

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社ファーストコンサルティングサービス. Includes details for 奈良 (県) and 秋山 宗一郎.

Table with 4 columns: 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

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.

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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社田畑不動産鑑定士事務所. Row 1: 奈良（県）, -2, 奈良県, 奈良第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田畑 惣臣, 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, [平成31年1月]路線価又は倍率, 79,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (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	欄倉田総合鑑定
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	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	42,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 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		奈良市東九条町595番				②地積 (㎡)	545	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) (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	特になし。	街路	基準方位 北3.3m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		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中規模一般住宅に農地も見られる旧集落の住宅地域で、今後ともこの住環境を維持するものと予測。景気は回復基調で中古住宅の取引は活発化しているが旧来からの集落地域であり地価水準は横ばい推移と予測。									
(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 +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地域。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2,500~3,500万円程度。土地建物一体の総額は中古取引が中心で把握は困難。周辺で商業施設も複数整備されており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) 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	地域要因	街路 +2.0
	奈良 - 34	[ 100 / 100 ]	100 [ 102.0 ]	100 [ 122.0 ]	[ 104.0 / 100 ]	54,700		街路 0.0	交通 0.0	環境 +15.0	行政 +2.0
(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 +2.0
	-	[ / 100 ]	100 [ / ]	100 [ / ]	[ / 100 ]			街路 0.0	交通 0.0	環境 +15.0	行政 +2.0
(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 54,800 円/㎡		③ 価格形成要因の	[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。近年は人口は微増傾向、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		標準地番号 -			[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。					
	公示価格 円/㎡					[個別的要因] 規模、形状等は標準的であり、個別的要因の変動は認められない。					
②変動率		年間 0.0%	半年間 %								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 堂島総合評価システム株式会社. Includes details for 奈良 (県) and 奈良第1分科会.

Table with 3 columns: 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

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.

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, ⑩-1対象基準地の検討, ⑩-2変動率.

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

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. Includes address: 奈良 (県) - 5 奈良県 奈良県第一分科会 氏名 不動産鑑定士 三和 浩 印

鑑定評価額 32,700,000 円 1㎡当たりの価格 152,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 120,000 円/㎡, 倍率種別, 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. Contains detailed text about the property location, market characteristics, and valuation methods.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 第一ビル株式会社. Includes address details for Nara Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,460,000 円, 1㎡当たりの価格, 91,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

Table with 4 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: 幹線道路背後の店舗も散見される住宅地域であり、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状を維持しつつ推移するものと予測する。

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用.

(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。

(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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討. Includes comparison of standard prices and adjustments.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Includes comparison of previous year's standard prices and adjustments.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討. Includes analysis of price changes and reasons.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 堂島総合評価システム株式会社. Includes details for 奈良 (県) and 奈良第1分科会.

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (14,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (63,700 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, (7)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)標準的画地の形状等, (3)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.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 68,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4)鑑定評価日 (令和 元年 7月 5日), (6)路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (54,000 円/㎡), (2)実地調査日 (令和 元年 7月 3日), (5)価格の種類 (正常価格), 倍率種別 (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) 基準地 (Location: 奈良市七条1丁目405番10, Shape: 1:1.2, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring area characteristics), (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 (Location: 方位 +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison methods: 取引事例比較法, 収益還元法, etc.), (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 of estimated price), (8) 公示価格とした (公示価格: 72,700 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の前 (Previous year standard price of target standard land, etc.)



鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

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) and 奈良第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (71,800 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, (7) 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 table with multiple rows and columns. 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, (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.

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） -10	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士	山本 昇平	印
鑑定評価額	20,000,000 円		1㎡当たりの価格	147,000 円/㎡		

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 9日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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) 高度地区(15m)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近鉄奈良 700m	(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 100 m、南 50 m、北 55 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 6.5 m、奥行 約 22.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特に無い。	街路	基準方位 北 9.5 m市道	交通	近鉄奈良駅 北西 700m	法令	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、店舗等も見られる既成住宅地域であり、今後とも現環境を維持していくものと思料する。駅接近性も良好で、地価は横ばいからやや上昇傾向にある。												
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0							
(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、奈良市内の旧来からの住宅地域一帯と把握した。当該地域は、やや地縁的選好性の強い地域であることから、需要者の中心は、奈良市内又は周辺市町の近隣居住者となるが、近鉄奈良駅から徒歩圏内に存し利便性も良好なため、昨今の外国人観光客の増加の影響により、民泊としての需要等も見受けられる。このため、地価は堅調に推移しており、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、2,000万円前後が中心となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅の他、共同住宅、店舗等が混在する既成住宅地域であるが、対象基準地は、画地規模がやや小さく、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。取引事例比較法における事例の採用に当たっては比較可能な事例資料を適正妥当に収集・分析しており、その信頼性に特段問題は無いと判断する。従って、本件においては、収益価格は試算せず、比準価格を採用し、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
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]	100								
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (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	[ ]	100	100	[ ]	100								
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 人口は微減だが、生産年齢人口の減少が著しい。住宅地需要の二極化が見られ、地価は地域によって異なるが、全体的に落ち着いている。									
	■継続 □新規		変動状況		[地域要因] 熟成した住居系混在地域であり、今後も現状のまま推移すると予測する。地域要因の変動は認められず、地価は底堅く推移している。									
	前年標準価格 145,000 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動は無い。									
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 146,000 円/㎡														
②変動率		年間	+1.4%	半年間	+0.7%									

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 御塩不動産鑑定株式会社. Includes address and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,750,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,700 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, (7)倍率. Includes dates and evaluation conditions.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)対象基準地の前年標準価格等. Contains detailed analysis and data.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 第一ビル株式会社. Includes address: 奈良（県） - 12, 奈良県, 奈良第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井上重人.

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: 令和 元年 7月 1日, (4) 鑑定評価日: 令和 元年 7月 5日, (6) 路線価: [平成 31年 1月] 路線価又は倍率: 58,000 円/㎡, (2) 実地調査日: 令和 元年 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) 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, 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), (2) 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, 事項 街路, ⑤地域要因の将来予測: 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。景気はやや下降気味ではあるが、地価水準は横ばい傾向で推移するものと予測する。 (3) ①最有効使用の判定: 2階建程度の戸建住宅地, ②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 72,700 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/㎡, (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) ①代表標準地 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, ⑧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: 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, ⑧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, 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。

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes details for 奈良 (県) and 奈良県 奈良県第一分科会.

Table with 4 columns: 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

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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 columns: (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) 公示価格を標準とした: Comparison of standard price (151,000 円/㎡) and announced price (89,800 円/㎡) with various adjustment factors.

Table (9) 指定基準地からの検討: Comparison of designated standard price and previous year's price.

Table (10) 対象基準地からの検討: Analysis of the target standard price, including continuation status and change rate (0.0% annual).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） - 14, 奈良県, 奈良第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 竹村 牧, 印.

Table with 4 columns: 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

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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 84,000 円/㎡, 倍率種別.

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) 所在地及び地番並びに「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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 欄倉田総合鑑定. Includes details for Nara Prefecture, Nara City, and the appraiser's name.

Table with 4 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main appraisal reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes address: 奈良（県） -16, 奈良県, 奈良第1, 氏名, 不動産鑑定士 山本 昇平, 印.

Table with 4 columns: 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

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, [平成31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 44,000 円/㎡, 倍, 正常価格, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 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) 対象基準地等の前年標準価格等の検討. Includes details on location, area, and price adjustments.



鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 欄倉田総合鑑定. Includes details for Nara Prefecture, Nara City, and the appraiser's name (Mitsuharu Ando).

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (21,100,000 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地, (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) 対象基準地の方位, (5) 鑑定評価の手法の適用.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性.

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした. Includes columns for standard price, correction factors, and area.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Includes columns for designated standard price, correction factors, and area.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes columns for price change rate and reasons for change.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (奈良(県) -18), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良県第一分科会), 業者名 (大和不動産鑑定株式会社), 氏名 (三和 浩 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (92,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (202,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 5日), (6) 路線価 (160,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 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 table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Area, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices)

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

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) and 奈良第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (30,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (124,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (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.

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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 御塩不動産鑑定株式会社. Includes details for 奈良 (県) and 奈良第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (20,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (79,900 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows (1-10) and columns detailing site characteristics, market conditions, and price adjustments. Includes sub-sections for 'Basic Site', 'Nearby Area', and 'Price Adjustment'.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社ファーストコンサルティングサービス, 鑑定評価額, 5,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 令和 元年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 令和 元年 7月 6日, (6)路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 1.1 倍, (2)実地調査日, 令和 元年 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 table with multiple rows and columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 第一ビル株式会社. Includes address details for Nara Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (47,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (107,000 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns detailing site location, area, surrounding environment, and price determination factors.

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

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 奈良 (県) and 奈良第1分科会.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (38,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (169,000 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with 10 sections (1-10) covering location, area, usage, market characteristics, and price determination. Includes specific details for 奈良市西大寺国見町2丁目296番15.