

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9日提出
奈良（県）-24宅地-1

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）-24		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		4,290,000円		1m ² 当たりの価格		6,350円/m ²			
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	円/m ²		
(2)実地調査日		令和元年7月3日	(5)価格の種類	正常価格		1.1倍	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	奈良市荻町120番1外				②地積(m ²)	676()		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域		
	台形 1:1.5	住宅 W1	農家住宅等が見られる県道沿いの集落地域	東10m県道、北側道 水道	榛原 16km				
(2)近隣地域	①範囲	東0m、西100m、南120m、北200m	②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約20.0m、奥行約30.0m、規模600m ² 程度、形状ほぼ台形							
	④地域的特性	特記 事項 土砂災害警戒区域の指定がある。	街 路	10m県道 榛原駅 北方16km	交通 施設	法令 規制	都計外 規制		
	⑤地域要因の将来予測	市街地から遠隔な山間地域に存する農家集落地域であり、今後ともほぼ現状維持が予測される。地価動向については概ね横ばいまたは若干の下落傾向を示しているものと考察する。							
(3)最有效地の判定	農家住宅地				(4)対象基準地の個別的原因		ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,350円/m ²						
	収益還元法	収益価格	/円/m ²						
	原価法	積算価格	/円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/円/m ²						
(6)市場の特性	同一需給圏は、奈良市山間部及びその周辺に位置する農家集落地域一帯と把握した。従来からの農村集落地域であり、他市町村から転入するケースは少なく、地縁性を有する居住者にはほぼ限定される。需給の動向に特段変化はなく、地価水準は低位のまま弱含み傾向で推移している。取引が極めて少ないため、中心となる価格帯の把握は難しいが、概ね土地500~600m ² で350~400万円程度と考察する。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、取引が少ないため広域的に事例を採用し試算したが、対象基準地と類似性を有する事例から実証的な価格が得られたものと判断する。収益価格については、都市計画区域外の農家集落地域であり、自己使用目的の取引が中心で、取引価格が価格決定の指標とされることが一般的であるため、試算しなかった。よって、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公示価格としめた	①□代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100				
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 奈良（県）-26	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 8,300円/m ²	[] 98.8	[] 100	[] 100	[] 100	6,310			
(10)対象年らの基準価格の前からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 6,400円/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	[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。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -		[地域要因]	市街地から遠隔な山間の集落地域であり、需要は限られている。地価は弱含み傾向である。					
	公示価格 円/m ²		[個別的原因]	個別的原因に特に変動はない。					
	②変動率 年間 -0.8%		半年間 %						

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9日提出
奈良（県）-25宅地-1

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）-25		奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士	藤村光世	印		
鑑定評価額		80,800,000円		1m ² 当たりの価格		265,000円/m ²			
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	210,000円/m ²	
(2)実地調査日		令和元年6月24日	(5)価格の種類	正常価格			倍		
(3)鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価							
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨									
(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市学園北1丁目3096番28 「学園北1-5-12」				②地積(m ²)	305()	⑨法令上の規制等	
	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環境の良い住宅地域	⑥接面道路の状況 南東6m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320m	1低専(40,60) (その他)		
(2)近隣地域	①範囲	東0m、西90m、南100m、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15.0m、奥行約20.0m、規模300m ² 程度、形状長方形							
(4)対象基準地の個別的要因	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	学園前駅北西320m	法令 規制	1低専(40,60)		
	⑤地域要因の将来予測	奈良県一の高級住宅地として人気は高いが、供給が見られないという稀少性から、地価は上昇傾向で推移している。富裕層の需要を中心に、地価は今後とも堅調に推移していくものと予測する。							
(3)最有效使用の判定	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 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	265,000円/m ²						
	収益還元法	収益価格	/円/m ²						
	原価法	積算価格	/円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/円/m ²						
(6)市場の特性	同一需給圏は、奈良市及び生駒市の、概ね近鉄奈良線沿線の戸建住宅地域の圏域。需要者の中心は同圏域の居住者を中心とし、大阪方面からの転入も見込まれる。最寄駅より徒歩圏で、奈良県随一の高級住宅地域ということで需要は根強いが、供給が殆どなく稀少性が高いことから、近年地価は上昇傾向にあるものと判断される。価格水準は土地は8,000万円から1億円程度の物件の需要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	1低専内の戸建住宅が中心の低層住宅地域であるので共同住宅等の収益物件は見当たらず、事業収支等経済合理性の観点から、賃貸用不動産を想定することが現実的でないため、収益価格は試算しなかった。最終自用目的での取引が中心の取引事例により試算した比準価格を標準とし、本年1月の地価公示標準地価格との均衡及び周辺地域の地価水準等とのバランスにも十分に留意して、対象基準地の鑑定評価額を上記の通りと決定した。								
(8)公示価格とした 規格	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/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/m ²	[] 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/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 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 ■継続 □新規 前年標準価格 257,000円/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	[一般的要因] [地域要因]	景気に陰りが見え始め、地価は二極化が顕著で、環境等に優れた住宅地は上昇傾向に、接近性等に劣る住宅地は依然下落が継続している。					
	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 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 奈良 - 4 公示価格 262,000円/m ²		[個別的要因]	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、本件住宅地域は供給がなく稀少性が高い。					
	②変動率 年間 +3.1% 半年間 +1.1%								

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9日提出
奈良（県）-26宅地-1

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）-26		奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士	藤村光世	印		
鑑定評価額		5,030,000円		1m ² 当たりの価格		8,200円/m ²			
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	円/m ²	
(2)実地調査日		令和元年6月24日	(5)価格の種類	正常価格			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	奈良市都祁吐山町1869番2				②地積(m ²)	614()	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)
	台形 1:1.5	住宅 W2	中規模の農家住宅、農地、倉庫などが混在する国道沿いの農家集落地域	南東9m国道	水道	棲原 6.4km			
(2)近隣地域	①範囲	東50m、西0m、南300m、北300m	②標準的使用	低層農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約20.0m、奥行約30.0m、規模600m ² 程度、形状台形							
	④地域的特性	特記 事項	特にない 街路	9m国道	交通 施設	棲原駅 北6.4km	法令 規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの農家集落地域であり、地域要因に格別の変動は見られないが、最寄駅から遠隔に位置することから、地価は緩やかながら下落傾向にあり、この傾向は当面は継続されるものと予測される。							
(3)最有効使用の判定	2階建程度の農家住宅地				(4)対象基準地の個別的原因		ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,200円/m ²						
	収益還元法	収益価格	/円/m ²						
	原価法	積算価格	/円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/円/m ²						
(6)市場の特性	同一需給圏は奈良市、山添村等の都市計画区域外に存する農家集落地域の圏域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者で、転出はあるが圏外からの転入者は少ない。比較的大規模な農家住宅や倉庫等が建ち並ぶ地域で、最寄駅から遠隔に位置し、土砂災害警戒区域に隣接するため、従来より需給共に多くない。近隣地域の地価は、依然として下落傾向にあるものと判断される。土地は、対象基準地と概ね同規模程度で、500万円前後の物件が需要の中心と考えられる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は都計外の国道沿いに農家住宅が存する農家集落地域であり、最寄駅から遠隔に位置するので、共同住宅等の収益用不動産は見当たらず、自用目的での取引が主体で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。したがって、対象基準地の鑑定評価額の決定にあたっては、信頼性の高い取引事例から査定された妥当性のある比準価格を採用し、周辺農家集落地域の価格水準との検討を踏まえて、上記の通りと決定した。								
(8)公示価格とした	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/m ²	[] 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100				
(10)対象基準地の前年の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	8,300円/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	[一般的要因] [地域要因]	景気に陰りが見え始め、地価は二極化が顕著で、環境等に優れた住宅地は上昇傾向に、接近性等に劣る住宅地は依然下落が継続している。				
	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 □代表標準地□標準地 標準地番号	-		[個別的原因]	価格形成要因に特段の変化は認められないが、当地域は最寄駅から遠隔に位置することから、地価は依然下落傾向にあるものと考える。				
	公示価格	円/m ²							
	②変動率	年間-1.2%		半年間%					

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9日提出
奈良（県）-27宅地-1

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）-27		奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士	藤村 光世	印			
鑑定評価額		25,400,000 円		1 m ² 当たりの価格		117,000 円/m ²				
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	93,000円/m ² 倍			
(2)実地調査日		令和元年6月24日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別				
(3)鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価								
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨										
(1)基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等	奈良市西大寺新町2丁目111番18 「西大寺新町2-4-8」				②地積 (m ²)	244 (27)	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) 高度(15)			
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北4.2m私道	水道 ガス 下水	大和西大寺 820m	(その他) (60,168)			
(2)近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 50m	②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形狀等	間口 約 14.0m、奥行 約 17.0m、規模	240 m ² 程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 4.2m私道 路	基準方位北 北 820m	交通 施設	大和西大寺駅 北 820m	法令 規制	1住居(60,168) 高度(15)	
(5)地域要因の 将来予測		一般住宅が建ち並ぶ中規模住宅地域として熟成しており、今後とも区画整然とした住宅地域としての住環境を維持していくものと予測する。地価水準は概ね緩やかな上昇傾向にあるものと予測する。								
(3)最有效使用の判定		2階建程度の一般住宅地			(4)対象基準地の 個別的原因		方位			
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格	121,000 円/m ²			0.0			
		収益還元法	収益価格	81,100 円/m ²						
		原価法	積算価格	/ 円/m ²						
		開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6)市場の特性		近隣地域の同一需給圏は近鉄奈良線「大和西大寺」駅を中心とした周辺住宅地域の圏域。需要者は近鉄奈良線沿線の居住者が中心と考える。近隣地域は從来から最寄駅徒歩圏内の区画整然とした住宅地という利点で需要は底堅く、一方、供給は稀少なため、地価は緩やかな上昇傾向にあるものと思われる。土地は2,500万円前後、中古戸建住宅は3,500万円前後の物件が需要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		近隣地域は自用目的での戸建住宅の取引が中心であるが、賃貸共同住宅等も若干見られる低層住宅地である。景気回復基調にやや陰りが見え始めた上、賃料水準が価格上昇に追いついておらず、土地価格に見合った賃料が確保されていないため、収益価格はやや低位に試算された。したがって、信頼性のある取引事例から算出された比準価格を標準とし、収益価格をも若干斟酌して、代表標準地との均衡に十分に留意のうえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。								
(8)公示価格とした	①■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 奈良 -21	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/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 0.0	地域 要因	街路 +3.0
	公示価格 165,000 円/m ²	[102.4] 100	100 [104.0]	100 [138.4]	[100] 100	117,000		交通 0.0	交通 +1.0	
(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/m ²)	(7)内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 +33.0	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	100 [100]	100 [100]	[100] 100			画地 +4.0	行政 0.0	
(10)対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 116,000円/m ²	(3)価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] [地域要因]		景気に陰りが見え始め、地価は二極化が顕著で、環境等に優れた住宅地は上昇傾向に、接近性等に劣る住宅地は依然下落が継続している。					
	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 -		[個別的要因]		駅から徒歩圏の区画整然とした住宅地域であり、今後も現状の住環境が維持されるものと判断される。					
	②変動率 年間 +0.9% 半年間 %				個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9日提出
奈良（県）－28 宅地-1

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					
奈良（県） －28		奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 仲嶋 保	印				
鑑定評価額		19,700,000 円		1m ² 当たりの価格	98,000 円/m ²					
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 倍				
(2) 実地調査日	令和元年6月25日		(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別				
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価									
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨										
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市西千代ヶ丘2丁目905番293 「西千代ヶ丘2-8-30」				②地積 (m ²) 201 ()	⑨法令上の規制等			
(2) 近隣地域	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)			
	1:1.5	住宅W2	区画整然とした中規模一般住宅地域	北9m市道	水道ガス下水	学園前2.5km				
(3) 最有効使用の判定	2階建戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	98,000 円/m ²			0.0				
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²							
	原価法	積算価格	/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は奈良市西部の千代ヶ丘、学園大和、帝塚山、藤ノ木台等の住宅地及び近鉄奈良線の学園前駅、富雄駅等の南北の住宅地である。需要者の属性は地元奈良市、生駒市及び生駒線沿線の周辺市町村の居住者及び大阪東部地域等からの転入者である。市場の動向は学園前地区の住宅地は区画街路が整い、恵まれた住環境で需要が強く地価は堅調に推移している。市場で中心になる価格帯は土地200m ² 程度、総額2000万円程度である。									
(7) 評価額の決定の理由	取引事例比較法は西千代ヶ丘、藤ノ木台、帝塚山等の街路幅員、宅地配置等住環境などが類似する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、得られた比準価格は信頼性が高い。収益還元法は1低専の戸建住宅地で賃貸事例は軒並等で散見される程度で規範性のある事例の収集が困難で適用を断念した。そこで代表標準地との検討を踏まえ信頼性のある比準価格を採用し鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① ■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 奈良 -38	②時点修正 100 100	③標準化補正 100 [101.0]	④地域要因の比較 100 [106.0]	⑤個別的要因の比較 100 [100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²) 98,100	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 +1.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +5.0 +2.0 0.0 0.0 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/m ²)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対象基準地の検討	前年指定基準地の価格 円/m ² 98,000	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100					
(10) 対象基準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 98,000 円/m ²			③価格変動形成要因の 一般的要因	奈良市は安定した国内経済の中、外国人観光客の著しい増加で新たなホテル建設が進むなど中心市街地は活況を呈する。					
	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/m ²			③価格変動形成要因の 地域要因	区画整然とした閑静な住宅地で住環境の恵まれ地価は概ね横ばいで推移している。					
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %				③価格変動形成要因の 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)

令和元年7月9日提出
奈良(県) - 29 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田畠不動産鑑定士事務所				
奈良(県)	-29	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士	田畠 惣臣			
鑑定評価額		3,280,000 円		1 m ² 当たりの価格	13,900 円/m ²				
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 1.1倍 倍率種別			
(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									
(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市柳生下町213番4				②地積(m ²) 236 () ⑨法令上の規制等 〔調区〕(60,200) 国定公(普通) (その他) 土砂災害警戒区域			
(2)近隣地域	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	住宅W2	一般住宅が多い古くからの住宅地域	東5.5m県道	水道下水	近鉄奈良19km			
(3)最有效地の判定	低層の戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因 ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,900 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
(6)市場の特性	同一需給圏は概ね奈良市及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は当該地域に地縁性等を有する者が大半を占める。古くからの住宅地域で新規の宅地開発もなく、地価は横ばいし弱含みである。土地については対象基準地と同じ規模で320万円程度の物件が取引の中心と推測されるが、取引件数も少なく、実際の取引価格は個別性が強い傾向がみられる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に存する物件はほとんどが自用の物件であり、収益物件は転勤等の一時的なものに限定される。また、市街化調整区域内に存しているため公法上の規制が厳しく、賃貸建物等を想定することが困難であるため収益還元法は適用しなかった。したがって、本件においては、比準価格を採用して、類似の標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公示価格とした	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 宇陀 -14	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²) 14,000	(7)内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 +2.0 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 11,800 円/m ²	[99.1] 100 100 [100] [83.6] 100	[100] [100] [100] [100] 100	[100] [100] [100] [100] 100	[100] [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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[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 ■継続 □新規 前年標準価格 14,000 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	奈良市の人団は微減、世帯数は微増傾向にある。二極化が進行している。					
	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 標準地番号 -		[地域要因]	平成30年10月に地域の一部が土砂災害警戒区域に指定された。					
	公示価格 円/m ²		[個別の要因]	地域要因に記載したほかは、特になし。					
	②変動率 年間 -0.7% 半年間 %								

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9日提出
奈良（県）-30宅地-1

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）-30		奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士	井上重人		印				
鑑定評価額		9,700,000円			1m ² 当たりの価格		60,600円/m ²					
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	49,000円/m ²					
(2)実地調査日		令和元年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				奈良市六条町255番13	②地積(m ²)	160()	⑨法令上の規制等			
		③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)(その他)				
		1:1	空地	農地に囲まれた中小規模一般住宅が多い住宅地域	北4.2m市道	水道下水	西ノ京800m					
(2)近隣地域		①範囲	東70m、西70m、南30m、北30m	②標準的使用	戸建住宅地							
		③標準的画地の形状等	間口約13.0m、奥行約13.0m、規模	170m ² 程度、形状	正方形							
		④地域的特性	特記	街基準方位北4.2m市道	交通	西ノ京駅北東方800m	法令	「調区」(60,200)				
		事項	路	施設	規制							
		⑤地域要因の将来予測	調区内の戸建住宅地域で、価格に特段の影響を及ぼす変動要因はなく、当面は現状を維持して推移するものと予測する。駅徒歩圏内であるが住環境等の優位性はなく、地価は弱含みで推移するものと予測する。									
(3)最有效地の判定		2階建程度の戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	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	60,600円/m ²								
		収益還元法	収益価格	/円/m ²								
		原価法	積算価格	/円/m ²								
		開発法	開発法による価格	/円/m ²								
(6)市場の特性		同一需給圏は概ね奈良市周辺地域の近鉄橿原線沿線の戸建住宅地域。需要者の中心は、市内居住者による世帯分離及び買取等を中心とし、他地域からの流入は比較的小ない。住環境面でやや劣る調整区城内の住宅地であり、土地取引は比較的低調である。土地は150m ² 程度で1000万円前後、中古戸建は2000万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		当該地域は中小規模の戸建住宅を中心に形成された市街化調整区域内の住宅地域であり、近隣地域付近には収益用建物は見当たらず、賃貸市場は未成熟であることから、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、指定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)公示価格としめた		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個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
		標準地番号	-									
		公示価格	[100]	100	[100]	[100]						
		円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]						
(9)指定基準地からの検討		①指定基準地番号	奈良（県）-31	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	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]	60,100					
		45,500円/m ²	[100]	[100]	[75.7]	[100]						
(10)対象基準地の前年の検討		①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格	61,200円/m ²	(3)価格変動形成要因の	[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、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。					
		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]	駅徒歩圏内の住宅地ではあるが、住環境はさほど良好とはいえない、土地取引は低調である。					
		標準地番号	-	公示価格		円/m ²	[個別の要因]	個別の要因に変動はない。				
		②変動率	年間 -1.0%	半年間 %								

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9日 提出
奈良（県） - 31 宅地-1

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） - 31		奈良県	奈良県第1分科会	氏名	不動産鑑定士	田和 聰	印								
鑑定評価額		17,100,000 円			1 m ² 当たりの価格		45,500 円/m ²								
1 基本的事項															
(1) 價格時点		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	円/m ²						
(2) 実地調査日		令和元年6月28日		(5) 価格の種類	正常価格			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		奈良市佐紀町2437番1外					②地積(m ²)	375 ()	⑨法令上の規制等					
	③形状		④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(60,200)						
	1:2		住宅W2	農地に囲まれた農家住宅、一般住宅等が混在する地域	南3.8m市道	水道下水	大和西大寺駅北東1.6km		(その他)風致(3種)歴風土(40,200)						
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西30m、南30m、北30m		②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口約15.0m、奥行約26.0m、規模		450 m ² 程度、形状		長方形									
	④地域的特性	特記	特になし。	街路	3.8m市道	交通	大和西大寺駅北東1.6km	法令	対象基準地と同じ規制						
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は農地に囲まれた農家住宅、一般住宅等が混在する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) 最有効使用的判定		2階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的原因		ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		45,500 円/m ²										
		収益還元法	収益価格		/ 円/m ²										
		原価法	積算価格		/ 円/m ²										
(6) 市場の特性		同一需給圏は近鉄奈良線、近鉄橿原線、近鉄京都線、JR関西本線等沿線の集落の存する圏域。需要者は地元住民を中心。地積は350~400m ² 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取引が中心で把握が困難。最寄駅の大和西大寺駅周辺に商業施設等も多く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) 評価額の調整・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や事業所等も散見されるが市街化調整区域内に存することから公法上の規制が厳しく、収益物件の新築想定が難しい。また基本的に自用目的が中心であり賃貸需要は少ないと思われる。よって収益還元法は適用せず比準価格を標準に類似の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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0	
	奈良 - 37						45,400		街路	0.0	交通	0.0	地域要因	交通	-2.0
公示価格		[99.7]	100	100	[100]	[136.9]	100	環境	0.0	環境	+37.0				
63,000 円/m ²		[100]	[101.0]	[100]	[100]		画地	+1.0	行政	0.0	行政	0.0			
前年指定基準地の価格		[]	100	[]	100	[]	行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0			
円/m ²		[100]	[101.0]	[100]	[100]		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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0	
	-						45,400		街路	0.0	交通	0.0	地域要因	交通	-2.0
	前年指定基準地の価格		[]	100	[]	100	[]		環境	0.0	環境	+37.0			
円/m ²		[100]	[101.0]	[100]	[100]		画地	+1.0	行政	0.0	行政	0.0			
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %				行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 45,500 円/m ²					(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						[地域要因]	街路の雑然とした既成の住宅地であるが付近に商業施設の整備等もされており需要は比較的堅調。地価は横ばい推移。							
	標準地番号 - 公示価格 円/m ²						[個別的原因]	規模、形状等は標準的であり、個別的原因の変動は認められない。							

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9日提出
奈良（県）-32 宅地-1

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							
奈良（県）-32		奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士	御塩泰男		印				
鑑定評価額		17,200,000 円		1 m ² 当たりの価格		73,000 円/m ²						
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8日		(6)路線価	[平成31年1月]路線価又は倍率	58,000 円/m ²				
(2)実地調査日	令和元年7月1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 奈良市法蓮町1514番37					②地積(m ²)	235	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)					
	台形 1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北西5.5m市道	水道ガス下水	近鉄奈良1.6km	(その他) 風致(3種) 歴風土(40,200)					
(2)近隣地域	①範囲	東25m、西20m、南30m、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12.0m、奥行約20.0m、規模240 m ² 程度、形状ほぼ整形										
	④地域的特性	特記	特になし。	街路	基準方位北5 5m市道	交通	近鉄奈良駅北1.3km	法令	対象基準地と同じ規制			
	事項			路		施設						
	⑤地域要因の将来予測	駅からやや離れているが、環境は良好な住宅地であり需要は継続的に維持されているため地価は横ばいで推移すると予測される。										
(3)最有效使用の判定	2階建程度の戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	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		73,000 円/m ²								
	収益還元法	収益価格		/ 円/m ²								
	原価法	積算価格		/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格		/ 円/m ²								
(6)市場の特性	同一需給圏は、主に奈良市を中心として市街化調整区域ではあるが一般住宅が多い奈良県中北部の住宅地域である。需要は、奈良、大阪、京都に職場を持つサラリーマンが主体であると推定される。宅地規模、建物の品等から良質な住宅地を形成している。付近には鴻ノ池運動公園もあり人気のある住宅地域となっている。新たな宅地供給もなく地価も安定しているため市場性に優れている。土地価格は1700万円前後で推移している。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象近隣地域は、市街化調整区域内住宅地域であり、居住環境に重点が置かれて取引されるが、賃貸住宅は行政法的にも成立が困難であり、また賃貸市場の実態からも現実的ではない。従って、市場価値は取引事例から判定されるのが、一般的であるため、収益還元法は断念し、類似の標準地との検討を踏まえ、取引事例比較法を採用し比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8)公示標準価格としました	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 奈良 -33	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路	0.0	地域	街路	0.0
	公示価格 98,400 円/m ²	[100] 100 [102.0]	[100] 100 [132.2]	[100] 100		73,000		交通	0.0	要因	交通	+12.0
(9)指定からの検討	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳	環境	0.0	環境	環境	+18.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			画地	+2.0	行政	行政	0.0
(10)対象標準価格等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 73,000円/m ²	③価格変動形成要因の状況	[一般的要因] 奈良市の世帯数は微増、人口は通減傾向にある。大阪都心への通勤圏に存するが、地価水準は強含みからやや低調と二極化となっている。	[地域要因] 周辺にはホテルを含む商業施設も計画が進み周辺には運動公園等もあり住環境は整っている。地価は横ばいで推移している。	[個別の要因] 個別の要因の変動は認められない。		街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	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 -						交通	0.0		交通	+12.0	
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %						環境	0.0		環境	+18.0	
							行政	0.0		行政	0.0	
							その他	0.0		その他	0.0	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9日 提出
奈良（県）－33 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	平田不動産鑑定事務所					
奈良（県） -33		奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士	平田馨				
印										
鑑定評価額		13,800,000 円		1 m ² 当たりの価格		67,500 円/m ²				
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 1.1倍			
(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				
(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		奈良市丸山1丁目1079番122			②地積(m ²)	204 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(40,60) (その他)			
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ整然とした住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	富雄 5.2km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 80m、南 35m、北 35m		②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 15.0m、規模	200 m ² 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 富雄駅 南東 5.2km 法令 「調区」(40,60)	事項 路 施設 規制			
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ整然とした成熟した住宅地域であることから、今後とも要因は現況程度を維持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原因	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	67,500 円/m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²							
	原価法	積算価格	/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄奈良線及び近鉄橿原線等沿線の奈良市及び大和郡山市における街路画地整然とした住宅地域等の圏域。需要者の属性は同一需給圏に地縁的選好性を有する需要者が中心。同一需給圏外からの転入者は少ない。近隣地域は街路画地が整然とし、周辺にはICや商業施設等も立地するが、最寄り駅まで相当の距離があるため、需要は低調である。市場における需要の中心となる価格帯は、土地200m ² （約60坪）で1350万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	近隣地域（街路画地整然とした住宅地域）にはアパート等の収益物件は原則見受けられず自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、同一需給圏内の丸山等地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、代表標準地（奈良-44）との検討を踏まえたうえで、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 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個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域 0.0	街路 -2.0
	奈良 -44					67,400		交通 0.0	要因 0.0	交通 +8.0
	公示価格 [100] 72,700 円/m ²	100 [100]	100 [112.2]	[104.0] 100			環境 0.0	環境 0.0	環境 +1.0	
(9) 指定からの基準地の検討	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域 0.0	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	100 [100]	100 [100]		67,400		交通 0.0	要因 0.0	交通 +5.0
	[100]	100 [100]	100 [100]			環境 0.0	環境 0.0	環境 0.0		
						画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0		
						行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0		
(10) 対象標準価格等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規			[一般的要因]	奈良市においては、利便性等の優れる地域の地価は上昇傾向にあるが、利便性の劣る一部地域では引き続き地価の下落傾向が認められる。					
	前年標準価格 68,500 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[地域要因]	第2阪奈道路のICに近い、街路及び画地整然とした快適性の優れた住宅地域であるが、駅からの距離が遠い等利便性に劣る地域である。						
	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		[個別の要因]	個別の要因の変動はない。						
	標準地番号 - 公示価格 円/m ²									
(2) 変動率 年間 -1.5% 半年間 %										

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9日提出
奈良（県）-34宅地-1

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）	-34	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士	井上重人		印				
鑑定評価額		28,900,000円		1m ² 当たりの価格		135,000円/m ²						
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				
(2) 実地調査日	令和元年7月1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	奈良市中登美ヶ丘6丁目138番 「中登美ヶ丘6-32-13」					②地積(m ²)	214()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)					
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	北6m市道	水道ガス下水	学研奈良登美ヶ丘1km	(その他)地区計画等					
(2) 近隣地域	①範囲	東80m、西20m、南20m、北20m	②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口約13.0m、奥行約16.0m、	規模	210m ² 程度、			形状	長方形				
	④地域的特性	特記:特がない	街路	基準方位北6m 市道	交通	学研奈良登美ヶ丘駅 南西方1km	法令	1低専(50,80) 地区計画等				
⑤地域要因の将来予測	今後とも住環境に優れた戸建住宅地として熟成するものと予測する。最寄駅周辺に商業・教育施設等が立地し、生活利便性が高まっていることから、地価水準は底堅く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原因		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	135,000円/m ²								
		収益還元法	収益価格	/円/m ²								
		原価法	積算価格	/円/m ²								
		開発法	開発法による価格	/円/m ²								
(6) 市場の特性		同一需給圏は概ね奈良、生駒市域の近鉄けいはんな線沿線の戸建住宅地域。需要者の中心は、同一市内の居住者による世帯分離を中心とし、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。土地は210m ² 程度で2700万円程度、新築戸建は、5000万円台が取引の中心。										
(7) 評価額の調整・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。快適性を重視する戸建住宅地域であり、取引価格の水準を指標に価格が形成されることが一般的であると認められることから、信頼性のある取引事例により求めた比準価格を採用し、かつ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) 公示価格とした	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
	奈良 -29						135,000			0.0	0.0	0.0
公示価格		107,000円/m ²	[100]	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/m ²	[100]	[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				[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、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。					
	□継続 ■新規				③価格形成要因の変動状況		[地域要因] 駅徒歩圏の住宅地域で、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。					
	前年標準価格	円/m ²					[個別的要因] 個別的原因に変動はない。					
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/m ²											
②変動率	年間 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9日提出

奈良（県）3-1 宅地見込地-1

別記様式第7

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	平田不動産鑑定事務所					
奈良（県）3-1		奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士	平田馨		印		
鑑定評価額		20,800,000 円			1 m ² 当たりの価格			30,000 円/m ²		
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	円/m ² 倍
(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	比準
(3) 鑑定評価の条件		当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価								
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨										
(1) ①所在及び地番		奈良市押熊町741番					②地積 (m ²)	694	⑨法令上の規制等	
基準地	③形状	④土地の利用の現況	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)			
	3.5:1	田	熟成度が比較的高い宅地見込地地域			高の原 2.2km	(その他)			
(2) ①範囲		東 50m、西 85m、南 30m、北 20m	②標準的使用	住宅地向きの宅地見込地						
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0m、奥行 約 15.0m、規模 750 m ² 程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記 事項	道 路	接面道路無し	交通 施設	高の原駅 南西 2.2km	法令 規制	1 低専(40,60)		
⑤地域要因の将来予測		熟成度が比較的高い宅地見込地地域であるため、完成宅地市場における需給に伴い、地域要因は緩やかに変動していくものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		転換後造成後の2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 30,000 円/m ²							
		控除法	控除後価格 27,100 円/m ²							
(6) 市場の特性		(同一需給圏) 近鉄奈良線、近鉄京都線及び近鉄けいはんな線等沿線の北和地域の圏域である。(需要者の属性) 同一需給圏に地縁的選好性を有する宅地開発業者が中心であるが、他府県等からの需要も認められる。(市場の需給動向) 最寄り駅から遠隔に位置するため、北和地域と雖も住宅市場における地価の二極化傾向、周辺での供給及び開発リスク等を考慮すると、需要は若干低調と認められる。(需要の中心となる価格帯) 中心価格帯を見出すことは困難である。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は熟成度が比較的高い宅地見込地地域であるため市場性を反映した取引事例比較法と開発を想定した控除法を適用した。比準価格は同一需給圏内における熟成度も考慮した牽連性ある事例から比準されており規範性が高い。一方、控除価格は投資採算性に着目した理論的な価格であるが、想定要素が介在するため、比準価格に比べ規範性に劣る。よって、適切に比準調整がなされた比準価格を標準に、控除価格を参考にして、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした価格を規準	① 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	画地	地域要因
	公示価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]				行政	その他
(9) 対象基準地からの検討	①対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	奈良市においては、利便性等の優れる地域の地価は上昇傾向にあるが、利便性の劣る一部地域では引き続き地価の下落傾向が認められる。				
	前年標準価格 30,200 円/m ²				〔地域要因〕	最寄り駅から徒歩約2.8分と遠隔に位置する宅地見込地地域であるため、開発リスク等を考慮すると、需要は若干低調である。				
	②変動率				〔個別的要因〕	個別的要因の変動はない。				
年間 -0.7 %										

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9日提出
奈良（県）5-1 宅地-1

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）5-1		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		34,400,000 円		1 m ² 当たりの価格		273,000 円/m ²				
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 倍率種別	[平成31年1月]路線価又は倍率	215,000 円/m ²			
(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				
(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		奈良市高天市町1番1			②地積(m ²)	126	⑨法令上の規制等		
	③形状		④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防(その他)高度地区(20m)(90,400)		
	1:4		事務所兼住宅R.C.5	中層ビル、低層店舗の混在する商業地域	西18m市道	水道ガス下水	近鉄奈良150m			
(2)近隣地域	①範囲		東0m、西40m、南100m、北110m	②標準的使用	中層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等		間口約6.0m、奥行約22.0m、規模	130 m ² 程度、形状長方形						
	④地域的特性		特記特にない 事項	街路	18m市道	交通近鉄奈良駅北方150m	法令規制	商業(90,400)準防高度地区(最高20m)		
⑤地域要因の将来予測		近鉄奈良駅に近い商業地域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される。堅調なインバウンド需要の影響も受けて、地価は強含みで推移するものと思料される。								
(3)最有效地の判定		5階建程度の店舗兼事務所地			(4)対象基準地の個別的原因		ない			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格	278,000 円/m ²						
		収益還元法	収益価格	208,000 円/m ²						
		原価法	積算価格	/ 円/m ²						
(6)市場の特性		同一需給圏は、奈良市や生駒市を中心とする奈良県北・中和地区における中心市街地の商業地域である。典型的な需要者として想定されるのは、各種店舗、営業所等の出店を自論む法人や個人事業主等であり、まとまった規模を有する土地についてはホテルやマンション用地としての需要も見込まれる。市場における物件の供給数が少なく、取引の中心となる価格帯を把握することは困難な状況にある。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		店舗ビル等が多く見られる駅に近い商業地域であり、近年は観光客を対象とした店舗やホテル用地の需要が強含みであるが、市場に供給される物件が少ないので投資対象としての市場は熟成しておらず、収益性が直ちに不動産の経済価値を形成する状況には至っていない。本件では、広域的に収集した規範性の高い取引事例に基づく市場の実態を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考慮して、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)公示価格としめた	①■代表標準地 標準地番号	□標準地奈良 5-4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路0.0	街路0.0
	公示価格	162,000 円/m ²	[100.6] 100	[100] [100]	[100] [60.7] 100	[100] [100]	268,000		交通0.0 環境0.0 画地0.0 行政0.0 その他0.0	交通-12.0 環境-31.0 行政0.0 その他0.0
(9)指定からの検討	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路	街路
	前年指定基準地の価格	円/m ²	[] 100	[] []	[] 100	[] []			交通 環境 画地 行政 その他	交通 環境 行政 その他
(10)対象基準地の前年の標準価格等から	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			[一般的要因]		インバウンド需要の増加に伴う顧客流動性の増加や安定的な経済情勢により、奈良市の商業地の地価は上昇傾向にある。				
	前年標準価格	265,000 円/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	[地域要因]		繁華性を有する駅前商業地域に存し、観光客の増加に伴うホテル需要や底堅い店舗需要が認められ、地価は上昇基調にある。				
	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 標準地番号		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。				
	公示価格	円/m ²								
②変動率	年間 +3.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9日提出
奈良（県）5-2宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	第一ビル株式会社						
奈良（県）	5-2	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		202,000,000円		1m ² 当たりの価格		840,000円/m ²					
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 倍					
(2)実地調査日	令和元年7月1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	奈良市東向中町4番				②地積(m ²) 241 () ⑨法令上の規制等 商業(80,400) 防火 (その他) 高度(最高20m) (100,400)					
(2)近隣地域	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					
	1:3	店舗 R C 3	飲食、小売店舗等が建ち並ぶ駅前の繁華な商業地域	西6.8m市道	水道ガス下水	近鉄奈良近接					
	①範囲	東 0m、西 40m、南 30m、北 10m				②標準的使用 低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 30.0m、規模 240m ² 程度、形状 長方形									
④地域的特性	特記 特にない	街 6.8m市道	交通 近鉄奈良駅近接	法令 商業(100,400) 防火 高度(最高20m) 規制							
事項	路	施設									
⑤地域要因の将来予測	当該地域は近鉄奈良駅前に立地する県下唯一の商業地域で、ここ数年インバウンド需要は旺盛であり、今後とも繁華性は向上していくものと予測する。地価は、依然として上昇傾向で推移するものと予測する。										
(3)最有效地の判定	3階建て程度の店舗地				(4)対象基準地の個別的原因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 870,000円/m ²									
	収益還元法	収益価格 653,000円/m ²									
	原価法	積算価格 /円/m ²									
	開発法	開発法による価格 /円/m ²									
(6)市場の特性	同一需給圏は、奈良市周辺の近鉄線及びJR線の主要ターミナル駅周辺に存する飲食、小売店舗等を中心とした繁華性の高い商業地域。需要者の中心は、当該地域で事業を営む中小規模の事業者である。近年、インバウンド需要の増加が顕著であり、当該地域の地価や賃料は上昇傾向にある。駅前商業地の稀少性から、最近の取引は少なく、規模や総額もまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域では観光客数の増加に伴い繁華性が向上しており、賃料は上昇傾向にあるものの、いまだ土地価格に見合った賃料相場が形成されていないため収益価格は相対的に低位に求められた。一方、比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する多数の取引事例から求められたものであり、市場実態を反映している。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、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)公示価格とした	①■代表標準地 標準地番号 奈良 5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²) 832,000	(7)内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 +7.0 交通 0.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(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/m ² 100	[]	100	[]	100	[]					
(10)対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 730,000円/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	市内経済は、観光産業を中心に概ね順調に推移している。ホテル、店舗用不動産に対する需要は旺盛である。							
	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 標準地番号 - 公示価格 円/m ²		[地域要因]	当該商店街では空き店舗はほとんど見受けられず、その稀少性から地価や賃料は上昇傾向にある。							
	②変動率 年間 +15.1% 半年間 %		[個別の要因]	個別の要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9日提出
奈良（県）5-3 宅地-1

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					
奈良（県）5-3		奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士	秋山 宗一郎				
印										
鑑定評価額		52,700,000 円		1m ² 当たりの価格		210,000 円/m ²				
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7日	(6)路線価	[平成31年1月]路線価又は倍率 倍				
(2)実地調査日		令和元年7月2日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別				
(3)鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価								
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨										
(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市西大寺本町186番1外「西大寺本町5-13」				②地積(m ²) 251 () ⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400) 防火 (その他) 高度地区(25m) (100,400)			
	1.5:1	店舗兼共同住宅S3	県道沿いに店舗、店舗兼共同住宅の建ち並ぶ地域	西7m県道、三方路	水道ガス下水	大和西大寺380m				
(2)近隣地域	①範囲	東30m、西10m、南75m、北50m	②標準的使用	低層の店舗兼共同住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約19.0m、奥行 約15.0m、規模	290m ² 程度、形状	ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記:特にない 事項	街7m県道 路	交通大和西大寺駅北西380m 施設	法令	商業(100,400) 防火 高度地区(25m) 規制				
⑤地域要因の将来予測	当該地域は近鉄大和西大寺駅より徒歩圏の、県道沿いに店舗、店舗兼共同住宅等の建ち並ぶ地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価水準は、駅近を魅力として上昇傾向で推移するものと考える。									
(3)最有效使用の判定	中層の店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	222,000円/m ²							
	収益還元法	収益価格	198,000円/m ²							
	原価法	積算価格	/円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/円/m ²							
(6)市場の特性	同一需給圏は概ね奈良市、生駒市等の駅前の商業地域を中心とする広域的な圏域である。当該地域は大和西大寺駅徒歩圏の概ね熟成した商業地域であり、駅近という稀少性を背景に不動産需要は高く、その中心は収益を目的とした投資家等が考えられる。大阪、京都中心部の収益物件の値上がり等を背景に、相対的に割安な奈良の収益物件については、特に駅近の物件で、一部高値での取引も見られている。ただ、取引される価格は個別性が強く、バラツキも見られる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、商業収益性を有する規範性の高い複数の取引事例を基に適正に試算された実証性の高い試算価格である。一方、収益価格も、当該地域の需要者の多くが収益性から意思決定を行う投資家であり、還元利回り等の指標についても十分に規範性が高いものが得られており、十分な説得力を有する。よって、本件においては、比準価格と収益価格を関連づけ、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とおり決定した。									
(8)公示価格と標準地番号	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0
	奈良 5-4					209,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
(9)指定基準地からの検討	公示価格 162,000円/m ²	[100.6] 100	[100] [100]	[100] [77.8]	[100] 100		街路 0.0	地域要因	街路 -9.0	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10)対象基準地の前年の標準地価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0	
	前年標準価格 205,000円/m ²				209,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] [地域要因]	堅調な経済環境を背景に商業地の地価は総じて上昇傾向。特に外国人旅行客等による繁華性の向上あるエリアは、その傾向が顕著である。 大和西大寺駅周辺の再開発の影響や、大阪、京都と比較した割安感もあり、地価は上昇傾向にある。						
	標準地番号 -		[個別の要因]	個別の要因に変動はない。						
公示価格 円/m ²										
②変動率	年間 +2.4%	半年間 %								

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9日提出
奈良（県）5-4宅地-1

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）5-4		奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士	竹村 牧				印		
鑑定評価額		86,000,000 円			1 m ² 当たりの価格			147,000 円/m ²				
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	115,000 円/m ²			
(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				
(3)鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価										
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨												
(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		奈良市神功5丁目2番15外					②地積(m ²)	585	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	準住居(60,200) 高度地区(15m)				
	1.5:1	店舗 S 2	中規模低層小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域		西24m県道、北側道	水道ガス下水	高の原2.4km	(その他)(70,200)				
(2)近隣地域	①範囲	東 0m、西 50m、南 150m、北 50m			②標準的使用	中規模低層小売店舗の敷地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模			600 m ² 程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記	県道沿いの路線商業地域		街路	24m県道	交通	高の原駅西 2.4km	法令	準住居(60,200) 高度地区(15m)		
⑤地域要因の将来予測	県道沿いに店舗、金融機関等が建ち並ぶ路線商業地域である。地域要因の大きな変動は見られず、今後もテナントの入れ替えが進む程度で概ね現状維持と考察され、地価は緩やかな上昇傾向で推移すると予測する。											
(3)最有效使用の判定	2階建程度の店舗兼事務所の敷地					(4)対象基準地の個別的要因	角地			+2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		152,000 円/m ²								
	収益還元法	収益価格		116,000 円/m ²								
	原価法	積算価格		/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格		/ 円/m ²								
(6)市場の特性	同一需給圏は奈良市、生駒市等の広幅員道路沿いの商業地域であり、需要者は全国チェーンのコンビニエンスストア、地元商業事業者、金融機関等である。景気回復基調、低金利等により商業事業者の出店意欲は堅調であるが、当該地域においては十分な駐車スペースを確保できる路線商業用地の供給は限られたのである。地価は上昇傾向で推移している。画地規模がまちまちで取引の中心価格帯は見出し難いが、地価水準は14~15.5万円/m ² 程度と考察する。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、奈良市、生駒市の同一需給圏内に存する規範性の高い複数の商業地取引を基に試算しており、市場実態を適正に反映した実証的価格である。一方、収益価格は、最有效使用の建物想定、純収益の算定等、試算過程において多くの想定要素が介在するため、相対的に規範性はやや劣る。よって、市場実態を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8)公示価格とした	①■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 奈良 5-4	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/m ²)	(7)内訳	街路	0.0	地域	街路	-1.0
	公示価格 162,000 円/m ²	[100.6] 100	[100] [100]	[100] [112.3]	[102.0] 100	148,000		交通	0.0	要因	交通	環境
(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/m ²)	(7)内訳	環境	0.0	行政	行政	+5.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100			画地	0.0	その他	その他	その他
(10)対象標準地の検討 らの検討 の前か	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 145,000 円/m ²	(3)価格変動形成要因の 状況	[一般的要因]		金融緩和継続の中、商業地需要は総じて堅調。インバウンド需要取り込み可能性により、商業地価の二極化・選別化が進行。							
	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/m ²		[地域要因]		車両通行量が比較的多い県道沿いの路線商業地域。一部テナントの入れ替わりが見られる程度で地域要因の大きな変動は認められない。							
	②変動率 年間 +1.4% 半年間 %		[個別的要因]		県道の他、市道に面する角地であり、選好性・競争力に優位性が認められる。							

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9日 提出
奈良（県）5-5 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	平田不動産鑑定事務所					
奈良（県）5-5		奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士	平田馨				
印										
鑑定評価額		96,100,000 円		1 m ² 当たりの価格		308,000 円/m ²				
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	235,000 円/m ² 倍				
(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				
(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2丁目11番8 「芝辻町2-11-5」 ③形状 1.2:1 教習所 R C 6				②地積 (m ²) 312 () ⑨法令上の規制等 商業(80,400) 準防 (その他) 高度(25m) (90,400)				
(2) 近隣地域		①範囲 東 0m、西 30m、南 40m、北 30m ③標準的画地の形状等 間口 約 20.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 320 m ² 程度、形状 ほぼ長方形 ④地域的特性 特記 特にない 事項 街 23m市道 路 新大宮駅近接 交通 施設 法令 規制 商業(90,400) 準防 高度(25m)	⑧主要な交通施設との接近の状況 水道 ガス 下水 新大宮 近接							
(3) 最有効使用の判定		中層のビルが並ぶ成熟した駅前の業務商業地域であることから、今後とも要因は現況程度を維持していくものと予測する。				(4) 対象基準地の個別的原因 ない				
(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 318,000 円/m ² 収益価格 254,000 円/m ² 積算価格 / 円/m ² 開発法による価格 / 円/m ²							
(6) 市場の特性		(同一需給圏) 奈良県における主要駅近くの商業地域等の圏域である。(需要者の属性) 同一需給圏に地縁的選好性を有する投資家又は法人事業者が中心であるが、他府県等からの需要も認められる。(市場の需給動向) 近鉄奈良線新大宮駅前に位置する等、商業集積度が高く、且つ広域的な商業背後地も有している。また供給が無く稀少性も高いため、需要は引き続き強含み傾向にある。(需要の中心となる価格帯) 中心価格帯を見出すことは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は商業地域であるため市場性を反映した取引事例比較法と収益性を反映した収益還元法を適用した。比準価格は駅徒歩圏における牽連性ある事例から比準されており規範性が高い。一方、収益価格は商業賃貸市場の個別性、且つ想定要素が介在する。以上より、収益価格は比準価格に比べ規範性に劣る。よって、適切に比準調整がなされた比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表標準地からの規準価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示標準価格としめた		① ■代表標準地 標準地番号 奈良 5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²) 308,000	(7) 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	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	街路 +1.0 交通 +3.0 環境 +122.0 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象基準地の検討の前		①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 290,000 円/m ² 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/m ²	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 奈良市においては、利便性等の優れる地域の地価は上昇傾向にあるが、利便性の劣る一部地域では引き続き地価の下落傾向が認められる。 [地域要因] 駅前において、店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域であり、周辺地域で大型施設の開発が進んでいる等、需要は強含み傾向にある。 [個別的原因] 個別的原因の変動はない。						
(2)変動率 年間 +6.2 % 半年間 %										

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9日 提出
奈良（県）5-6 宅地-1

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）5-6		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		137,000,000 円		1 m ² 当たりの価格		329,000 円/m ²			
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		
(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		
(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	奈良市富雄元町2丁目357番11外 「富雄元町2-3-5」				②地積(m ²)	416()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他)高度地区(25m)(90,400)		
	台形 1:1.2	店舗兼事務所S6	中規模ビル、銀行等が並ぶ駅前商業地域	東(駅前広場)道路	水道ガス下水	富雄駅前広場接面			
(2) 近隣地域	①範囲	東45m、西0m、南15m、北30m	②標準的使用	店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口約19.0m、奥行約21.0m、規模400 m ² 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	駅前広場	交通	富雄駅前広場接面	法令	商業(90,400)準防 高度地区(25m) 規制	
	⑤地域要因の将来予測	駅近接の商業地域であり、大阪方面への通勤圏内にあることから背後地域の人口は多い。急行停車駅ではないものの利便性は比較的良好であり、商業的需要は底堅く、地価は概ね横ばいなしやや上昇傾向と考察する。							
(3) 最有効使用の判定	6階建程度の店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的原因		ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	338,000 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	258,000 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね奈良市及び周辺市にあって最寄り駅から徒歩圏内の商業地域と把握した。需要者の主体は店舗、事業所、事務所ビル等を計画する地元企業等と考えられる。対象基準地が位置する富雄駅周辺は利用客も比較的多く、駅前商業地としての繁華性を有している。駅近接に立地する希少性から需要は堅調である。取引が少なく個別性も強いことから中心的な価格帯の把握は難しいが、土地30万~35万円/m ² 程度と考察する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は駅近接の商業地域にあり、比準価格と収益価格の試算を行った。商業地の需要者は収益性を重視する傾向にあるが、収益価格については最有効使用的建物の想定、純収益の算定等、試算過程において多くの想定要素が介在するため相対的な信頼性はやや劣る。よって、同一需給圏の取引事例により求められた市場実態を反映した比準価格を重視しつつ収益価格を比較考慮し、代表標準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。								
(8) 公示価格とした	① ■代表標準地 標準地番号 奈良 5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(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	街路 +1.0 交通 +5.0 環境 +100.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 690,000 円/m ²	[103.2] 100	100 [100]	100 [212.1]	[100] 100	336,000			
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 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 ■継続 □新規 前年標準価格 326,000 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市街地中心部や繁華性が高い地域の需要は国内景気の回復基調及び観光客の増加等の影響により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		[地域要因] 繁華性を有する駅近接の商業地で需要は底堅く、地価は概ね横ばいまたはやや上昇傾向である。						
	標準地番号 公示価格 円/m ²		[個別の要因] 個別的原因に特に変動はない。						
	②変動率 年間 +0.9% 半年間 %								

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月10日提出
奈良（県）5-7 宅地-1

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）5-7		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		197,000,000 円		1 m ² 当たりの価格		712,000 円/m ²			
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	550,000円/m ²	
(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	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 奈良市中筋町1番4					②地積(m ²)	277	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400) 高度地区(20m) 防火		
	1.2:1	銀行 R C 3	中層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域	南33.5m国道	水道ガス下水	近鉄奈良近接	(その他)(100,400)		
(2)近隣地域	①範囲	東 50m、西 170m、南 0m、北 20m	②標準的使用	中層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 19.0 m、奥行 約 15.0 m、	規模	280 m ² 程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記 特に無い。	街 33.5m国道	交通 近鉄奈良駅近接	法令 商業(100,400) 防火	高さ(20m)			
	事項	路	施設		規制				
	⑤地域要因の将来予測	近鉄奈良駅前の商業地で、県内を代表する繁華性の高い地域である。観光客数は近時、増加傾向にあり、周辺は店舗やホテルが建設されている。希少性もあり、地価は上昇傾向にて推移していくものと予測する。							
(3)最有效地の判定	5階建程度の店舗事務所地					(4)対象基準地の個別的原因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	735,000円/m ²						
	収益還元法	収益価格	575,000円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6)市場の特性	同一需給圏内は、県内の主要鉄道駅から徒歩圏内の商業地である。需要の中心は、新規出店を目論む大手企業や全国展開する店舗の他、不動産投資家等である。対象基準地周辺は、アジアを中心とした外国人観光客の増加により、ホテルの建設が行われるなど、商業繁華性は高まっている。但し、旺盛な需要に対して売り物件は少ないために、希少性と相俟って地価は上昇傾向にあるが、土地取引も少なく、土地の中心価格帯を把握し難い状況にある。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と比較可能な繁華性有する商業地事例から試算しており、市場性を反映した実証的な価格が求められた。他方、収益価格については、潜在的な収益性を計る意味で理論的な価格であるが、総収益及び総費用の算出過程において想定要素が介在し、採用する数値如何によって価格が変動する点も否めない。従って、市場実態を反映した比準価格を標準に、規範性がやや劣る収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公示価格としめた	①□代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政	街路交通環境行政
	-							その他	その他
	公示価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	100 []				
(9)指定からの基準地の検討	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政	街路交通環境行政
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	100 []			その他	その他
(10)対年らの検討 象基準地の前か	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 650,000円/m ² ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 奈良 5-1 公示価格 690,000円/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	[一般的の要因]	景気は緩やかな回復基調が続いているが、外国人観光客の増加等の影響により、近鉄奈良駅周辺の商業地地価は上昇傾向にある。					
			[地域要因]	店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域であり、観光客増加の影響により、商業繁華性は高まっている。					
		[個別の要因]	個別の要因に変動は無い。						
	②変動率 年間 +9.5% 半年間 +3.2%								

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9日提出
奈良（県）5-8 宅地-1

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）5-8	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	86,900,000 円	1m ² 当たりの価格	163,000 円/m ²			

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	130,000 円/m ²
(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	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市西木辻町200番47				②地積(m ²)	533()	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業(80,400) 防火 (その他) 高度地区(最高25m) (100,400)					
	1.5:1	事務所 R C 5	中層の店舗、事務所等が混在する商業地域	西18m市道、背面道	水道 ガス 下水	近鉄奈良 1.2km							
(2)近隣地域	①範囲	東 0m、西 40m、南 30m、北 70m	②標準的使用	中層店舗・事務所兼共同住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 20.0 m、	規模	500 m ² 程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記 特にない 事項	街路	18m市道 近鉄奈良駅 南方 1.2km	交通	近鉄奈良駅 南方 1.2km	法令 規制	商業(100,400) 防火 高度地区(最高25m)					
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は繁華性のやや劣る商業地域であり、共同住宅も混在するなど商業用地としての需要はやや限定的であるが、インバウンド需要の影響も見受けられ、地価はやや上昇傾向にある。											
(3)最有效地の判定	6階建程度の店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	二方路			0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	168,000 円/m ²										
	収益還元法	収益価格	148,000 円/m ²										
	原価法	積算価格	/ 円/m ²										
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²										
(6)市場の特性	同一需給圏は、奈良市内の近鉄奈良駅及びJR奈良駅を中心とする普通商業地域である。典型的な需要者は、各種店舗、営業所等の出店を目指す法人、マンション事業者や地元の個人事業主等が想定される。繁華性のやや低い地域ではあるが、近年の観光客数の増加を受けてホテル、ゲストハウス需要も見受けられる。当該地域における土地取引は散発的であり、取引の中心となる価格帯は見出せない状況である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内における規範性の高い取引事例を採用して試算した比準価格は、市場の実態を反映した実証的な価格として求められた。一方、上昇傾向にある土地価格に見合った賃料水準が十分に形成されているとは言い難く、収益価格はやや低位に求められた。本件では、比準価格を標準に、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公示価格としめた	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(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/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 -	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(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/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他				
(10)対象標準地の検討等の前年からの変動	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 160,000 円/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		インバウンド需要の増加に伴う顧客流動性の増加や安定的な経済情勢により、奈良市の商業地の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 標準地番号 奈良 5-4 公示価格 162,000 円/m ²		[地域要因]		繁華性がやや劣る商業地域ではあるが、近年はゲストハウス需要も見受けられるなど、地価は上昇傾向にある。								
	②変動率 年間 +1.9% 半年間 +0.6%		[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）

令和元年7月9日提出
奈良（県）5-9 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田畠不動産鑑定士事務所				
奈良（県）5-9		奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士	田畠 惣臣	印		
鑑定評価額		197,000,000 円		1m ² 当たりの価格	145,000 円/m ²				
1 基本的事項									
(1) 價格時点	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	120,000 円/m ² 倍	
(2) 実地調査日	令和元年7月3日		(5) 價格の種類	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	奈良市法華寺町187番外				②地積(m ²)	1,358 ()	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	近商(80,200)準防(その他)高度地区(15m)(72,150)		
	1:1.5	事務所兼共同住宅 S3	店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域	南30m国道、東側道	水道ガス下水	新大宮駅540m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 70m、南 50m、北 50m	②標準的使用	沿道サービス施設の敷地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 45.0 m、規模	1,350 m ² 程度、形状		長方形				
	④地域的特性	特記 地域の一部は用途地域が異なる。 事項	街 30m国道 路	交通 新大宮駅北西 540m 施設	法令	近商(72,150)準防(その他)高度地区(15m)	規制		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、国道沿いに店舗、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域であり、当面は現状維持で推移するものと予測される。通過交通量は多く、需要は堅調であり、地価はやや上昇傾向で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用的判定	3階建程度の店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因		角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	149,000 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	90,300 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね奈良市及び生駒市等の商業地域の圏域である。路線商業地域であり、主たる需要者は市内の地元の法人等と考えられるが、比較的駅からも近いことから需要者の属性は多様性に富む。地価は堅調である。市場で中心となる価格帯は土地1350m ² 程度で総額2億円前後であると予測されるが、個別性が強く実際の取引価格は開差が大きくなる傾向がある。中古物件は取引価格がまちまちであり中心となる価格帯は見出せない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件地域は奈良市内の路線商業地域である。近年、需要者は収益性に着目しているが、収益価格により取引を行うまでには至っていない。需要者は類似不動産との比較により、経済的な行動の決定を行っている傾向が強い。本件ではこのような市場参加者の観点から、比準価格を重視すべきであると判断した。以上より、比準価格を重視して、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のように決定した。								
(8) 公示標準価格とした	① ■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 奈良 5-4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(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 -2.0 交通 +13.0 環境 -12.0 行政 +15.0 その他 0.0
	公示価格 162,000 円/m ²	[100.6] 100	[100] [100]	[100] [112.1]	[100] 100	145,000			
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100				
(10) 対象基準地の検討の前年からの変動	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 143,000 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	奈良市内の企業の景況感は業種により差異はあるが概ね堅調である。このような地域経済の動向が不動産市場にも影響を与えていく。					
	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	[地域要因]	沿道商業施設用地の需要は底堅い。駅からも比較的近く、需給は安定しており、地価は緩やかな上昇傾向である。						
	(2)変動率 年間 +1.4% 半年間 %	[個別の要因]	個別の要因について特段の変動は認められない。						

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9日提出
奈良（県）5-10 宅地-1

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）5-10		奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士	藤村 光世	印		
鑑定評価額		51,500,000 円		1 m ² 当たりの価格		123,000 円/m ²			
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] 97,000 円/m ² 路線価又は倍率 倍 倍率種別		
(2)実地調査日		令和元年6月24日	(5)価格の種類	正常価格					
(3)鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価							
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨									
(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市南京終町3丁目1538番4外				②地積(m ²)	419 ()	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	準工(60,200) 高度(20)		
	台形 1:1	事務所 S 1	店舗、事務所等が混在する路線商業地域	西16m県道	水道下水	奈良 1.8km	(その他)		
(2)近隣地域	①範囲	東 0m、西 30m、南 50m、北 130m	②標準的使用	低層の店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 420 m ² 程度、形状 ほぼ整形							
	④地域的特性	特記 特にない 事項	街路 16m県道	交通 奈良駅 南 1.8km	法令 準工(60,200) 高度(20)	規制			
⑤地域要因の将来予測	県道沿いに事業所、店舗等が建ち並ぶ地域であり、今後はさらにロードサイド型店舗等の集積が進み、路線商業地域として発展していくものと予測する。地価は当分の間、上昇傾向にあるものと予測する。								
(3)最有效地の判定	低層の店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的原因		ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	127,000 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	84,300 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6)市場の特性	同一需給圏は奈良市、生駒市等の各市内の国道、県道等の幹線道路沿いの路線商業地域が圏域。需要者は幹線道路沿いに店舗、営業所、事務所等を展開する事業者が中心であると考える。近隣地域は、近年、沿道型サービス店舗や事業所等の商業集積が進む地域で、需要の増加が見られるところから今後も発展が期待される。地価については、ヒアリングでは坪当り40万円~45万円程度が取引価格とのことで、当面、上昇傾向で推移するものと予測される。								
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は県道沿いに店舗、事務所等が混在する路線商業地域であり、上記のとおり比準価格及び収益価格を試算した。自用又は定期借地が多く、収益価格は、空室の増加や賃料水準の低下等の解消が遅延していることから、近隣地域の価格水準より若干低位に試算された。したがって、信頼性のある取引事例により試算された比準価格を標準とし、収益価格を若干斟酌して、また代表標準地との検討を十分に踏まえた上で、鑑定評価額を上記の通りと決定した。								
(8)公示価格とした	①■代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 奈良 5-4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(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	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	街路 -1.0 交通 0.0 環境 +27.0 行政 +5.0 その他 0.0
	公示価格 162,000 円/m ²	[100.6] 100	100 [100]	100 [132.0]	[100] 100	123,000			
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(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	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	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/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対象基準地の前年の標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 121,000 円/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		景気にやや陰りが見え始め、可処分所得の減少等から、個人消費は弱含みであるが、商業地の地価は地域により上昇している。				
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地		[地域要因]		沿道型店舗等の集積が進み、路線商業地として発展しつつあり、近隣地域の地価はやや上昇傾向にあると思われる。				
	標準地番号 -		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。				
	公示価格 円/m ²								
②変動率 年間 +1.7% 半年間 %									

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9日 提出
奈良（県）5-11 宅地-1

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）5-11	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	119,000,000 円			1m ² 当たりの価格	469,000 円/m ²	

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	360,000 円/m ²
(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
(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	奈良市三条町511番1内					②地積(m ²)	253	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400) 防火 (その他) 高度地区(25m) (100,400)								
	不整形 1:2	店舗、事務所兼共同住宅 S 6	中層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域	西25m県道、南側道	水道 ガス 下水	奈良 130m									
(2) 近 隣 地 域	①範囲	東 10m、西 10m、南 10m、北 40m	②標準的使用	店舗兼事務所地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模	240 m ² 程度、形状 ほぼ整形												
	④地域的特性	特記 特にない	街路	25m県道	交通 奈良駅東方 130m	施設	法令	商業(100,400) 防火 高度地区(25m)	規制						
	⑤地域要因の将来予測	JR奈良駅東口に面した駅前商業地域。平成31年3月、JR西日本「おおさか東線」が全線開業し、奈良～新大阪間のアクセスが向上した。市中心部の繁華性が高い商業地の需要は依然として高く、地価は上昇傾向。													
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 形状		+5.0 -2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	488,000 円/m ²												
	収益還元法	収益価格	358,000 円/m ²												
	原価法	積算価格	/ 円/m ²												
		開発法	開発法による価格	/ 円/m ²											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね奈良市内に存する繁華性の高い商業地域である。需要者は、店舗、事業所等を計画する比較的資本力がある地元企業及び全国的な企業等が主体と考察する。対象基準地が属する近隣地域は、奈良市中心部の駅前商業地域であり、近年観光客の増加により商業性が高まっている。需要は堅調であるが、売り物件は少なく、希少性が高い。取引の個別性が強く、取引の中心となる価格帯の把握は難しいが、土地45万～50万円/m ² 程度と考察する。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地が存する地域の特性を踏まえて比準価格と収益価格の試算を行った。商業地の需要者は収益性を重視する傾向にあるが、収益価格については最有効使用の建物の想定、純収益の算定等、試算過程において多くの想定要素が介在するため相対的な信頼性はやや劣る。よって、同一需給圏の取引事例により求められ市場実態を反映した比準価格を重視しつつ収益価格を比較考量し、代表標準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。														
(8) 規 価 格 と し た 公 示 価 格	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 奈良 5-1	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/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0					
	公示価格 690,000 円/m ²	[103.2] 100	100 [100]	100 [155.8]	[102.9] 100	470,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 +6.0 環境 +47.0 行政 0.0 その他 0.0						
(9) 指 定 基 準 地 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/m ²)	(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/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100										
(10) 対 象 基 準 地 の 前 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 円/m ²	③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の 形 成 状 況	[一般的要因]		市街地中心部や繁華性が高い地域の需要は国内景気の回復基調及び観光客の増加等の影響により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 標準地番号 公示価格 円/m ²	[地域要因] [個別的要因]	[地域要因]		中心市街地の駅前商業地域で、駅の正面に位置することから商業需要の高い区域である。地価は上昇傾向を示している。										
	②変動率 年間 % 半年間 %		[個別的要因]		角地であり利便性に優れる一方、形状不整形による減価が認められる。										