with the price of the designated standard land (62,000 円/㎡).

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: Analysis of the change in the appraisal price (62,000 円/㎡) compared to the previous year's standard price, including general, regional, and individual factors.

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） - 8	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 中北 真 印

鑑定評価額	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	68,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 2 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	奈良市七条1丁目405番10「七条1-20-26」				②地積(㎡)	233	③法令上の規制等	1低専(40,60)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 50 m、南 100 m、北 40 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 14.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	九条駅北 600m	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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	68,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね近鉄奈良線、近鉄橿原線沿線の奈良市の戸建住宅地域である。需要者としては、奈良市及び周辺市町内の居住者が中心であり、同一需給圏外からの転入は少ない。近隣地域は最寄駅から徒歩圏の中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。需給は安定しており、地価は堅調に推移している。土地については対象基準地と同規模程度で1,500万円程度の取引が中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自用の戸建住宅を中心とする地域に存するため、価格形成においては収益性が反映されにくいと認められる。本件において求めた試算価格は比準価格のみであるが、規範性の高い取引事例を基に適切に補修正を行っており、同価格は実証的な価格であると認められる。以上より、比準価格を中心に、指定基準地との均衡にも留意のうえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。								

(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	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	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	-2.0 -3.0 +14.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100	67,700					

(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]	奈良市の人口は微減、世帯数は微増傾向にある。地価動向は地域によって異なるが、全体的には横這いや上昇傾向にある。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		[地域要因]	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因について特段の変動は認められず、当面は現状のまま推移するものと思料される。
	前年標準価格	68,000 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			
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	大和不動産鑑定株式会社奈良支社	
奈良（県） -9	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 河南 直	印

鑑定評価額	17,300,000 円	1㎡当たりの価格	72,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 3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	奈良市五条畑1丁目1056番164 「五条畑1-21-5」				②地積 (㎡)	239	⑨法令上の規制等	1低専 (40,60)  (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			
	1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	尼ヶ辻 1.8km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 60 m、南 60 m、北 50 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 16.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	尼ヶ辻 南西方 1.8km	法令規制	1低専(40,60)
	⑤地域要因の将来予測	中規模程度の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、最寄駅への距離、駅の性格等から奈良市内における相対的地位は低下傾向である。地価動向も弱含みで推移と考察する。							
(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	72,200 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、近鉄奈良線・橿原線、JR関西本線沿線で、概ね奈良市及び隣接する大和郡山市北部の圏域に存する住宅地域である。需要者としては奈良市居住者が主体であるが、周辺地域からの転入も見られる。最寄駅へは徒歩ではやや遠く、スーパーなど生活利便施設も近辺には少ないため住宅地としての人気はやや低位なものとなっている。需要の中心となる価格帯は土地 2 4 0 ㎡で 1 7 0 0 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	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例を採用し試算したもので、実証的な価格が得られたものと認められる。一方、対象基準地は自用の戸建住宅主体の地域に存し、賃貸物件等はほとんどなく、取引において収益性より居住快適性が重視されることから、収益価格については試算しなかった。よって、比準価格を標準とし、代表標準地との均衡にも留意のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格を	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	奈良 -38					71,900		地域要因	街路 0.0 交通 +7.0 環境 +35.0 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 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		③価格形成要因の		[一般的要因] 利便性・住環境等の条件が良い地域では需給バランスは安定し、地価は横ばいないし強含みである一方、二極化の傾向が進行している。				
	前年標準価格 72,500 円/㎡				[地域要因] 中規模一般住宅が主体の住宅地域。鉄道路線の性格等から市内における相対的な位置づけはやや低位なものとなる。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地				[個別的要因] 北向き画地であり、個別的要因に特に変動はない。				
	標準地番号	公示価格							
	②変動率	年間 -0.4 %	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷口不動産鑑定株式会社
奈良（県） -10	奈良県	奈良県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 谷口 清 印
鑑定評価額	19,700,000 円		1㎡当たりの価格	145,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	125,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 4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866番2				②地積 (㎡)	136	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 高度(15)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)		
	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			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 100m、南 50m、北 55m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.5m、奥行 約 22.0m、規模 140㎡程度、形状 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 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)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域はアパート、店舗等も混在する旧来の住宅地域であり、今後とも現況の住環境が維持されるものと予測される。地価水準は駅接近性が良好であることから需要は根強く堅調に推移するものと予想される。							
(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	+4.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	145,000 円/㎡				形状	0.0	
	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の旧来からの既存住宅地域。地縁的選考性の比較的強い地域で、需要者は当市在住者が中心となるが、駅接近性が良好であることから大阪府下、近隣市からの転入も見られる。又最近では民泊需要等も認められる。近隣地域は駅接近性に恵まれ、アパート、店舗等も存在する既成住宅地域で、一般的要因から需要は堅調に推移しており、地価は強含み傾向にある。中心となる価格帯は、基準地と同規模の宅地で、2000万円前後が中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	住宅、アパート、店舗等が混在する既成住宅地域であるが、対象基準地は画地規模が小さく、収益性に馴染まないと判断し、収益還元法の適用は断念した。比準価格は駅接近性の良好な同種の住宅地から求められ、その妥当性については、同価格決定の理由の通りである。同価格は市場性を有する妥当性の高い価格といえる。従って近隣地域の市場価格推移、総額による市場性を踏まえた上で、比準価格をもって適正妥当と判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格としての価格	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		③価格形成要因の	[一般的要因] 奈良市人口は微減傾向。日本経済は海外要因が不透明であるが、好調に推移し、低金利が持続していることから不動産需要は堅調である。					
	■継続 □新規			[地域要因] 住宅、アパート、店舗等が混在する住宅地域で、接近性が良好である。土地需要は強含みで推移している外大きな地域要因の変動はない。					
	前年標準価格 144,000 円/㎡			[個別的要因] 南側で市道に接面する中間画地であり、競争力等に特段の優位性は認められない外、個別的要因に変動はない。					
①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		■代表標準地 □標準地							
標準地番号 奈良 - 40		公示価格 144,000 円/㎡							
②変動率		年間 +0.7%	半年間 +0.7%						

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）	-11	奈良県	奈良第1分科会	氏名
				不動産鑑定士 中北 真 印
鑑定評価額	5,780,000 円		1㎡当たりの価格	8,750 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市月ヶ瀬石打901番2				②地積 (㎡)	661	③法令上の規制等	都計外
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(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標準的使用	農家住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 29.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 670 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.9m 県道	交通施設	上野市駅 南西 9.2km	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	8,750 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県北東部の山間に形成される農村集落地域である。需要者としては地縁を有する当該地域の居住者が中心であり、他地域からの転入はほとんど見られない。近隣地域は山間の農村集落地域であり、都心接近性に劣るため、需要は弱みである。対象基準地の存する地域は取引が少なく、また親族間売買等で価格にばらつきがあることから、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は農地、山林に囲まれた山間の農村集落地域に存しており、賃貸住宅等の収益物件はほとんど見受けられない。従って、自己使用目的の取引が中心であり、収益を目的とする賃貸市場が形成されていないと判断されるため、収益還元法の適用は断念した。以上より、取引実態を反映した実証的な価格である比準価格を標準とし、指定基準地との検討も踏まえ、上記の通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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	奈良（県） - 26					8,760			街路 +1.0 交通 +3.0 環境 -9.0 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 前年標準価格 8,800 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡							
	②変動率	年間	-0.6 %	半年間	%	③ 価格形成要因の [一般的要因] 奈良市の人口は微減、世帯数は微増傾向にある。地価動向は地域によって異なるが、全体的には横這いややや上昇傾向にある。 [地域要因] 山間の農村集落地域に存しており、地域要因について特段の変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。			

基準地番号 奈良（県） - 12	提出先 奈良県	所属分科会名 奈良第1分科会	業者名 氏名	第一ビル株式会社 不動産鑑定士 井上重人	印
---------------------	------------	-------------------	-----------	-------------------------	---

鑑定評価額	16,300,000 円	1㎡当たりの価格	72,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	58,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30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) 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355番191 「若葉台1-3-8」	②地積 (㎡)	224	③法令上の規制等	1低専(40,60) (その他)風致(3種)																							
(2) 近隣地域	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 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地	⑥接面道路の状況 北4.5m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 菖蒲池1.4km																						
(3) 最有効使用の判定	①範囲 東 50m、西 150m、南 25m、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 13.5m、奥行 約 16.5m、規模 220㎡程度、形状 ほぼ長方形	④地域的特性 特記 特にない	⑤地域要因の特来予測 戸建住宅地域として熟成しており、今後とも良好な住環境を維持するものと予測する。中古住宅の取引は堅調であり、地価水準は横ばい傾向で推移するものと予測する。																						
(4) 対象基準地の個別的要因	①-1対象基準地の検討 ■継続 ■新規	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/㎡)	72,700	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													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,700 円/㎡	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡	原価法	積算価格	/ 円/㎡	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡	(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/㎡)	72,700	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
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね奈良市周辺の近鉄奈良線沿線の中規模戸建住宅地域。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、大阪東部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1500万円前後、中古戸建は2000万円台が取引の中心。																											
(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、アパート等の収益物件は見当たらず賃貸市場が形成されていないため、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ある取引事例により求めた比準価格を採用し、前年標準価格からの推移を考慮し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																											
(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地 標準地番号	標準地	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/㎡)	72,700	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	前年指定基準地の価格	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/㎡)	72,700	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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ■新規	前年標準価格	72,700 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 - 44	公示価格	72,700 円/㎡	②変動率	年間 0.0% 半年間 0.0%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当市においては高齢化や人口減少傾向にあり、住宅地需要は地域的に偏在する傾向にある。 [地域要因] 最寄駅からはやや遠いものの、区画整然とした街並みを形成しており、地価は底堅く推移している。 [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	大和不動産鑑定株式会社	
奈良（県） - 13	奈良県	奈良県第1分科会	氏名	不動産鑑定士	三和 浩 印

鑑定評価額	18,100,000 円	1㎡当たりの価格	90,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	72,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 3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	奈良市左京2丁目2番34				②地積 (㎡)	201	③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区画整然とした住宅地域	北西6m市道	水道 ガス 下水	高の原 2.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 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 15.5 m、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 6 m市道	交通	高の原駅 南東方 2.1km	法令	1 低専(40, 60)		
	事項										
	⑤地域要因の将来予測	大規模住宅開発された平城ニュータウン内の住宅地域であり、当該地域は戸建住宅地域として成熟しており、当面の間は現状のまま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	90,000 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	同一需給圏は奈良県北部の中規模一般住宅地域である。主たる需要者は自己居住目的での住宅取得を計画する当該圏域の地縁者や、奈良県下及び大阪・京都等へ通勤するサラリーマン世帯が想定される。近隣地域は区画整然とした環境良好な住宅地域であるが、バス圏であり、駅接近性がやや劣る。周辺地域は新規分譲が行われている等、供給量も多いことから、地価は横這いから若干の下落傾向にある。土地は 2 0 0 ㎡程度で、1、8 0 0 万円前後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	平城ニュータウン内の区画整然とした住宅地域で 1 低専に指定され、閑静な住宅地域として成熟している。また周辺においてアパート等の収益物件はほぼ皆無であり、賃貸市場が形成されていないことから、収益価格は試算しない。不動産売買においては、自己使用目的の取引が支配的と認められ、居住快適性が重視される地域であることから、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価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +10.0 環境 +46.0 行政 0.0 その他 0.0
	奈良 - 13	[ 100.7 ] 100	[ 100 ] [ 102.0 ]	100 [ 160.6 ]	[ 100 ] 100	89,800					
(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	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 90,400 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 奈良市の人口減少は継続中。利便性の高い地域を中心に地価は堅調に推移しているが、利便性の劣る地域については弱含み傾向にある。					
	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		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 平城ニュータウン内のバス圏にある住宅地域であり、特に大きな地域要因の変動はない。今後も現状のまま推移するものと予測する。					
	② 変動率		年間 -0.4 %	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	士井鑑定研究所
奈良 (県)	-14	奈良県	奈良第一分科会	氏名 不動産鑑定士 士井 元 印

鑑定評価額	27,700,000 円	1㎡当たりの価格	105,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 84,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市学園大和町3丁目74番				②地積 (㎡)	264	⑨法令上の規制等	1低専 (40,60)			
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1低専 (40,60)					
1:1.5	住宅 W2	中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	西6m市道	水道 ガス 下水	学園前 1.5km	(その他)					
(2) ①範囲	東 60m、西 30m、南 100m、北 50m				②標準的使用	戸建住宅地					
③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 19.0m、規模 270㎡程度、形状 ほぼ長方形										
④地域的特性	特記	特にない		街 基準方位 北6m市道	交通 学園前駅 南 1.5km	法令	1低専 (40,60)				
事項	路		施設		規制						
⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域であり、今後も地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移するものと予測する。地価水準は横ばい傾向で推移していくものとする。										
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	105,000 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沿線で、概ね奈良市、生駒市の中規模住宅地域を中心とする圏域である。需要者の中心は奈良市、生駒市居住者が中心であるが、閑静な住宅地域であり、他地域からの転入も見込まれる。概ね熟成した住宅地域であり、当該地域に新規宅地開発等は見られず、需給関係は比較的安定している。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で2、800万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	当該地域は戸建住宅の建ち並び熟成した住宅地域であり、共同住宅等の収益物件ではなく、賃貸市場が未成熟なため収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域であることから、自己使用目的で取引され、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と認められること等を考慮し、規範性の高い取引事例を基に適正に試算され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) 規準とした公示価格	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 105,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 奈良市は人口総数・生産年齢人口とも減少傾向である。景気は一部に弱さもみられるが、緩やかに持ち直しの動きが広がっている。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 奈良 - 38 公示価格 105,000 円/㎡		[地域要因]		直接的な地域要因の変化は認められない。当該地域の地価は横ばい傾向にある。						
	②変動率 年間 0.0% 半年間 0.0%		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（平成 30 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, あげぼの不動産鑑定. 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 3 columns: 鑑定評価額, 21,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 101,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Values include 平成 30 年 7 月 1 日, 平成 30 年 6 月 29 日, 更地としての鑑定評価, 平成 30 年 7 月 9 日, 正常価格, 82,000 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 (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (3) 法令上の規制等, (4) 範囲, (5) 標準的画地の形状等, (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 (8) 公示価格を標準とした. Columns include 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. Values include 奈良 -13, 146,000 円/㎡, 104,000.

Table (9) 指定基準地からの検討. Columns include 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. Values include -, 100, 100.

Table (10) 対象基準地等からの検討. Includes 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. Values include 101,000 円/㎡, 0.0%, 年間, 半年間.

基準地番号 奈良（県）	提出先 -16 奈良県	所属分科会名 奈良第1分科会	業者名 氏名 第一ビル株式会社 不動産鑑定士 井上重人	印
----------------	----------------	-------------------	-----------------------------------	---

鑑定評価額	15,200,000 円	1㎡当たりの価格	54,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	44,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 奈良市押熊町2 6 6 番3	②地積 (㎡)	279	⑨法令上の規制等	1 低専 (40, 60)  (その他)			
(2) 近隣地域	③形状 1:2 ④敷地の利用の現況 住宅 W1 ⑤周辺の土地の利用の状況 農家住宅、一般住宅が混在する既成の住宅地域 ⑥接面道路の状況 北3.5m市道 ⑦供給処理施設状況 水道 ガス 下水 ⑧主要な交通施設との接近の状況 大和西大寺 3.5km							
(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 54,600 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	同一需給圏は概ね奈良市周辺地域の農家住宅、一般住宅が混在する既成住宅地域。需要者は、当該地域に地縁的関連性を有するエンドユーザーが中心であり、他地域からの流入は限定的である。駅から遠く、住環境面でやや劣る住宅地であり、土地取引は比較的低調である。ミニ開発の建売住宅が2500万円から3000万円程度で分譲されている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自己所有の一般住宅を中心とした既成住宅地域に存し、自己使用が中心であり、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は類似地域内に存する多数の取引事例から求められたものであり、市場性を反映し規範性が高い。よって、比準価格を採用し、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) 公示標準地からの検討	①代表標準地 標準地 奈良 -44 公示価格 72,700 円/㎡	②時点修正 [ 100 ] 100	③標準化補正 [ 100 ] [ 133.9 ]	④地域要因の比較 100 [ 100 ]	⑤個別的要因の比較 [ 100 ] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 54,300	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 +1.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定標準地からの検討	①指定標準地番号 - 前年指定標準地の価格 円/㎡	②時点修正 [ ] 100	③標準化補正 [ ] 100	④地域要因の比較 [ ] 100	⑤個別的要因の比較 [ ] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象標準地からの検討	①-1対象標準地の検討 継続 前年標準価格 54,600 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/㎡	③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 当市においては高齢化や人口減少傾向にあり、住宅地需要は地域的に偏在する傾向にある。 [地域要因] 農家住宅を主体とする変化に乏しい既成住宅地域であり、取引は散発的である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率	年間 0.0% 半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 倉田総合鑑定
奈良（県） - 17	奈良県	奈良県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 田和 聡 印

鑑定評価額	20,900,000 円	1㎡当たりの価格	100,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	80,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市学園朝日町656番32 「学園朝日町15-3」				②地積 (㎡)	209	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) 宅造規制区域							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 50m、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 15.0m、奥行 約 13.0m、規模 200㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北6.0m市道	交通	学園前駅 北東 1km	法令	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後ともこの住環境を維持するものと予測する。景気回復基調により中古住宅の取引は活発化しており地価水準は緩やかに上昇傾向と予測される。													
(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 +2.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	100,000 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、近鉄けいはんな線等の沿線に戸建住宅地域の存する圏域。需要者は市内外へ通勤する給与所得者層が中心と考えられる。地積は200～220㎡程度、中心となる価格帯は土地のみで2,000～2,200万円程度、土地建物一体の総額は中古取引が中心で把握が困難。生活利便の良好な地域であり需要は比較的堅調。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内及び周辺には戸建住宅が多く、収益物件は敷地規模の大きいものが中心で殆どは自用の物件である。また第1種低層住居専用地域に存するなど公法上の規制が厳しく、対象基準地の規模では競争力のある賃貸建物を想定する事が困難な為、収益還元法は適用しなかった。よって比準価格を標準に代表標準地との検討も踏まえ、単価と総額の関連も考慮した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 -2.0	環境 +13.0	行政 0.0	その他 0.0
	奈良 - 29	[ 100.9 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 109.6 ]	[ 102.0 ] 100	99,500		街路 0.0	交通 0.0	環境 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	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	環境	行政	その他
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	(円/㎡)		街路	交通	環境	行政	その他			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況 価格形成要因の													
	前年標準価格 99,400 円/㎡	[一般的要因] 当市は地域によりばらつきはあるが生活利便は良好。近年は人口はやや減少傾向、地価はおおむね上昇傾向にあり需要は強含んでいる。													
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	[地域要因] 駅より概ね徒歩圏に位置する戸建住宅団地であり、生活利便は比較的良好で需要は比較的堅調。													
標準地番号	-	[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。													
公示価格	円/㎡														
②変動率	年間 +0.6%	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（県）	-18	奈良県	奈良県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 三和 浩	印

鑑定評価額	91,100,000 円	1㎡当たりの価格	198,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	155,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 3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					
	1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び利便性の良い住宅地域	北4.5m市道	水道 ガス 下水	学園前 420m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 110 m、南 60 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 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 4.5 m市道	交通施設	学園前駅 北東方 420m	法令規制	1低専(40,60)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は住宅地域として成熟しており、特に大きな地域要因の変動はないものの、地価の二極化が進む中で、地価は今後も上昇傾向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	198,000 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いて、中規模の戸建住宅が建ち並び住宅地域と把握した。主たる需要者は、裕福なファミリー層と考えられ、買い替え目的等の富裕層が多い。当該圏域における需要動向は堅調であり、需給関係は比較的安定している。土地は基準地と同規模程度で、9,000万円程度が取引の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が区画整然と建ち並び閑静な住宅地域として成熟しており、周辺においてアパート等の収益物件はほぼ皆無であるために賃貸市場が形成されておらず、収益価格は試算しない。不動産売買においては、自己使用目的の取引が支配的と認められ、居住快適性が重視される地域であることから、市場性を反映した比準価格を採用し、代表基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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 +23.0 行政 0.0 その他 0.0
	奈良 -4					197,000					
(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
	-										
(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		[一般的要因] 奈良市の人口減少は継続中。利便性の高い地域を中心に地価は堅調に推移しているが、利便性の劣る地域については弱含み傾向にある。						
	前年標準価格	194,000 円/㎡	[ 101.6 ] 100		[ 100 ] 100	[ 100 ] 100	[地域要因] 住環境の良好な住宅地として成熟しており、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価は上昇傾向が続くものと思料される。				
	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						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 +2.1 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (奈良(県) -19), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第1分科会), 業者名 (大和不動産鑑定株式会社奈良支社), 氏名 (河南 直), 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (30,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (123,000 円/㎡)

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use, Objectives), (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), (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) 対象基準地の前年の検討 (Review of previous year's standards).