

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

鑑定評価額	32,600,000 円	1㎡当たりの価格	110,000 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 倍率種別	86,000 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		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)				
	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 100m、西 50m、南 70m、北 60m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	閑静な中規模一般住宅地域	街路	基準方位 北 5.5m市道			
	④地域的特性	特記事項	閑静な中規模一般住宅地域	街路	交通施設	学園前駅北西 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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	110,000 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等の近鉄奈良線・けいはんな線沿線の戸建住宅地域であり、需要者は大阪都心勤務で所得水準の高い給与所得者層。近隣は住宅地として根強い人気がある。コロナ禍においては在宅・リモート等働き方が多様化し、一定の生活利便性があればバス圏でも選好性が高まる傾向が見られ、近隣においても地価は上昇傾向にある。取引の中心価格帯は、土地は標準的画地と同規模程度で3300万円前後であり、今後は建築費高騰の影響が懸念される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣は法令上の規制が厳しいこともあって、地域の大半が自己利用の戸建住宅地であり、転勤等の諸事情による一時的な貸家供給が想定される程度という地域性を勘案し収益価格は試算しなかった。比準価格は学園前駅勢圏の複数の取引事例を基に試算された市場性を反映する実証的で説得力を有する価格である。よって、本年代表標準地価格以降の価格変動等の検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格としての標準地	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	[] / 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		[] / 100		[] / 100		[] / 100		③ 変動状況 価格形成要因の			
	■継続 □新規		前年標準価格 107,000円/㎡		[] / 100		[] / 100		[一般的要因] 住宅観光都市として発展したが人口は微減。金融緩和継続・住宅取得支援等で住宅取得環境整うが建築費高騰等の影響が懸念される。			
	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		■代表標準地 □標準地		標準地番号 奈良 - 29		公示価格 107,000円/㎡		[地域要因] 徒歩限界地付近の戸建住宅地域である。コロナ禍で在宅リモートワーク等働き方多様化が進み、近隣の地価上昇に一定程度寄与している。			
	②変動率		年間 +2.8%	半年間 +2.8%	[] / 100		[] / 100		[個別的要因] 個別的要因に特段の変動は見られないが、コロナ禍で在宅ワークが進み、敷地規模・床面積のやや大きい住宅への選好性は増している。			

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）	-2	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	15,200,000 円		1㎡当たりの価格	99,400 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]	79,000 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	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	奈良市紀寺町1036番1				②地積 (㎡)	153	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60, 200) (その他) 1.5m斜線高度 (60, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 30m、南 18m、北 0m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特になし。				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中規模一般住宅の多い古くからの住宅地域で、今後もこの住環境を維持するものと予測。生活利便は比較的良好で地価水準はやや上昇推移と予測。									
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	99,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は主に近鉄奈良線、JR関西本線等沿線の住宅地域の存する圏域。需要者は市内外へ通勤する中堅給与所得者層が中心。地積は130～160㎡程度、中心となる価格帯は土地のみで1,200～1,500万円程度、土地建物一体の総額は中古物件が中心で把握困難。やや周辺街路の狭小な旧来からの住宅地域で駅徒歩圏外だが、市中心部付近で周辺には商業施設の整備も見られ、生活利便良好で需要は比較的堅調。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内及び周辺には中小規模の戸建住宅が中心で、周辺で収益物件が見られるが画地規模が大きく、対象基準地の規模では競争力のある賃貸建物を想定する事が困難な為、収益還元法は適用しなかった。よって比準価格を標準に代表標準地との検討も踏まえ、単価と総額の関連も考慮した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 +6.0 環境 +37.6 行政 0.0 その他 0.0
	奈良 -40	[101.3] 100	[104.0] 100	100	[100] 100	99,200					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 100	[] 100	100	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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 99,000 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 - 公示価格 円/㎡		[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。					
	②変動率 年間 +0.4% 半年間 %				[地域要因]	周辺街路のやや狭小な旧来からの住宅地域だが生活利便比較的良好で需要は比較的堅調、地価はやや上昇。					
				[個別的要因]	規模、形状等は標準的であり、個別的要因の変動は認められない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	第一ビル株式会社	
奈良（県） -3	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		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]	42,000 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					

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595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(最高15m) (60,160)		
(2) 近隣地域	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	街路	1住居(60,160) 高度(最高15m)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅、農家住宅等を中心に形成された旧集落内の住宅地域であり、地域要因に格別の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価はほぼ横ばい傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	54,300 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、当該地域に地縁の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限定的である。対象地域は交通利便性に劣る旧集落内に存しており、土地需要は比較的少ない。周辺では総額2500万円前後のミニ開発による分譲住宅が供給されている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自己所有の一般住宅を中心とした既成住宅地域に存し、自己使用が中心であり、賃貸市場が形成されていないため収益資料の収集は困難である。よって、収益価格は試算せず、比準価格を中心に、代表標準地との秤量的検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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 +16.0 行政 +2.0 その他 0.0
	標準地番号	奈良 -34	[100.3] 100	100	100	[104.0] 100	54,400			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	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] 当市においては高齢化や人口減少傾向にあるが、景気回復の影響により宅地需要は比較的堅調である。					
	■継続 □新規		変動状況		[地域要因] 旧集落地域に存し、需要者は地縁の関連性を有するものに限られるため、需要は限定的である。地価は横ばいで推移している。					
	前年標準価格 54,300円/㎡		④		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		⑤							
□代表標準地 □標準地		⑥								
標準地番号 -		⑦								
公示価格 円/㎡		⑧								
②変動率		⑨								
年間 0.0% 半年間 %		⑩								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	まほろば不動産コンサルティング	
奈良（県）	-5	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 秋山 宗一郎
鑑定評価額		34,600,000 円		1㎡当たりの価格	
				161,000 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5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月28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	⑨法令上の規制等	1低専 (40,60)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 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	特にない	街路	基準方位北6m市道	交通施設	高の原550m	法令規制	1低専 (40,60)		
	⑤地域要因の将来予測	駅歩圏の利便性の高い住宅地域として熟成しており、今後も現況を維持するものと予測する。急行停車駅歩圏の住宅地域として希少性があり、需要は底堅く、地価は概ね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	低層戸建住宅地				(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	161,000 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、京都線、けいはんな線沿線の、奈良市北部を中心に、木津川市、精華町を含む居住環境良好な住宅地域である。需要者は、所得水準の高いサラリーマン層ないし自営業等である。駅歩圏にあり、付近に生活利便施設も多く、居住環境、利便性ともに良好で、また事務所、店舗等、用途の多様性も認められ、需要は非常に堅調である。需要の中心となる価格帯は、対象標準地と同規模の土地で概ね3,500万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、1低専の戸建住宅を中心とした自用目的が支配的な住宅地域であり、賃貸住宅等ほぼ見受けられず、賃貸市場が形成されていない。よって、収益還元法は非適用とした。そして、比準価格が、代替競争関係にある取引事例に基づいて規範性の高い実証的な価格として求められていることから、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[]	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					
(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		[一般的要因]		当市の住宅地は、金融情勢等マクロ的要因も相俟って、居住環境の良好な地域については、価格、需要ともに堅調に推移している。						
	■継続 □新規		前年標準価格		157,000 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]		駅接近性等の利便性に優れるとともに、用途の多様性も認められ、底堅い需要があり、地価は堅調に推移している。						
	■代表標準地 □標準地		標準地番号		奈良 - 13						
		公示価格		159,000 円/㎡							
②変動率		年間	+2.5%	半年間	+1.3%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	欄倉田総合鑑定
奈良（県） - 6	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	9,520,000 円	1㎡当たりの価格	91,500 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 倍率種別	73,000 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		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市三条大路4丁目501番5 「三条大路4-6-8」				②地積 (㎡)	104	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住居 (60,200) (その他) 高度地区(最高15m)		
	1:1.5	住宅 W2	新旧住宅の中に店舗も散見される住宅地域	東7m市道	水道ガス 下水	尼ヶ辻 950m			
(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、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	基準方位 北7.0m市道	交通施設	尼ヶ辻駅北東 950m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は新旧住宅の中に店舗も散見される住宅地域で、今後もこの住環境を維持するものと予測。生活利便性の良好な地域で地価水準はやや上昇傾向で推移するものと予測。							

(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	91,500 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	同一需給圏は概ね近鉄橿原線、近鉄奈良線、JR関西本線等沿線の住宅地域の存する圏域。需要者は市内外へ通勤する給与所得者層が中心。地積は80㎡から120㎡程度、中心となる価格帯は土地のみで700~1,100万円程度、土地建物一体の総額は中古物件が中心で把握が困難。最寄駅まで徒歩圏内であり周辺に商業施設等の整備も多い。住環境は良好で需要は比較的堅調。
-----------	---

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内及び周辺には中小規模の戸建住宅が中心で、周辺で収益物件が見られるが画地規模が大きく、対象基準地の規模では競争力のある賃貸建物を想定する事が困難な為、収益還元法は適用しなかった。よって比準価格を標準に代表標準地との検討も踏まえ、単価と総額の関連も考慮した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-----------------------------	---

(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号 奈良 - 40					91,300		交通	0.0		交通	+9.0
	公示価格 156,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [104.0]	100 [169.8]	[102.0] 100		環境	0.0	行政	0.0	行政	0.0
							行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0
							その他	0.0				

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

(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 価格変動要因の 変動状況	[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。	
	前年標準価格 91,000 円/㎡		[地域要因] 幹線道路の背後に位置する生活利便性の良好な地域であり、需要は比較的堅調。地価はやや上昇。	
	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 +0.5%	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, 近鉄不動産株式会社. Includes values for 奈良 (県), 奈良県, 奈良第1, 氏名, 不動産鑑定士 津石 哲志.

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)倍率種別, (8)路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections (1) to (10). Includes details on location (奈良市大安寺), area (223 m²), and various valuation methods and market characteristics.

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） - 8 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, 15,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,400 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, 54,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 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 with 5 columns: (2) ①範囲, 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 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

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対象基準地の規準価格, ⑦内訳, 標準化補正

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, 標準化補正

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の前, ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動状況

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	欄倉田総合鑑定
奈良（県）	-9	奈良県	奈良県第1分科会	氏名 不動産鑑定士 田和 聡

鑑定評価額	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	70,200 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]	56,000 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	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	奈良市五条畑1丁目1056番164 「五条畑1-21-5」				②地積 (㎡)	239	③法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1低専 (40,60)	
	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	(その他) 宅造規制区域	

(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 60m、南 60m、北 50m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 14.5m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記 特になし。	事項	街路 基準方位 北6m市道	交通 尼ヶ辻駅南西 1.8km	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多い分譲住宅地域であり今後もこの住環境を維持すると予測。駅徒歩圏外でやや引き合い弱く、地価水準はやや弱含みで推移と予想。								

(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,200 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、近鉄橿原線、近鉄奈良線、JR関西本線等沿線の住宅地域の存する圏域。需要者は市内外へ通勤する給与所得者層が中心。地積は220㎡～250㎡程度、中心となる価格帯は土地のみで1,500～1,800万円程度、土地建物一体の総額は中古物件が中心で把握が困難。駅徒歩圏外に存する住宅団地であり、需要はやや低調に推移している。				
-----------	---	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内及び周辺には戸建住宅が多く、収益物件は敷地規模の大きいものが中心で殆どは自用の物件である。また第1種低層住居専用地域に存するなど公法上の規制が厳しく、対象基準地の規模では競争力のある賃貸建物を想定する事が困難な為、収益還元法は適用しなかった。よって比準価格を標準に代表標準地との検討も踏まえ、単価と総額の関連も考慮した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。				
-----------------------------	--	--	--	--	--

(8) 公示価格を標準とした	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 奈良 -38					70,400		交通 +7.0	環境 +43.2	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格 106,000 円/㎡	[102.8 / 100]	100 [101.0]	100 [153.2]	[100 / 100]		画地 +1.0	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]		画地	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 価格変動要因の形成要因	[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。		
	前年標準価格 70,600 円/㎡			[地域要因]	駅徒歩圏外の戸建住宅団地で、需要はやや低調。地価はやや弱含みで推移。		
	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 -0.6%	半年間 %				

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (奈良(県) -10), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第1分科会), 業者名 (昭和コンサルタント株式会社), 氏名 (藤村 光世), 鑑定評価額 (21,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (158,000 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3日), (6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 (120,000 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), 倍率種別 (倍), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地 (奈良市芝辻町866番2), (2) 地積 (136 ㎡), (3) 形状 (不整形 1:3.5), (4) 敷地の利用 (店舗兼住宅 S3), (5) 周辺の土地の利用 (住宅、アパート、店舗等), (6) 接面道路 (南9.5m市道), (7) 供給処理施設 (水道、ガス、下水), (8) 主要な交通施設 (近鉄奈良 700m), (9) 法令上の規制 (1住居 (60,200) 高度(15)), (10) 法令上の規制等 (その他). Includes detailed market characteristics and price determination reasons.

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), 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, 6,210,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,300 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, 円/㎡, 1.1倍.

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) 公示価格を規準とした価格. (9) 指定基準地からの検討. (10) 対象基準地等の前年標準価格等の検討.

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） - 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: 72,200 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: 58,000 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: 奈良市若葉台1丁目355番191 「若葉台1-3-8」, ②地積: 224 (㎡), 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域, 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, ⑨法令上の規制等: 1低専(40,60) (その他) 風致(3種)

(2) 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 13.5m, 奥行 約 16.5m, 規模 220㎡程度, 形状 長方形, ④地域的特性: 特記 特にない, 事項 街路, 基準方位北, 4.5m市道, 交通 菖蒲池駅 南東方 1.4km, 法令 1低専(40,60) 風致(3種), 規制, 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、現状の住環境を継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てやや弱含みであるが、地価は概ね横ばい程度で推移していくと予測する。

(3) 最有効使用の判定: 2階建程度の戸建住宅地, (4) 対象基準地の方位: 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含みであるが、コロナ禍の影響は弱く、地価はほぼ横ばい傾向と考える。取引については、土地は1,600万円前後、中古戸建住宅は2,500万円程度の物件が需要の中心と判断される。

(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) ①代表標準地 標準地 標準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), ⑦内訳: 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 地域要因, 街路交通環境行政その他

(9) 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) ①-1対象基準地の検討: 継続 [] 新規 [], 前年標準価格 72,000円/㎡, ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討: 代表標準地 [] 標準地 [], 標準地番号 奈良 - 44, 公示価格 72,000円/㎡, ②変動率: 年間 +0.3%, 半年間 +0.3%, ③変動状況: 変動要因の価格形成要因の [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。 [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含みなもの、地価は概ね横ばい傾向にあるものとする。 [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, 西都不動産研究所. Includes address: 奈良（県） -13 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 18,000,000 円 1㎡当たりの価格 89,500 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, [令和5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Includes values like 令和5年7月1日, 令和5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

Main evaluation report 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) 公示価格を規準とした価格, (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 use, market conditions, and price determination.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社 奈良支社
奈良（県）	-14	奈良県	奈良県第1分科	氏名 不動産鑑定士 三和 浩

鑑定評価額	28,800,000 円	1㎡当たりの価格	109,000 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	85,000 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		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	奈良市学園大和町3丁目74番				②地積 (㎡)	264	⑨法令上の規制等	1低専 (40,60)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	学園前 1.5km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 30m、南 100m、北 50m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 19.0m、規模 270㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	学園前駅南方 1.5km	法令規制	1低専(40,60)	
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	109,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、奈良市及び生駒市における近鉄奈良線沿線で、中規模一般住宅が建ち並ぶ圏域である。需要者は奈良県北部に地縁を有する給与所得者が中心であるが、大阪方面勤務の給与所得者層も認められる。駅接近性はやや劣るが、近隣地域は区画整然としており快適性、利便性にも優れ、需要は堅調である。需要の中心価格帯は、土地80坪程度で3,000万円弱である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅団地で、建築物の用途制限が厳しい第1種低層住居専用地域に指定されており、周辺に賃貸収入を目的とする収益物件は見られず、自己利用を前提とした取引が支配的である。したがって、収益価格は試算せず、市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	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		③ 価格変動要因の	[一般的要因]	利便性、住環境の良好な地域の需要は堅調であるが、郊外の利便性に劣る地域の需要は弱含み傾向にあり、地価の二極化が継続している。					
	■継続 □新規 前年標準価格 106,000 円/㎡			[地域的要因]	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。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	■代表標準地 □標準地	標準地番号 奈良 - 38								
	公示価格 106,000 円/㎡									
	②変動率	年間 +2.8%	半年間 +2.8%							

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） - 15 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 (21,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (103,000 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, 82,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (5) 鑑定評価の手法の適用. Includes details about 2階建程度の戸建住宅地 and valuation methods like 取引事例比較法.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Description of the market characteristics in the area, mentioning the Nara Line and local residential demand.

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. Reasoning for the final valuation based on local market conditions and the specific characteristics of the property.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした標準地番号, 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, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. Includes numerical data for valuation adjustments.

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, 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, ②変動率, ③価格形成要因の変動状況. Includes analysis of price changes and factors like COVID-19 and local demand.

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, 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, [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, 43,000 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. Values include 奈良市押熊町266番3, 279, 1低専(40,60), 住宅W1, 農家住宅、一般住宅が混在する既成の住宅地域, 北3.5m市道, 水道ガス下水, 大和西大寺3.5km.

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50m、西100m、南140m、北170m, 戸建住宅地, 間口約12.0m、奥行約20.0m, 規模240㎡程度、形状長方形, 特記 特になし, 街路 基準方位北3.5m市道, 交通 大和西大寺駅北西3.5km, 法令 1低専(40,60), 規制.

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 2階建程度の戸建住宅地, 方位 0.0, 取引事例比較法 比準価格 54,100 円/㎡, 収益還元法 収益価格 / 円/㎡, 原価法 積算価格 / 円/㎡, 開発法 開発法による価格 / 円/㎡.

Table with 2 columns: (6)市場の特性. Value: 同一需給圏は奈良市を中心とした一般住宅や農家住宅が建つ既成住宅地域と把握した。当該地域は現状において、やや地縁的選好性が強く、街路条件に劣る地域であることから、圏外からの転入は少なく、需要は周辺居住者が中心となる。もっとも、近隣地域周辺にミニ開発による建売住宅も散見され、エリア全体としての需要は一定程度存する。土地の中心価格帯は、対象基準地と同規模の土地であれば、1,500万円前後となっている。

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、1低専の農家住宅や一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、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。従って収益還元法は非適用とした。比準価格は、実証的な市場価格より導かれたものであり、自用の戸建住宅地においては、需要者の取引意思決定プロセスに最も適格的であることから、妥当性を有する。従って、本件では規範性のある比準価格に基づき、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 標準地, 奈良 -44, 公示価格 72,000 円/㎡, [100.3], 100, [100], 100, [133.9], 100, 53,900, 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.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Values include 指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 円/㎡, [], 100, [], 100, [], 100, 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, (3)価格形成要因の變動状況. Values include ①-1対象基準地の検討 継続 新規, 前年標準価格 54,100 円/㎡, ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地 標準地, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率 年間 0.0% 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社 奈良支社
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

鑑定評価額	21,500,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 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	82,000 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		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	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ぶ住宅地域	東6m市道	水道 ガス 下水	学園前 1km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 50 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 15.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位北、6 m 市道	交通 施設	学園前駅北東方 1km	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区画整然とした住宅地域であり、今後も地域要因に特段変動はないものと思料される。良好な住環境から需要は堅調で、地価水準は緩やかな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	低層戸建住宅地					(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	103,000 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、生駒市内の近鉄奈良線、近鉄けいはんな線等の沿線にある戸建住宅地域である。需要者の中心は奈良市及び周辺市町の居住者であり、圏外からの転入も認められる。閑静な住環境を呈する地域で、概ね駅徒歩圏内でもあるため生活利便性は良好であり需要は比較的堅調、地価水準は緩やかな上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は土地65坪程度で2,000万円前半である。								
(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、代表標準地の価格との検討を踏まえ、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	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	奈良 -29					103,000	交通 0.0	環境 0.0	交通 -2.0	
	公示価格	[102.8] / 100	100 / [100]	100 / [108.7]	[102.0] / 100		環境 0.0	行政 0.0	環境 +12.0	
	107,000 円/㎡						行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	
							その他 0.0		その他 0.0	

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	-						交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0	
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		環境 0.0	行政 0.0	環境 0.0	
	円/㎡						行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	
							その他 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		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 102,000 円/㎡			[地域要因]	区画整然とした居住環境良好な住宅地域であり、需要は堅調で、地価は緩やかな上昇傾向にある。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 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 +1.0%	半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	昭和コンサルタント株式会社	
奈良（県） - 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	102,000,000 円		1㎡当たりの価格	222,000 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	170,000 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		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												
	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 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	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、地価はコロナ禍の有無に関係なく、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	222,000 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。コロナ禍の有無に関係なく、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1億円前後が必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	自目的での戸建住宅の取引が中心であり、たまたま戸建住宅の定期借家での一棟貸しが若干見られる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、たとえ収益価格を試算しても非常に低位に算出されることとなると予想される。したがって、収益価格は試算せず、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 <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 +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 +29.0	行政 0.0	その他 0.0
	奈良 - 4	[101.3] 100	100 [103.0]	100 [132.9]	[100] 100	222,000	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 +29.0	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
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100		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	[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 211,000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	-																			
公示価格	円/㎡																			
②変動率	年間 +5.2%	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） - 19	奈良県	奈良県第1分科	氏名	不動産鑑定士 三和 浩

鑑定評価額	31,700,000 円	1㎡当たりの価格	128,000 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	100,000 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		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	奈良市北登美ヶ丘4丁目1400番713 「北登美ヶ丘4-14-20」				②地積 (㎡)	248	⑨法令上の規制等	1低専 (40,60) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1	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6m市道	水道 ガス 下水	学研奈良登美ヶ丘 1.4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 20m、南 50m、北 20m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 15.5m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	学研奈良登美ヶ丘駅南 東方 1.4km	法令規制	1低専 (40,60)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、今後も地域要因に特段変動はないものと思料される。良好な住環境から需要は堅調で、地価水準は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	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	128,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、奈良市西部及び生駒市における近鉄けいはん線、近鉄奈良線沿線で、中規模一般住宅が建ち並ぶ圏域である。需要者は同一需給圏に地縁の選好性を有する居住者が中心であるが、大阪府等広く同一需給圏外からの転入者も認められる。駅接近性はやや劣るが、近隣地域は区画整然としており快適性、利便性にも優れ、需要は堅調である。需要の中心価格帯は、土地70～80坪で2000万円台後半から3000万円台前半程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅団地で、建築物の用途制限が厳しい第1種低層住居専用地域に指定されており、周辺に賃貸収入を目的とする収益物件は見られず、自己利用を前提とした取引が支配的である。したがって、収益価格は試算せず、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 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 -16.0 行政 0.0 その他 0.0
	奈良 -29	[102.8] 100	100 [100]	100 [85.7]	[100] 100	128,000					
(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 125,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 利便性、住環境の良好な地域の需要は堅調であるが、郊外の利便性に劣る地域の需要は弱含み傾向にあり、地価の二極化が継続している。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input 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] 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。				
	②変動率		年間 +2.4%	半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和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. Row 1: 奈良（県）, -20, 奈良県, 奈良第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 平田馨

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 73,000 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, 59,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (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) 対象基準地からの検討. Includes various data points like area, price, and location details.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社あけぼの不動産鑑定
奈良（県） - 21	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 山本 昇平
鑑定評価額		5,400,000 円	1㎡当たりの価格	10,800 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	1.1 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	奈良市月ヶ瀬尾山2865番1				②地積 (㎡)	500	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)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 0 m、南 50 m、北 30 m			②標準的使用	農家住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 29.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 670 ㎡程度、形状 不整形																	
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 県道	交通施設	上野市駅南西方 12 km	法令規制	都計外										
(3) 最有効使用の判定	低層の農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,800 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。圏内の過疎化の進展により不動産需要は低調で、土地取引も少なく、成立した取引については地縁、血縁等の特殊事情も見られ中心的な価格水準の把握が困難である。圏外からの転入は殆ど見受けられず、需要が限定されている状況にある。農業及び林業が中心の山間部の集落地域であり、大きな地域変動は無く、奈良市中心部からも遠く離れているため地価は弱含んでいると判断する。																		
(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	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	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	奈良（県） - 26	[98.7] / 100	100 [100]	100 [76.8]	[100] / 100	10,200													
(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]		奈良市北東部の山間部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。											
	前年標準価格		10,900 円/㎡			[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。											
	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		-																	
公示価格		円/㎡																	
② 変動率		年間	-0.9%	半年間	%														

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	欄倉田総合鑑定
奈良（県）	-22	奈良県	奈良県第1分科会	氏名 不動産鑑定士 田和 聡

鑑定評価額	48,200,000 円	1㎡当たりの価格	110,000 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5日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	87,000 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		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	1低専 (50,80)		
	1:1.2	住宅 W2	大小様々な規模の戸建住宅が建ち並ぶ環境良好な住宅地域	北5.8m市道	水道ガス 下水	学園前 2.5km	(その他) 宅造規制区域		

(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 50m、南 40m、北 50m				②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 19.0m、奥行 約 23.0m、規模 440㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	基準方位 北5.8m市道	交通施設	学園前駅北東 2.5km	法令規制	対象基準地と同じ

⑤地域要因の将来予測
大小様々な規模の戸建住宅が建ち並ぶ環境良好な住宅地域で、相続等による土地処分等画地の分割が若干見られるが、当面は現在の住環境を維持するものと予測。居住環境良好で地価水準は上昇推移と予測。

(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	110,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				

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

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由
近隣地域内及び周辺には大小様々な規模の戸建住宅が中心で、第1種低層住居専用地域内に存することから法規制が厳しく、対象基準地の規模では競争力のある賃貸建物を想定する事が困難な為、収益還元法は適用しなかった。よって比準価格を標準に代表標準地との検討も踏まえ、単価と総額の関連も考慮した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格を標準とした	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 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 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	奈良 -29		[102.8] 100	100 [100]	100 [101.0]	[100] 100	109,000					

(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	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。							
	前年標準価格	108,000 円/㎡			[地域要因]	居住環境良好な住宅地域で一部に画地の分割等が見られるも、居住環境が良く需要は堅調で地価は上昇推移。							
	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	□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 +1.9% 半年間 %

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平田不動産鑑定事務所
奈良（県）	-23	奈良県	奈良第1分科会	氏名 不動産鑑定士 平田馨

鑑定評価額	46,200,000 円	1㎡当たりの価格	201,000 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]	155,000 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	奈良市西大寺国見町2丁目296番15 「西大寺国見町2-4-18」				②地積 (㎡)	230	⑨法令上の規制等	1低専 (40,60) (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 60 m、南 50 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 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	特になし	街路	基準方位北、6.2m市道	交通施設	大和西大寺駅南750m	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	201,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	(同一需給圏) 近鉄奈良線等沿線の奈良市における街路画地整然とした住宅地域等の圏域。(需要者の属性) 同一需給圏に地縁的嗜好性を有する需要者が中心。同一需給圏外からの転入者も認められる。(市場の需給動向) 既成住宅地域であるが、大和西大寺駅徒歩圏内の街路画地整然とした住宅地域で、且つ幹線道路への系統連続性にも優れる等利便性の高い地域でもあるため、需要は堅調である。(需要の中心となる価格帯) 土地70坪で4500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	街路及び画地整然とした住宅地域である近隣地域にはアパート等の収益物件は原則見受けられず自用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、同一需給圏内の西大寺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-21)との検討を踏まえうえて、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	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③ 変動状況							
	前年標準価格	190,000 円/㎡	[] / 100		[] / 100		[] / 100		[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、需要は引き続き強含み傾向にある。			
	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		■代表標準地 □標準地		[地域要因] 既成住宅地域であるが、大和西大寺駅接近性が優れ、街路及び画地も整然としており、且つ幹線道路への系統連続性にも優れている。							
標準地番号	奈良 - 21	[] / 100		[] / 100		[] / 100		[個別的要因] 個別的要因の変動はない。				
公示価格	195,000 円/㎡	[] / 100		[] / 100		[] / 100						
②変動率	年間 +5.8%	半年間 +3.1%										