

鑑定評価書（令和2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 鑑定評価額: 31,400,000 円, 1㎡当たりの価格: 106,000 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. Includes [令和2年1月] 路線価又は倍率: 86,000 円/㎡, 倍率種類: 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Includes details on location (奈良市南登美ヶ丘), area (296㎡), and price determination.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 7 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, 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

鑑定評価額: 15,100,000 円, 1㎡当たりの価格: 99,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)令和2年7月15日, (8)令和2年7月1日, (9)令和2年7月3日, (10)正常価格, (11)令和2年1月, (12)79,000 円/㎡, (13)倍, (14)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

(5)地域要因の将来予測: 街路の状況や画地の配置等に従来からの地域性が残る既成住宅地域である。地域要因に格別の変化はなく、当面は現状で推移するものと予測される。

Table with 2 columns: (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の方位

Table with 4 columns: (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

(6)市場の特性: 同一需給圏は概ね奈良市内の住宅地域を中心とする圏域である。需要者は市内及び隣接市の居住者が大半を占め、他地域からの転入は少ない。奈良公園等も比較的近くにある旧市街地の住宅地域として需給関係は比較的安定している。土地は150㎡程度で1500万円程度の物件が取引の中心である。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。今後も新型コロナウイルス感染症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: 近隣地域は、一般住宅が多い既成住宅地域である。自らの居住を目的とする個人等が典型的な需要者であり、自己使用目的での取引が中心である。周辺地域ではアパート等も散見されるが、街路条件や画地規模等から賃貸用建物の想定が難しく、価格判定の指針となるような市場が形成されているとは言い難いため収益還元法の適用はしない。よって、市場実態を反映した基準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等の前年標準価格

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等の前年標準価格

Table with 10 columns: (10)対年標準価格等の前年標準価格, (11)変動状況, (12)変動率

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	榎倉田総合鑑定
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 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 13日	(6) 路線価	[令和 2年 1月]	42,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 2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	奈良市東九条町595番				②地積 (㎡)	545	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他) 高度地区(最高15m) (60,160)		
	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 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		
(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。中心的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困難。周辺で商業施設も整備、生活利便比較的良好。新型コロナウイルスの影響も現時点では顕在化に至らず需要は比較的堅調。										
(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) 公示価格を	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +2.0 環境 +15.0 行政 +2.0 その他 0.0
	標準地番号 奈良 - 34	公示価格 65,500 円/㎡	[100/100]	100 [102.0]	100 [122.0]	[104.0/100]	54,700				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]/100	100 []	100 []	[]/100	[]					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 県下の中心都市で人口は微減傾向。新型コロナウイルスの影響で先行きに不透明感があり、地価は横ばい乃至やや下落に転じている。							
	前年標準価格 54,800 円/㎡			[地域要因] 駅からやや遠隔な既成の住宅地であるが周辺でミニ開発等も見られ需要は比較的堅調、地価は横ばい推移。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 規模、形状等は標準的であり、個別的要因の変動は認められない。							
標準地番号 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	株式会社ファーストコンサルティングサービス		
奈良（県）	-4	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	14,100,000 円	1㎡当たりの価格	65,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市南永井町4-1-1番1-1				②地積 (㎡)	216	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他) 高度地区(最高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	奈良 2.9km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 70m、南 50m、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 12.0m、奥行 約 18.0m、規模 220㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 5.5m市道	交通施設	奈良駅 南 2.9km	法令規制	1住居 (60,200) 高度地区(最高15m)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、駅接近性に劣るも、幹線道路背後の路線商業店舗に近接する利便性に優れた住宅地として熟成しており、今後も現在の住環境が維持されると予測する。地価水準は、概ね横ばい傾向が維持されると予測する。												
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,500 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、奈良市南部の自動車を主な交通手段とする既存の住宅地域。需要者は、同一需給圏内の世帯分離ないし賃貸住宅からの住み替え等が中心で、圏外からの流入は少ない。近隣地域の周辺は、駅接近性には劣るが、コロナ禍の影響も特になく、飲食店舗、物品販売店舗等多数存し生活利便性に優れるため、需給関係は比較的安定。市場で中心となる価格帯は、対象不動産と同程度の規模で、総額1,400万円程度、中古戸建住宅で2,000万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自己利用目的の一般戸建住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸住宅等ほぼ見受けられず、賃貸市場が未成熟である。よって、収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は、価格牽連性の高い取引事例に基づき、規範性の高い実証的な価格として求められている。そこで、前年標準価格からの推移を踏まえ、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	①代表標準地 □標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 65,500 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当市の住宅地は、特にコロナ禍の影響も顕在化されず、駅徒歩圏等居住環境の良好な地域の需要は堅調、バス圏等郊外物件の需要は弱い。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地		標準地番号 奈良 - 34 公示価格 65,500 円/㎡			[地域要因] 生活利便性に優れた住宅地域として熟成しており、特に大きな地域要因の変動は見られない。								
	②変動率		年間 0.0%	半年間 0.0%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

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	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	32,900,000 円	1㎡当たりの価格	153,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 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	奈良市右京 4 丁目 1 3 番 2 5				②地積 (㎡)	215	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			
	1:1.5	住宅 L S 2	一般住宅の中に医院等が見られる住宅地域	東 6m 市道	水道 ガス 下水	高の原 550m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 70 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 17.0 m、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、6 m 市道	交通施設	高の原駅 南西方 550m	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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	153,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、近鉄京都線及び奈良線、近鉄けいはんな線沿線の住宅地域のうち、奈良市北部を中心として、隣接する京都府木津川市や精華町を含む圏域である。需要者は大阪・京都方面へ通勤する富裕なサラリーマン世帯等が中心となる。駅徒歩圏にあり、大型商業施設、病院等も整備されている区画整然とした居住環境良好で利便性に優れた住宅地域であることから、需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、土地は 6.5 坪程度で 3000 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	一般住宅のほか、医院等も見られる駅近くの住宅地域であるが、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いるため、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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 152,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 駅徒歩圏に存する利便性の高い地域では需要は堅調であるが、利便性の劣る地域では需要は弱含みで、地価の二極化が強まる傾向にある。			
	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] 高の原駅への接近性に優れた利便性の高い地域で、用途の多様性もあり、地価は安定的に推移している。			
	標準地番号 奈良 - 13 公示価格 153,000 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
② 変動率		年間 +0.7 %	半年間 0.0 %						

鑑定評価書（令和2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 鑑定評価額 9,460,000 円 and 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1) to (10) detailing land characteristics, comparison methods, market characteristics, and price adjustments.

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）	
奈良（県） - 7	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	14,200,000 円		1㎡当たりの価格	63,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価又は倍率	[令和2年1月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市大安寺5丁目974番4外 「大安寺5-9-14」				②地積 (㎡)	223	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他) 高度地区(15m) (60,172)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	奈良 1.3km										
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 50m、南 30m、北 20m				②標準的使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	JR奈良駅南部の農家住宅、一般住宅が混在する地域	街路	基準方位 北4.3m市道	交通施設	奈良駅 南 1.3km	法令規制	1住居 (60,172) 高度地区(15m)								
(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	63,700 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	同一需給圏は奈良市の南部、県道木津横田線を中心に国道169号線、国道24号線周辺の東九条、神殿、恋の窪等の周辺住宅地である。需要者の属性は地元奈良市、天理市、大和郡山市及び周辺の市町村の居住者である。市場の動向は地域を縦断する幹線道路には飲食、物販、自動車販売等の路線商業が集積し需給関係は安定し地価は堅調である。市場で中心となる価格帯は土地220㎡程度、総額1400万円前後である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は大安寺、東九条、神殿等の駅交通接近、居住環境等が類似する取引事例を収集し時点修正、地域要因の比較等を適切に実施した。算定された比準価格は信頼性が高い。収益還元法は基準地の宅地規模、間口、奥行き等から共同住宅の建設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規範性、信頼性のある比準価格を採用し鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	奈良 - 34	② 時点修正	100 / 100	③ 標準化補正	100 / [102.0]	④ 地域要因の比較	100 / [100.9]	⑤ 個別的要因の比較	100 / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	63,600	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -4.0 環境 +2.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	65,500 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		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/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格 63,700 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 奈良市はコロナウイルスの感染増加で外国人の往来停止、国内旅行の自粛で店舗の売上激減、宿泊客の激減で苦境が続いている。								
	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 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 県道との接続も良く、路線商業にも近接し生活利便性に恵まれ地価は堅調である。								
	②変動率		年間	0.0%	半年間	%			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田畑不動産鑑定士事務所		
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

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月3日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市七条1丁目405番10「七条1-20-26」			②地積 (㎡)	233	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)								
1:1.2	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ旧集落に接した住宅地域	西6m市道	水道 九条下水	600m									
(2) ①範囲	東 0m、西 50m、南 100m、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 14.0m、奥行 約 16.0m、規模 230㎡程度、形状 長方形	④地域的特性	特記 特にない	街路 基準方位 北6m	交通 九条駅 北 600m	法令 1低専(40,60)								
⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として熟成した住宅地域であり、当面は現状で推移するものと予測される。地価は概ね横ばい傾向にある。													
(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	+1.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	68,000 円/㎡	個別的要因										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね奈良市を中心とした低層の住宅地域である。需要者は市内及び隣接市の居住者が大半を占める。駅からそれほど遠くなく、居住環境も良好であることから需要は概ね堅調である。地価水準は概ね横ばい傾向である。土地は基準地と同程度の規模で1600万円程度の物件が取引の中心である。中古物件について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。今後も新型コロナウイルス感染症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	当該地域の中心は自己所有の戸建住宅である。賃貸借は転勤等の一時的な場合等に限定され、賃貸市場は未成熟である。第1種低層住居専用地域でもあり、収益性を分析する資料は相対的に限界がある。また、需要者は居住の快適性等を重視しており、これらを踏まえ、収益価格は求めていない。したがって、本件においては説得力があると判断した比準価格を採用し、代表標準地価格との均衡を十分に踏まえ、鑑定評価額を上記のように決定した。													
(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 0.0	地域要因	街路 -2.0	交通 -3.0	環境 +12.0	行政 0.0	その他 0.0
	奈良 -44					68,900		交通 0.0						
	公示価格 72,700 円/㎡	[100] / 100	100 [100]	100 [106.5]	[101.0] / 100			環境 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
	-							交通		交通	環境	行政	その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			環境						
								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	[一般的な要因]		新型コロナウイルス感染症の不動産価格への影響は、未だ顕在化している部分は少ないが、今後の先行き不透明感は高まっている。										
	■継続 □新規	前年標準価格	68,000 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況										
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	[地域要因]		成熟した地域であり、周辺の利用状況は概ね安定している。需給は安定しており、地価は概ね横ばいである。										
	□代表標準地 □標準地	標準地番号	-	[個別的要因]		個別的要因について特段の変動は認められない。								
	公示価格	円/㎡												
	②変動率	年間	0.0%	半年間	%									

鑑定評価書（令和2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 (17,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (71,400 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2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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) 対象基準地の検討. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和2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 3 columns: 鑑定評価額 (20,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (148,000 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2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和2年7月1日, 令和2年6月26日, 更地としての鑑定評価, 令和2年7月13日, 正常価格, 120,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10). (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) 近隣地域: 東70m, 西100m, 南50m, 北55m. (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 148,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は奈良市内の住居系混在地域一帯と把握した. (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、店舗等が建ち並ぶ住居系混在地域であるが、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. (8) 公示価格とした: 代表標準地, 標準地. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 147,000 円/㎡, 変動率 年間 +0.7%, 半年間 0.0%.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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） -11	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	5,620,000 円	1㎡当たりの価格	8,500 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月14日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市月ヶ瀬石打901番2				②地積 (㎡)	661	⑨法令上の規制等	都計外			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 60m、南 60m、北 30m			②標準の使用	農家住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 29.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 670 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項				
	⑤地域要因の将来予測	市街地から遠い山間の農家住宅地域であり、特段の地域的な変化もないところから地価は、大きな経済状況を反映しつつ従来の傾向をより強めながら推移すると予測される。										
(3) 最有効使用の判定	低層の農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、奈良県中北部の行政的には都計外の農村住宅地域である。需給関係はどちらも乏しく、取引は安定的ではないため価格水準の見極めは困難であり中心的価格帯は見当たらない。需要者は、地域的に限られている状況であり外部参入は、ほとんどないと考えられる。農業及び林業が中心の集落地域であり、地域の変化はあまりなく、奈良市の中心部から遠く離れており、地域の変動要因もないため地価は大きく変動することはないと推定される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、市街地から遠く離れた農村住宅地域にあり、自らの生計を営むために使用されるのが普通の地域的環境にあるため不動産市場において家賃等を目的に取引される地域にはないため、収益還元法の使用は適用しなかった。従って、現実に取引され市場価値を適正に反映した取引事例を多数収集して、事例地の有する各価格形成要因につき比準作業を行って求めた比準価格を採用し、指定基準地価格との検討を行って本件鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地	標準地	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	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	8,200 円/㎡	[98.8] / 100	100 [100]	100 [94.7]	[100] / 100	8,560					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] インバウンドにて経済的上昇気運にあったが、新型コロナの影響を受け、当県の景気全般及び不動産価格への影響等が懸念されつつある。						
	前年標準価格		8,700 円/㎡			[地域要因] 山間の集落地域であり、地域要因的には変化は特に見当たらない。						
	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			[個別的要因] 個別的要因の変動は認められない。						
標準地番号		-		②変動率		年間	-2.3%	半年間	%			

鑑定評価書（令和2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 印

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

1 基本的事項

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 10 sections: (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	大和不動産鑑定株式会社
奈良（県） - 13	奈良県	奈良県第一分科会	氏名	不動産鑑定士 三和 浩

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月13日	(6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	72,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和2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	奈良市左京2丁目2番34				②地積 (㎡)	201	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 30 m、西 50 m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 15.5 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	高の原駅 南東方 2.1km	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	90,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は奈良県北部の中規模一般住宅地域である。主たる需要者は自己居住目的での住宅取得を計画する当該圏域の地縁者や、奈良県下及び大阪・京都等へ通勤するサラリーマン世帯が想定される。バス圏に存するため、駅徒歩圏と比較して相対的に需要は低いが、区画整然とした住環境が良好な住宅地域であり、地価はほぼ横這い傾向にあるものと史料される。土地は200㎡程度で、1,800万円前後が取引の中心である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	平城ニュータウン内の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、近隣地域には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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	奈良 - 13					89,700		交通	0.0	交通	+10.0	環境	+52.0
(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	画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0
	-							行政	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の										
	前年標準価格	90,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地												
	標準地番号	-											
公示価格		円/㎡											
②変動率		年間	0.0%	半年間	%	[一般的要因] 駅徒歩圏に存する利便性の高い地域では需要は堅調であるが、利便性の劣る地域では需要は弱含みで、地価の二極化が強まる傾向にある。 [地域要因] 平城ニュータウン内のバス圏にある住宅地域で、最寄駅へ距離を有するが、一定の需要が認められ、地価はほぼ横這いで推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西都不動産研究所
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

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月13日	(6) 路線価	[令和2年1月]	84,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 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	大規模住宅団地内の中規模戸建住宅地域	街路	標準方位 北 6m市道	交通施設	学園前駅 南 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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	105,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	奈良市、生駒市等において近鉄奈良線沿線の住宅団地を同一需給圏として把握した。需要者は大阪中心部勤務の所得水準が高いサラリーマン層等が中心。近隣の住環境は良好であり、最寄駅徒歩限界地付近に存するが生活利便性も問題はない。需要は堅調であるが、周辺に同品等の住宅地が多く需給は均衡状態にあり地価は横這い圏に止まった。取引の中心価格帯は、土地は標準的画地と同規模程度で2800万円前後、周辺の新築物件は総額5000万円超も見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、規制の厳しい住宅団地内にあり、近隣地域に共同住宅等の収益物件は見られない。近隣は収益性より居住快適性を指向する戸建住宅地域であり、収益性からの価格接近には馴染まないため、収益価格は試算しなかった。比準価格は、周辺エリアで取引された複数の住宅地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規範性は高い。よって、市場実態を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況要因の	[一般的要因] 市人口は微減。消費増税・コロナ禍で社会・経済活動は抑制的。低金利・住宅取得支援策続くも利便性優劣による地価二極化が進行。							
	前年標準価格 105,000 円/㎡			[地域要因] 環境良好な戸建住宅地域として熟成しており、地域要因の大きな変動は見られない。需給関係は均衡状態にあり地価は横這いに止まった。							
	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] 特筆すべき個別的要因の変動は認められない。							
標準地番号 奈良 - 38		公示価格 105,000 円/㎡									
② 変動率		年間 0.0%	半年間 0.0%								

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (奈良(県) -15), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良県第1分科会), 業者名 (株倉田総合鑑定 氏名 不動産鑑定士 田和 聡 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (21,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (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 (令和2年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和2年7月13日), (6)路線価 (令和2年1月), (2)実地調査日 (令和2年6月29日), (5)価格の種類 (正常価格), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple sections: (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和2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. Row 1: 奈良（県）, -16, 奈良県, 奈良第1, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 山本 昇平, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 54,300 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2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和2年7月1日, 令和2年6月26日, 令和2年7月13日, 正常価格, 44,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 奈良市押熊町266番3. (2) ①範囲: 東50m, 西100m, 南140m, 北170m. (3) ①所在及び地番並びに「住居表示」等: 奈良市押熊町266番3. (4) ①対象基準地の個別的要因: 方位 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 54,300 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は奈良市及び周辺市の一般住宅や農家住宅が建つ旧来からの住宅地域と把握した. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域周辺は農家住宅も見受けられる旧来からの住宅地域であり. (8) 公示価格とした: 代表標準地 奈良 -44, 公示価格 72,700 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 円/㎡. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 54,600 円/㎡, 変動率 年間 -0.5%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和2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 and the appraiser's name (田和 聡).

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) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 81,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors of the subject standard land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of appraisal 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 and reasons for determination), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討 (Review of previous year's standard prices, etc.).

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	印

鑑定評価額	93,400,000 円	1㎡当たりの価格	203,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月12日	(6) 路線価	[令和2年1月]	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	奈良市学園北2丁目1090番20 「学園北2-10-7」				②地積 (㎡)	460	③法令上の規制等	1低専(40,60)																		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)																				
(2) 近隣地域	①範囲	東 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 m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、新型コロナ禍の中でもやや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	203,000 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、生駒市の近鉄奈良線沿線各駅より徒歩圏の中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域の圏域。需要者の中心は比較的裕福なファミリー層が主である。従来より商業施設、銀行、病院等の整備された学園前駅から徒歩圏内の住宅地域のため、需要は堅調である。今年初めからの新型コロナ禍により、不動産取引はやや停滞気味であるが、本地域の地価は依然上昇傾向にあるものと判断される。価格水準は土地は9,000万円前後が需要の中心と思われる。																										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での戸建住宅の取引が中心であり、たまに戸建住宅の定期借家での一棟貸しが若干見られる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。また新型コロナ禍等により賃料水準の低下傾向が見られており、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。したがって、収益価格は算出せず、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。																										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地番号	奈良 -4	② 時点修正	[100] / 100	③ 標準化補正	100 / [103.0]	④ 地域要因の比較	100 / [129.8]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	202,000	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 +26.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	270,000 円/㎡																									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		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/㎡																									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	202,000 円/㎡	③ 価格形成要因の																					
	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	代表標準地	標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	[一般的要因] 本年初めからの新型コロナ禍により、地価は環境等に優れた住宅地は上昇〜横這い傾向に、接近性等に劣る住宅地は下落が継続している。																			
	②変動率	年間	+0.5%	半年間	%	[地域要因] 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、当該住宅地は供給が少ない。																					
													[個別的要因] 個別的要因に変動はない。														

鑑定評価書（令和2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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等. Includes address details and land area.

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

Table with 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.

比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例を採用し試算したもので、実証的な価格が得られたものと認められる。一方、対象基準地は自用の戸建住宅主体の地域に存し、賃貸物件等はほとんどなく、取引において収益性より居住快適性が重視されることから、収益価格については試算しなかった。よって、比準価格を標準とし、代表標準地との均衡にも留意のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

Table with 10 columns: (8) 規価格, (8) 公示価格, (8) 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) 対象基準地の規価格, (7) 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地, (9) 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, (10) 1-1対象基準地の検討, (10) 1-2基準地が共通地点である場合の検討, (10) 2変動率.

鑑定評価書（令和2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 (19,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (78,100 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2年1月]路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 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からの検討.

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）	-21	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	5,550,000 円		1㎡当たりの価格		11,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月5日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和2年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						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	奈良市月ヶ瀬尾山2865番1				②地積 (㎡)	500	⑨法令上の規制等	都計外		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
(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 12km	法令規制	都計外		
(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	11,100 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/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は奈良市東部山間部に位置する奈良市月ヶ瀬地区、都祁地区並びに隣接する山添村、宇陀市等の山間農家集落地域で、近隣地域及びその周辺は、公共施設、学校、店舗等存在し、月ヶ瀬地区の中心的位置を占める。しかし都市接近性に劣り、需要者は同地区内に生活基盤を有する同地区内居住者が大部分である。過疎化傾向にあり、需要は弱く、地価は低落傾向にある。取引は少なく、規模、価格ともバラツキがみられ、中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、過疎化傾向にある山間農家集落地域であり、利用の対価として賃料を払うという賃貸市場は形成されていないことから、収益還元法については非適用とした。自用目的での取引が中心の地域においては、実際の取引価格が取引当事者の意思決定の指標となるものと考えられる。そこで、そのような実証性を有する比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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
	奈良（県） - 26	[98.8] / 100	[100] / [100]	[100] / [73.9]	[100] / 100	11,000					
(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								
	■継続 □新規		[一般的要因] 当市の住宅地は、特に新型コロナ禍の影響も未だ顕在化されず、地価は、駅徒歩圏では上昇傾向、山間部等では下落傾向にある。								
	前年標準価格 11,200 円/㎡		[地域要因] 価格形成要因に特段の変化は認められず、過疎化傾向により、不動産需要は低調である。								
	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		[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		公示価格 円/㎡							
②変動率		年間	-0.9%	半年間	%						

鑑定評価書（令和2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) -22, 奈良県, 奈良第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井上重人.

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) 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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes details like '所在地及び地番並びに住居表示等', '形状', '敷地の利用の現況', '周辺の土地の利用の状況', '接面道路の状況', '供給処理施設状況', '主要な交通施設との接近の状況', '法令上の規制等', '範囲', '標準的画地の形状等', '地域的特性', '地域要因の将来予測', '有効使用の判定', '鑑定評価の手法の適用', '市場の特性', '試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由', '公示価格', '指定基準地からの検討', '対象基準地の前年標準価格等'. Includes specific values like 107,000 円/㎡ and 107,000 円/㎡.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 平田不動産鑑定事務所. Includes address details for Nara Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 39,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 173,000 円/㎡

Table 1: 基本的事項. Includes (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 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 140,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table (1) 基準地. ①所在及び地番並びに「住居表示」等: 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. ③形状: 1:1. ④敷地の利用の現況: 住宅 W2. ⑤周辺の土地の利用の状況: 中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域. ⑥接面道路の状況: 南6.2m市道. ⑦供給処理施設状況: 水道 ガス 下水. ⑧主要な交通施設との接近の状況: 大和西大寺 750m. ⑨法令上の規制等: 1 低専 (40, 60) (その他).

Table (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 特にない. 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).

⑤地域要因の将来予測: 中規模住宅が建ち並び区画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。

Table (3) 最有効使用の判定: 2階建程度の戸建住宅地. (4) 対象基準地の方位: +4.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法 (比準価格 173,000 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、駅徒歩圏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ある。ただ、半期の地価は横ばい傾向である。(需要の中心となる価格帯) 土地 70 坪で 4000 万円程度である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 街路及び画地整然とした住宅地域である近隣地域にはアパート等の収益物件は原則見受けられず自目的の取引が主である。また、収益性を反映する賃貸市場も未成熟で且つ近隣地域の行政条件等からも収益還元法を適用しなかった。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）との検討を踏まえたうえで、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table (8) 公示価格. ① 代表標準地 (標準地番号), ② 時点修正, ③ 標準化補正, ④ 地域要因の比較, ⑤ 個別的要因の比較, ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡), ⑦ 内訳: 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他.

Table (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.

Table (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 (前年標準価格 169,000 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 (標準地番号 奈良 - 21, 公示価格 173,000 円/㎡), ② 変動率: 年間 +2.4%, 半年間 0.0%. ③ 変動状況要因: [一般的要因] 新型コロナの影響により、奈良市における利便性及び快適性の優れた住宅地域でも、地価の先行き不透明感が増加しつつある。 [地域要因] 既成住宅地域であるものの、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。 [個別的要因] 個別的要因の変動はない。