

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	奈良総合鑑定株式会社	
大和郡山（県） -1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	西岡謙二 印

鑑定評価額	13,600,000 円	1㎡当たりの価格	68,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 5日	(6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	55,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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	大和郡山市城の台町7番10				②地積 (㎡)	199	③法令上の規制等								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200) 高度(15) (その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 60m、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 12.5m、奥行 約 16.0m、規模 200㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記	宅地造成工事規制区域		街路	基準方位 北6.4m市道	交通	近鉄郡山駅 北西方 2.2km	法令	1住居(60,200) 高度(15)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として成熟し、今後とも閑静な住環境を維持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 +1.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	68,400 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄橿原線及びJR関西本線沿線で、大和郡山市を中心とした圏域。需要者の中心は同市居住者が大半を占める。開発された住宅団地で、同一需給圏内には大きな開発はない。景気は着実に持ち直して、需給動向は持ち直しつつあり、一部地域で回復傾向が見られる。土地は1000万円～1500万円程度、新築の戸建物件は2500万円～3500万円程度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	当該地域は賃貸市場に馴染みにくい戸建住宅地域等の為、周辺に同程度規模の収益物件は殆どないので収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情（駅から徒歩圏外の既成住宅地域）等も考量の上、比準価格を採用して、代表標準地（大和郡山-5）との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	大和郡山 -5	②時点修正		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	101.0	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	68,400	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +12.0 環境 +24.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格	94,000 円/㎡	[100 / 100]	[100 / 104.0]	[100 / 133.4]	[101.0 / 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	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	[]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[/ 100]	[/]	[/]	[/ 100]										
(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		68,500 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 大和郡山市の人口は微減、世帯数は増増、人口高齢化率は微増である。					
	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/㎡		[地域要因] 地価変動率（下落率）は前年比より縮小している。			
②変動率		年間	-0.1%	半年間	%							[個別的要因] 特にない。				

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所奈良支所. Row 1: 大和郡山（県）, -2, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 内田佳宏, 印.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 15,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 77,900 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, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 7月 2日, 更地としての鑑定評価, 平成 30年 7月 9日, 正常価格, 62,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Large table with multiple 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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討. Includes detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

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		
大和郡山（県）	-3	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小野 匡弘	印

鑑定評価額	37,200,000 円	1㎡当たりの価格	95,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	75,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大和郡山市城南町 2 5 6 番 1 4 「城南町 2 - 9」				②地積 (㎡)	390	③法令上の規制等	1 住居 (60, 200) 高度 (15)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) (60, 184)	
	1:1	住宅 W2	一般住宅の中に営業所等が見られる既成住宅地域	南4.6m市道	水道 ガス 下水	近鉄郡山 350m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 80m、南 35m、北 15m	②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 340 ㎡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 4.6m市道	交通 近鉄郡山駅 西方 350m	法令 1 住居 (60, 184) 高度 (15)	事項 規制			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅の中に営業所等が散見される既成住宅地域であり、地域要因等に特段の変化は見受けられないものの、徒歩圏住宅地としての需要は底堅く、地価水準はやや強含みで推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(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	95,500 円/㎡		個別的要因				
	収益還元法	収益価格	42,500 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	同一需給圏は近鉄原線、JR関西本線の沿線で、大和郡山市及び周辺地域の住宅地域である。需要者は同市内の居住者が大半であるが、他の市町村からの転入も見受けられる。近隣地域は最寄駅より徒歩圏内であり、市内でも比較的選好性の高い地域であるため、需要はあるが供給は少ない。また画地規模がやや大きく総額が高位になることから、市場参加者もやや限定される。中古住宅は4,000万円前後が価格の中心と判断される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の周辺地域内には共同住宅も見受けられ、一定の賃貸需要は見られるが、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、賃貸市場は成熟していない。また需要者は自己居住目的の個人が中心であり、当該需要者は居住の快適性及び利便性等を重視し、取引を行うものと考えられる。したがって、本件においては、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、周辺の標準地価格・基準地価格との検討を行い、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格を	① 代表標準地 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	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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		[一般的要因]		景気は回復基調が持続し、個人消費も持ち直しつつあるが、可処分所得の減少等により、住宅地需要には一服感がある。				
	■ 継続	前年標準価格	94,000 円/㎡		③ 変動状況 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	[地域要因]		最寄駅から徒歩圏内の住宅地供給の稀少性及び当住宅地への底堅い需要により、地価はやや上昇傾向にある。					
	■ 代表標準地	標準地	[個別的要因]		個別的要因に変動は見られない。				
	標準地番号	大和郡山	- 5						
	公示価格	94,000 円/㎡							
	② 変動率	年間	+1.6%	半年間	+1.6%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所奈良支所
大和郡山（県） -4	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 内田佳宏 印

鑑定評価額	13,000,000 円	1㎡当たりの価格	65,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 9日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2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	大和郡山市額田部北町713番外				②地積 (㎡)	198	③法令上の規制等	1住居 (60,200) 高度(15)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	平端 450m	(その他) (60,160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 0 m、南 100 m、北 100 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 12.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 200 ㎡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4m県道	交通施設	平端駅 西方 450m	法令規制	1住居(60,160) 高度(15)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成しており、今後とも現状維持と予測する。駅から徒歩圏にあり、一定の需要は見込めることから、ほぼ横ばいで推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0			
(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	同一需給圏は概ね大和郡山市の中小規模一般住宅地域を中心とする圏域である。需要者の中心は、大和郡山市の居住者であるが、近隣市町からの転入も一部見られる。当該地域は、開発規模の比較的大きい住宅地域で、駅から徒歩圏にあることから、土地の需給動向は回復傾向にある。市場での中心となる価格帯は、土地150~200㎡程度で1.1千万~1.5千万円、新築住宅で3千万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅から徒歩圏にあり、周辺には賃貸用住宅としての利用も見られるが、画地条件から経済合理的な賃貸住宅の想定が困難であるため、収益価格は試算しなかった。当該地域は、主に自用目的の中小規模住宅の取引が中心であり、市場の特性を勘案のうえ求めた比準価格は十分に説得性を有すると判断し、代表標準地との検討を踏まえて比準価格を採用し、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 <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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +4.0 環境 +37.0 行政 0.0 その他 0.0
	大和郡山 -5	[101.6] 100	100 [104.0]	100 [141.1]	[101.0] 100	65,700					
(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
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③価格変動要因		[一般的要因] 人口の減少が続く、高齢化が進んでいる。不動産市況は回復傾向にあるが、交通・接近条件等による住宅需要の二極化が顕著である。						
	前年標準価格 65,500 円/㎡				[地域要因] 駅に比較的近い住宅地域であり、新築及び中古住宅に対する需要は根強い。需給バランスに大きな変化はなく地価は横ばいで推移した。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変化はない。						
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡										
②変動率		年間	0.0 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	千里不動産鑑定事務所
大和郡山（県） -5	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 村上俊二 印

鑑定評価額	8,820,000 円	1㎡当たりの価格	84,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率	67,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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	大和郡山市小泉町645番136				②地積 (㎡)	104	⑨法令上の規制等										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200) 高度(15) (その他)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 60m、南 150m、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 9.0m、奥行 約 12.0m、規模 110m程度、形状 長方形			④地域的特性	特記 特にない 事項 街 基準方位 北 6m市道 交通 大和小泉駅 南西 530m 施設 法令 1住居(60,200) 高度(15) 規制												
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は小規模一般住宅が多い中規模開発団地内の住宅地域であり、特段の地域要因の変化はみられず、当面は現状のまま推移するものと予測される。地価はほぼ横ばいである。																
(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	84,800 円/㎡		標準化補正	100	[104.0]	100	[113.2]	100	[104.0]	84,400	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											交通	0.0	環境	+10.0	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											画地	+4.0	行政	0.0	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											行政	0.0	その他	0.0	
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄橿原線、田原本線及びJR関西本線等の沿線で、概ね大和郡山市及びその周辺の市町を中心とする住宅地域である。需要者は同市内の居住者を中心であるが、他の市町村からの転入者も見受けられる。当該地域は小規模一般住宅が多い中規模開発団地内の住宅地域であり、需給関係は比較的安定している。地価水準はほぼ横ばいで推移している。中古住宅の取引が大半で、土地価格のみで800万円から1000万円程度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	近隣地域は小規模一般住宅が多い住宅地で、基準地と同程度の規模の収益物件はほとんどなく、自己の居住目的の取引が大半で、収益を目的とする賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は信頼性の高い多数の事例から求められ補正も適切で規範性が高い。したがって、居住の快適性を重視する住宅地域であることから、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0						
	大和郡山 -5	[101.6] / 100	100 [104.0]	100 [113.2]	[104.0] / 100	84,400		交通	0.0	環境	+10.0	行政	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	画地	+4.0	行政	0.0	その他	0.0					
	-	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	[]		その他	0.0	地域要因	街路	-2.0	交通	+5.0				
(10) 対象基準地からの検討	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 84,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的な要因] 当市の人口は減少傾向で、徒歩圏の人気の住宅地は強みであるが、交通接近条件が劣る地域では弱みで、価格動向は二極化している。	[地域要因] 小規模一般住宅が多い住宅地域であり、地域要因に特段の変化は認められない。地価はほぼ横ばいで推移している。	[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。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡															
	②変動率	年間 0.0%	半年間 %															

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	奈良総合鑑定株式会社	
大和郡山（県） -6	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	西岡譲二 印

鑑定評価額	56,900,000 円	1㎡当たりの価格	82,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	68,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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					

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		大和郡山市高田町271番3				②地積 (㎡)	694	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)											
	1:1.5	事務所兼住宅 S3	共同住宅、一般住宅、店舗、事業所等が混在する住宅地域	北5m県道、東側道	水道 ガス 下水	郡山 350m	(その他)											
(2) 近隣地域	①範囲		東 100m、西 140m、南 20m、北 15m		②標準的使用	店舗兼住宅地												
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0m、奥行 約 35.0m、規模 700㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	県道名称：大和郡山・上三橋線	街路	基準方位北、5m県道	交通施設	郡山駅 南東方 350m	法令規制	準工 (60, 200) 高度 (20)									
	⑤地域要因の将来予測		現況が持続するものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定	3階建程度の店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0 方位 0.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	82,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	46,100 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	同一需給圏は近鉄樫原線、JR関西本線沿線で、大和郡山市を中心とした圏域。需要者の中心は同一需給圏のうち大和郡山市居住者が大半を占める。景気は着実に持ち直してきて、需給動向は持ち直しつつあり、一部地域で回復傾向が見られる。用途が混在する住宅地域で、取引される件数が少ない及び取引価格帯がまちまちのため需要の中心となる価格帯は見いだせない。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅等も見られるが、住宅地の効用は快適性・利便性が重視される為、収益価格の相対的信頼性は劣る。よって、対象不動産の所在、実情（駅より徒歩圏内の用途が混在する地域）等も考量の上、市場性を反映した比準価格を採用して、収益価格を参考の上、類似する標準地（天理-4）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	標準地番号	天理 -4	②時点修正	[99.8] / 100	③標準化補正	[100] / [100]	④地域要因の比較	100 / [74.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	81,800	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 -19.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	61,100 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	[] / []	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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格		82,000 円/㎡			③価格形成要因の		[一般的要因] 大和郡山市の人口は微減、世帯数は微増、人口高齢化率は微増である。						
	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		標準地番号		-			公示価格		円/㎡			[地域要因] 地価の下げ止まり感がある地域である。		[個別的要因] 特にない。	
	②変動率	年間	0.0%	半年間	%													

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (大和郡山 (県) -7), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第2分科会), 業者名 (氏名), 一般財団法人日本不動産研究所奈良支所 (不動産鑑定士 内田佳宏 印)

鑑定評価額: 13,000,000 円, 1㎡当たりの価格: 57,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 30年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 9日), (6) 路線価 (平成 30年 1月 路線価又は倍率 1.1 倍), (2) 実地調査日 (平成 30年 7月 2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 10 rows. (1) 所在地 (大和郡山市城町1803番9), (2) 地積 (225㎡), (3) 形状 (1:1), (4) 敷地の利用 (住宅RC2), (5) 周辺の土地の利用 (中規模一般住宅が多い), (6) 接面道路 (東5.2m市道), (7) 供給処理施設 (水道ガス), (8) 交通 (近鉄郡山 2.9km), (9) 法規 (調区 70,400), (10) 地域要因 (中規模一般住宅が多い住宅地域として熟成しており、今後とも現状を維持するものと予測する。)

Table (8) 公示価格を標準とした: 代表標準地 (大和郡山 -5), 公示価格 (94,000 円/㎡), 標準化補正 (100), 地域要因比較 (100), 個別的要因比較 (100), 対象標準地の規準価格 (57,900), 標準化補正 (100), 街路 (0.0), 交通 (0.0), 環境 (0.0), 画地 (+4.0), 行政 (0.0), その他 (0.0)

Table (9) 指定標準地からの検討: 指定標準地番号 (-), 前年指定標準地の価格 (円/㎡), 標準化補正 (100), 地域要因比較 (100), 個別的要因比較 (100), 対象標準地の比準価格 (円/㎡), 標準化補正 (100), 街路 (0.0), 交通 (0.0), 環境 (0.0), 画地 (+4.0), 行政 (0.0), その他 (0.0)

Table (10) 対象標準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 (58,000 円/㎡), 1-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 (代表標準地, 標準地), 標準地番号 (-), 公示価格 (円/㎡), 変動率 (年間 -0.5%, 半年間 %), 変動状況 (一般的要因: 人口は減少傾向で、高齢化率は県内で相対的に低い。市況は底打ち感があるものの、物件の選別化により住宅需要の二極化が顕著である。)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	千里不動産鑑定事務所
大和郡山（県） - 8	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 村上俊二 印

鑑定評価額	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	33,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大和郡山市発志院町381番				②地積 (㎡)	350	⑨法令上の規制等	「調区」(70,400)
	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) (70,240)		
	1:1.5	住宅 W2	在来の中規模農家住宅等を主とする集落地域	南4m市道	水道 下水	筒井 3km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 200 m、南 50 m、北 200 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 15.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 370 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 特になし		街 4m市道	交通 筒井駅 北東 3km	法令 「調区」(70,240)			
	事項								
	⑤地域要因の将来予測	在来の農家住宅等を主体とする地域であり、特段の地域要因の変化はみられず、当面は現状のまま維持されると思われる。地価はやや弱含みで推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	低層農家住宅地				(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	33,000 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	同一需給圏は近鉄橿原線、大阪線、天理線、田原本線及びJR関西線、桜井線等の各沿線で、概ね大和郡山市市内及び周辺の市町の農家集落地域であるが、用途性に着目すればその範囲は奈良県中南部域に広がると思われる。需要者の中心は同市内の居住者であり、同一需給圏外からの転入は少ない。交通接近条件が劣るため需要は低調で、地価は依然として弱含みで推移している。取引が少なく画地の規模にはばらつきがあるため、中心となる価格帯は見出しにくい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は在来の中規模農家住宅を主とする集落地域で、収益物件はほぼ皆無で賃貸需要が認められないため収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は多数の取引事例の中から選択された規範性の高い事例から求められており信頼性が高い。したがって、居住の快適性を重視する住宅地域であることから、市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 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 33,300 円/㎡									
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡									
	② 変動率	年間 -0.9 %	半年間 %	③ 価格形成要因の変動状況								
				[一般的要因]	当市の人口は減少傾向で、徒歩圏の人気の住宅地は強含みであるが、交通接近条件が劣る地域では弱含みで、価格動向は二極化している。							
				[地域要因]	市街化調整区域内の農家集落地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。地価は弱含みで推移している。							
				[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。							

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 10 日 提出

別記様式第 7

大和郡山（県） 3-1 宅地見込地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	奈良総合鑑定株式会社		
大和郡山（県） 3-1	奈良県	奈良第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士	西岡 譲二	印

鑑定評価額	17,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,900 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	円/m ²
(2) 実地調査日	平成 30 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	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					
					倍率種別	比準

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

基準地	(1) ①所在及び地番	大和郡山市九条町 2 2 5 番			②地積 (m ²)	682	⑨法令上の規制等		1 住居 (60,200) 高度 (15)										
	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	(その他)												
	2.5:1	田	一般住宅、マンション等に囲まれた熟成度の高い地域			九条 550m													
近隣地域	(2) ①範囲	東 0m、西 40m、南 42m、北 0m			②標準的使用	田													
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0m、奥行 約 15.0m、規模 600 m ² 程度、形状 長方形																	
	④地域的特性	特記事項	特にない	道 接面道路なし。	交通施設	九条駅 南東方 550m	法令規制	1 住居 (60,200) 高度 (15)											
	⑤地域要因の将来予測	現状では大きな地域要因の変化はないが、周辺地域では宅地開発がされており、当該地域も将来的には宅地化されるものと予測される。																	
(3) 最有効使用の判定	転換後・造成後戸建住宅の敷地				(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	26,000 円/m ²																
	控除法	控除後価格	25,300 円/m ²																
(6) 市場の特性	同一供給圏は近鉄線、JR 線沿線で、大和郡山市のほか隣・近接する奈良市、天理市、橿原市、三宅町、川西町、田原本町等を中心とする宅地見込地地域の圏域である。需要者の中心は分譲開発業者である。宅地見込地に対する需要は個性が強く、また取引される価格もまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出しにくい。																		
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は宅地見込地地域であり、需要者は投資採算性から意思決定を行う分譲開発業者である。控除法を適用した控除後価格は想定要素があり、相対的規範性にやや劣る。一方、比準価格は当該地域の市場実態を反映しており説得力を有する。よって、比準価格を標準に控除後価格を比較考量し、標準地（天理 3-1）との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																		
(8) 公示価格を規準とした価格	① 標準地番号	天理 3-1			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	画地 0.0	地域要因	交通 -5.0	環境 -16.0	宅造 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	21,000 円/m ²		[98.8 / 100]	[100 / 100]	[100 / 79.8]	[100 / 100]	26,000	その他 0.0	その他 0.0									
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	① 対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 26,100 円/m ²		③ 価格変動状況形成要因の	【一般的要因】 大和郡山市の人口は微減、世帯数は微増、人口高齢化率は微増である。 【地域要因】 地価変動率（下落率）は前年と同程度である。 【個別的要因】 特にない。													
	② 変動率		年間 -0.8 %																

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	
大和郡山（県） 5-1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	小野 匡弘

鑑定評価額	19,600,000 円	1㎡当たりの価格	92,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	77,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大和郡山市柳3丁目2番1				②地積 (㎡)	213	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防、高度 (31)
	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	近鉄郡山 300m	(その他) (80,276)	
	1:5	店舗兼住宅 W2	小売店舗、一般住宅の混在する古くからの商業地域	東4.6m市道、背面道	水道 ガス 下水				
(2) 近隣地域	①範囲	東 35m、西 30m、南 30m、北 40m				②標準的使用	低層の店舗兼住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.5m、奥行 約 32.0m、規模 210㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 特にない	街路 4.6m市道、2.2m背面道	交通 近鉄郡山駅 東方 300m	施設	法令 商業 (80,276) 準防 高度 (31)	規制		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、小売店舗、一般住宅の混在する古くからの商業地域であり、地域要因に特段の変化はみられず、当面は現状のまま推移するものと予測される。地価水準は当面はほぼ横ばいで推移すると考えられる。							
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	背面道セットバック分 二方路	-2.0 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	94,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	75,900 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、概ね大和郡山市、橿原市、桜井市及び周辺市町で近鉄・JRの各駅の周辺の商業地域であるが、用途性に着目すればその範囲は奈良県中南部地域に広がると考えられる。近隣地域は小規模店舗が多い古くからの商店街で、周辺の地域には事務所、店舗、駐車場、共同住宅が混在している。需要者は店舗や事務所を営業する地元事業者が中心である。需要の中心となる価格帯は、画地規模にばらつきが見られるため、把握しにくい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は近鉄郡山駅に近い小売店舗が多い商業地域に存しているが、自己所有の店舗や店舗併用住宅がほとんどで、賃貸需要はやや弱みで推移しており、周辺のテナント動向を反映して収益価格はやや低位に算出されたものと思われる。したがって、適切な事例から求められた市場性を反映している比準価格を重視し、収益価格を若干斟酌して、代表標準地価格等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 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 +7.0 交通 -4.0 環境 +25.0 行政 +5.0 その他 0.0
	大和郡山 5-4					92,000			
	公示価格	[100] 100	[100] 100	[134.8] 100	[100] 100				
	124,000 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	③ 標準化 補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	-								
	前年指定基準地の価格	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100				
	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	[一般的要因] 景気は回復基調が持続し、商業地、工業地の需要も、企業収益の改善やインバウンド等により、回復傾向が認められる。							
	■継続 □新規	前年標準価格	92,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[地域要因] 旧来からの商店街で、背後地等が限定され、商業性は低下しているが、最寄駅等への接近性に優れ、住宅への転換需要が認められる。			
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	□代表標準地 □標準地		標準地番号		[個別的要因] 二方路画地であるが、背面道は2項道路で、セットバックを考慮する必要がある。これらを総合的に判断して、個別的要因は±0とした。			
	標準地番号	-		公示価格					
	円/㎡								
	②変動率	年間	0.0%	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	千里不動産鑑定事務所
大和郡山（県） 5-2	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 村上俊二 印

鑑定評価額	7,750,000 円	1㎡当たりの価格	125,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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	大和郡山市筒井町722番4外				②地積 (㎡)	62	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 (31) 準防 (その他)			
	1:2	店舗兼事務所 S3	駅前に小規模店舗が建ち並ぶ商業地域	西12m市道	水道 下水	筒井 近接				
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 0m、南 20m、北 45m			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 6.0m、奥行 約 10.0m、規模 60㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記 特になし	街路 12m市道	交通 筒井駅近接	法令 商業 (80,400) 準防 高度 (31)					
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は駅前に小売店舗が建ち並ぶ商業地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、当面は現状のまま維持されると思われる。地価はほぼ横ばいで推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	3階建程度の店舗兼事務所地				(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	128,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	87,300 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄橿原線、田原本線、大阪線、天理線及びJR関西本線、桜井線等の各沿線で、概ね大和郡山市及びその周辺の市町を中心とする商業地域であるが、用途性に着目すれば奈良県全域に広がると思われる。需要者の中心は地元の個人事業者等であり、地価はほぼ横ばいの状態である。取引件数が少なく、取引内容も規模や価格水準が様々であるため、市場での中心となる価格帯は見出し難い。									
(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、筒井駅前にある小規模店舗が建ち並ぶ商業地域であり、郊外の大規模商業施設の影響をうけて繁華性がやや衰退傾向にある商業地域である。商業事業者向けの賃貸市場の需要は弱含みで、周辺の同一需給圏内の類似地域のテナント動向を反映して収益価格はやや低位に算出されたものと思われる。したがって、豊富な信頼性の高い事例から求められた比準価格を重視し、収益価格も参照し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 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 -4.0 交通 -4.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
	天理 5-1					125,000				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-									
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 125,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況					
	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		-		[一般的要因] 当市の商業は小規模な店舗が多く、商圏の狭い駅前の商店街は顧客が流出し、需要は郊外の大規模施設に吸収される傾向にある。					
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		-		[地域要因] 駅前の小規模店舗が建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に特段の変化は見られず、地価はほぼ横ばい傾向にある。					
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	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所奈良支所
大和郡山（県） 5-3	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 内田佳宏 印

鑑定評価額	33,600,000 円	1㎡当たりの価格	124,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 9日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大和郡山市柳町128番9外				②地積 (㎡)	271	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 高度 (25)		
	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	近鉄郡山 600m	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 25 m、南 130 m、北 170 m			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 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 1.8m 県道	交通 近鉄郡山駅 南東方 600m	法令 商業 (80,400) 準防 高度 (25)
	⑤地域要因の将来予測	店舗、マンション等が混在する路線商業地域であり、特段の地域要因の変化はみられず、今後も現状維持で推移していくと予測する。地価はほぼ横ばいで推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(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	130,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	87,100 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	同一需給圏は概ね大和郡山市及び近隣市町の圏域内に存する幹線道路沿いを中心とした商業地域である。需要者の中心は、不動産賃貸を目的とする不動産業者やロードサイドでチェーン展開する小売業者等である。当該地域は、周辺にマンションも見られることから、一定の客足はあるものの、郊外型の大規模商業施設に顧客が流出する傾向にある。取引件数が少なく、規模や価格帯は様々であり、市場での中心となる価格帯は見いだせない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地は店舗、マンション等が混在する路線商業地域に位置し、収益価格は重視すべき価格であるが、賃貸物件は少なく自用の店舗等も見られることから、収益価格は信頼性がやや劣る。比準価格は、広域的な観点から収集した取引事例により求め、路線商業地としての稀少性を反映しており、相対的に信頼性は高いと判断した。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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	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		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 景気の回復とともに企業収益・設備投資等は持ち直しており、商業地の需要も回復傾向にある。						
	前年標準価格 124,000 円/㎡				[地域要因] 店舗、マンション等が混在する路線商業地として整備されており、需給バランスに大きな変化はなく地価は横ばいで推移した。						
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変化はない。						
	標準地番号 大和郡山 5-4	公示価格 124,000 円/㎡									
② 変動率	年間 0.0 %	半年間 0.0 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	千里不動産鑑定事務所
大和郡山（県） 9-1	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 村上俊二 印

鑑定評価額	244,000,000 円	1㎡当たりの価格	49,500 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価 [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 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	大和郡山市今国府町97番3外				②地積 (㎡)	4,922	⑨法令上の規制等	工専 (60,200) 高度 (31)	
	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	大和小泉 1.2km	(その他) 地区計画等		
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 120 m、南 200 m、北 150 m			②標準的使用	低層の工場兼倉庫地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 60.0 m、奥行 約 80.0 m、規模 5,000 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記 特にない	街路 7.3m市道	交通 大和小泉駅 南東 1.2km	法令 工専 (60,200) 高度 (31) 地区計画等	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中、大規模の工場や倉庫が建ち並ぶ内陸型工業団地で、交通アクセスの向上、立地条件の稀少性等により需要は強含みと思われる。当面、地価はやや強含みで推移すると予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層の工場兼倉庫地				(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	49,500 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を中心に近畿圏の内陸型工業地及び工業団地と判断した。需要者は全国展開する製造業等の法人事業者、大手物流事業者及び奈良県内で事業展開する中堅企業と思われる。阪神間の工業団地との接近性もよく、スマートインターチェンジの完成もあり根強い需要がある。交通アクセスに恵まれた内陸型工業団地の供給は少ないため、引き合いは多く売り希望価格は強含みで推移している。規模がさまざまで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	近隣地域及びその周辺は大中規模の工場等が建ち並ぶ内陸型の工業団地であり、自社使用の工場が中心で賃貸市場は成立していないので収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は和歌山市、天理市、奈良市、川西町等の県内の工業地域の信頼性の高い豊富な事例から求められ、地域要因の格差がやや大きい補修正は適切であると思料される。したがって、市場性を反映した比準価格を採用し、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	街路 0.0	地域要因	街路 +5.0
	大和郡山 9-1	[101.6] / 100	100 / [100]	100 / [71.4]	[100] / 100	49,900	標準化補正	交通 0.0	環境 -32.0	交通 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +5.0
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	交通 0.0	環境 -32.0	交通 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討	[一般的要因] 利便性に優れた内陸型の工業団地の需要は底堅く、交通アクセスの改善に伴い、好立地の地域では地価の上昇が見られる。								
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	[地域要因] ICの開設で交通の利便性が向上し、需要は堅調であるが、供給はほとんどなく、地価は上昇傾向が持続している。								
	②変動率	年間 +3.1 %	半年間 %	[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。						

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あけぼの不動産鑑定	
生駒（県） - 1	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	20,700,000 円	1㎡当たりの価格	83,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 9日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	67,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格	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	生駒市鹿ノ台北3丁目1番5				②地積 (㎡)	247	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	学研奈良登美ヶ丘 2km	(その他) 地区計画等										
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 200 m、南 70 m、北 100 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 13.5 m、奥行 約 18.5 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特に無し	街路	基準方位 北 6.0 m 市道									
	④地域的特性	特記事項	特に無し	街路	基準方位 北 6.0 m 市道	交通施設	学研奈良登美ヶ丘駅 北 2km	法令規制	1 低専 (40, 60) 地区計画等									
(3) 最有効使用の判定	2階建て程度の戸建住宅地				(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	83,800 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	同一帯給圏は生駒市及び奈良市北西部のうち、近鉄けいはんな線、奈良線沿線からバス利用の中規模戸建住宅地域一帯と把握した。需要者は主に、奈良市内又は大阪、京都方面に勤務する一次取得者層である。住環境及び生活利便性は良好であるが、最寄駅からはバス利用で地勢の点でもやや劣る面があり、需要は軟調である。地価は横ばいからやや下落にて推移しており、土地の中心価格帯は、対象基準地と同規模の宅地で 2,000 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	採用事例については、いずれも対象基準地と同じ鹿ノ台住宅団地内の居住環境が類似する事例を採用しており、信頼性に問題はない。閑静な戸建住宅地域であり、周辺にはアパート等の収益物件は見受けられない。取引に当たっては自己利用目的が中心であり、快適性、利便性を踏まえた市場性が重視されるものと考えられる。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、代表基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	生駒 - 15	② 時点修正	[100 / 100]	③ 標準化補正	100 [100]	④ 地域要因の比較	100 [120.6]	⑤ 個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	83,700	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 +4.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	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	
(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/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]												
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 84,200 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	-0.5%	半年間	%	③ 価格形成要因の													
					[一般的要因] 人口は横ばいにて推移しているが、生産年齢人口は減少傾向にある。大阪圏のベッドタウンであり、利便性の良い住宅地需要は底堅い。													
					[地域要因] 最寄駅からバス利用の住宅地域であるが、区画整然とした居住環境良好な地域である。													
					[個別的要因] 個別的要因に変動は無い。													

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堂島総合評価システム株式会社		
生駒（県） - 2	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	21,600,000 円	1㎡当たりの価格	101,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	81,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(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 生駒市さつき台1丁目680番62	②地積 (㎡)	214	⑨法令上の規制等	1低専 (40,60) (その他)	
(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	
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域	北6.1m市道	水道 ガス 下水	
	⑧主要な交通施設との接近の状況 東生駒 2.5km					
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東 50 m、西 70 m、南 0 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 225 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				
	④地域的特性	特記事項 東生駒住宅地に隣接する区画整然とした中規模戸建住宅地	街路 標準方位 北6.1m市道	交通施設 東生駒駅 南東 2.5km	法令規制 対象基準地と同じ	
(5) 鑑定評価の手法の適用	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中規模戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした閑静な住宅地で、今後も現在の住環境が維持されるものと予測する。さつき台住宅地は良好な環境で安定した需要があり地価は概ね横ばいで推移すると予測する。				
	(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
	取引事例比較法	比準価格	101,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			
(6) 市場の特性	原価法	積算価格	/ 円/㎡			
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡			
	同一供給圏は近鉄奈良線東生駒、生駒、富雄の各駅の南北の住宅地、けいはんな線学研北生駒、白庭台及び生駒線の各駅の周辺の住宅地である。需要者の属性は地元生駒市、生駒郡の各町村の居住者及び大阪東部の企業勤務等の転入者である。市場の動向は生駒市は地下鉄と接続する鉄道の分岐点として要衝で生活利便性が良く地価は底堅く推移している。市場で中心となる価格帯は、土地 210 ㎡程度、総額 2200 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	取引事例比較法はさつき台、老部、西旭ヶ丘等の街路系統、駅商業接近、住環境等が類似する規範性のある取引事例を収集した。時点修正、標準化補正、地域格差等を適正に行い算定された比準価格は信頼性が高い。収益還元法は当該地域が1低専の低層戸建住宅地域で賃貸市場が形成されておらず規範性のある賃貸事例の収集が困難で適用を断念した。そこで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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +21.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100] 100	100	100	[100] 100	101,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100	100	[] 100						

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	生駒市は鉄道の分岐点として要衝で生駒駅前再開発や生駒市民病院の開設等、都市機能の整備が進み根強い住宅需要がある。
	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		[地域要因]	当該地域は諸要因に恵まれた住環境良好な住宅地で根強い需要に支えられ地価は底堅い。
	標準地番号		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
②変動率	年間 0.0 %	半年間 %		

基準地番号 生駒（県） - 3	提出先 奈良県	所属分科会名 奈良第1分科会	業者名 氏名	堂島総合評価システム株式会社 不動産鑑定士 仲嶋 保	印
--------------------	------------	-------------------	-----------	-------------------------------	---

鑑定評価額	20,400,000 円	1㎡当たりの価格	98,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	79,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	生駒市小明町2111番11				②地積 (㎡)	207	③法令上の規制等	1低専 (50,80) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 0 m、南 60 m、北 80 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	生駒市北部の中規模戸建住宅地	街路	基準方位 北 6 m	交通施設	東生駒市駅 北 1.4km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は国道沿いの日用品、飲食等の路線店舗に近接の区画整然とした閑静な住宅地で、今後も現在の住環境が維持されると予測する。地価は住環境が良好で安定した需要があり現在の水準を維持すると予測する。									
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	98,500 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	同一需給圏は東生駒、生駒台、辻、松美台等の近鉄奈良線生駒駅、東生駒駅の南北の住宅地及び生駒線沿線の周辺住宅地である。需要者の属性は地元生駒市、生駒線沿線の近隣市町村の居住者及び大阪地域の転入者である。市場の動向は生駒市は地下鉄、近鉄線の分岐の要衝で東生駒等の区画整然とした大規模開発地を擁し需給関係は安定し地価は堅調に推移している。市場で中心となる価格帯は土地200㎡程度、総額2000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は道路系統、居住環境等の諸要因が類似する小明、谷田、喜里が丘等の規範性のあ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得られた比準価格は信頼性が高い。収益還元法は当該地域が1低専の戸建住宅地域で賃貸市場が形成されておらず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規範性、信頼性のある比準価格を採用し鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	101,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [103.8]	[101.0 / 100]	98,300				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	[]					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		[一般的要因]		生駒市は鉄道の分岐点として要衝で生駒駅前再開発や生駒市民病院の開設等、都市機能の整備が進み根強い住宅需要がある。						
	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		[地域要因]		当該地域は国道等道路条件が良く各種路線店舗が近接し生活利便性に恵まれた住宅地域で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 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, あげぼの不動産鑑定. Row 1: 生駒（県）, -4, 奈良県, 奈良第1, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 山本 昇平 印

Table with 3 columns: 鑑定評価額, 30,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 123,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (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 30年 1月] 路線価又は倍率, 99,000 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 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした標準地番号, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近鉄不動産株式会社
生駒（県） - 5	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 中北 真 印

鑑定評価額	16,100,000 円	1㎡当たりの価格	93,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	75,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	生駒市谷田町1 2 7 5 番 2 4				②地積 (㎡)	172	③法令上の規制等	1 低専 (50, 80)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50, 80)		
	1:1	住宅 W 2	一般住宅が多い丘陵地の住宅地域	南東4.5m市道	水道 ガス	生駒 750m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 15 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 13.5 m、奥行 約 13.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4.5 m市道	交通施設	生駒駅 北東 750m	法令規制	1 低専(50, 80)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として成熟しており、今後も大きな地域要因の変動は考えられず、現状のまま推移するものと予測される。地価は微増傾向で推移するものと史料される。							
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2. 0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	93,800 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	同一需給圏は概ね近鉄奈良線、近鉄生駒線沿線の生駒市の戸建住宅地域である。需要者としては、生駒市の居住者が中心であるが、周辺市町からの転入も見受けられる。近隣地域は一般住宅が多い丘陵地の住宅地域である。需給は安定しており、地価は微増傾向にある。土地の価格帯は、対象基準地と同規模程度で1, 600万円程度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	対象基準地は第一種低層住居専用地域の一般住宅が多い住宅地域に存しており、周辺に賃貸物件も見られず賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。また、居住の快適性に重点を置いた自用目的の取引が中心となっており、意思決定に当たっては実際の取引価格が重視されていると認められる。よって、本件では市場の実態を反映した比準価格を標準とし、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
	生駒（県） - 12	[] / 100	100 []	100 []	[102.0] / 100	93,300			0.0 街路 +2.0 0.0 交通 -4.0 0.0 環境 +15.0 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 93,500 円/㎡		③ 変動状況				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡		[一般的要因]	生駒市の人口は微減、世帯数は微増傾向にある。地価動向は地域によって異なるが、全体的には横這いや上昇傾向にある。			
	② 変動率		年間 +0.3 %	半年間 %	[地域要因]	一般住宅が多い住宅地域であり、地域要因について特段の変動は認められず、当面は現状のまま推移するものと史料される。			
					[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	みさと不動産鑑定
生駒（県） -6	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 井岡みや子 印

鑑定評価額	26,900,000 円	1㎡当たりの価格	136,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		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	生駒市白庭台3丁目2000番361 「白庭台3-7-5」				②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等	1低専 (50,80)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	白庭台 500m	(その他) 地区計画等			
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 60m、南 15m、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 14.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 200 m程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特記事項	街路	交通施設	法令規制	1低専 (50,80) 地区計画等				
(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	136,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄奈良線、近鉄けいはんな線沿線で概ね生駒市の住宅地である。需要者は市内及び隣接市居住者が大半を占めるが大阪からの転入もみられる。最寄駅から徒歩圏に位置する街区の整然性に優れた住宅地のため、需要は根強い。土地は基準地と同程度で2700万円程度の物件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	自己居住用の戸建住宅が建ち並ぶ地域で、収益物件としては戸建住宅が転勤等の事情により賃貸される事例が散見される程度であり、収益資料の収集には限界があるため、収益価格は試算しなかった。居住の快適性を重視する住宅地であることから、自用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であると判断されるので、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地	標準地番号	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	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 -4.0 環境 -22.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	生駒 -15	[100 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 74.9]	[100 / 100]	135,000				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 生駒市は人口微減傾向にあるが、市北部の近鉄けいはんな線沿線の発展は目覚ましい。不動産需要は地域間格差が拡大している。						
	■継続 □新規		変動状況		[地域要因] 新駅開通後は白庭台駅徒歩圏の一般住宅地域として利便性が向上した。住環境も比較的良好で地価は上昇傾向にある。						
	前年標準価格 133,000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		[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 +2.3%	半年間 %								

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あけぼの不動産鑑定		
生駒（県） - 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	23,300,000 円	1㎡当たりの価格	101,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 9日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	81,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		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	生駒市あすか野北1丁目350番318 「あすか野北1-8-12」				②地積 (㎡)	231	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	白庭台 850m	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 70 m、南 40 m、北 90 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 220 ㎡程度、形状 正方形										
	④地域的特性	特記事項	特に無い	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	白庭台駅 南 850m	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	101,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は奈良市及び生駒市のうち、近鉄奈良線、けいはんな線沿線の戸建住宅地域一帯と把握した。需要者の中心は奈良県下及び大阪・京都方面へ通勤する近隣居住者と考えられる。当該地域は、区画整然とした住宅地域として良好な住環境が形成されており、最寄駅から大阪方面への交通利便性に優れていることから、土地需要は比較的安定している。地価は横ばいにて推移しており、土地の中心価格帯は、対象基準地と同規模で2、300万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用事例は、対象基準地と同一町内に存するものを含む居住環境が類似する事例を採用しており、信頼性に問題はない。住環境が良好な住宅地域であり、周辺にはアパート等の収益物件は見受けられず、自己利用目的での取引が中心である。取引に当たっては快適性、利便性を踏まえた市場性が重視されるものと考えられる。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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地	標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口は横ばいにて推移しているが、生産年齢人口は減少傾向にある。大阪圏のベッドタウンであり、利便性の良い住宅地需要は底堅い。							
	前年標準価格 100,000 円/㎡				[地域要因] 大阪中心部への利便性に優れ、駅から徒歩圏内の区画整然とした閑静な住宅地域で、土地需要は底堅い。							
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動は無い。							
	代表標準地	標準地番号	生駒 - 15	公示価格	101,000 円/㎡							
② 変動率	年間	+1.0 %	半年間	0.0 %								

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大和不動産鑑定株式会社. Includes details for 生駒（県）, 奈良県, 奈良県第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三和 浩.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 71,900 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, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 58,000 円/㎡, 倍.

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

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	昭和コンサルタント株式会社		
生駒（県） - 9	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	11,400,000 円		1㎡当たりの価格	68,800 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	55,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 26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 生駒市ひかりが丘2丁目1658番412 「ひかりが丘2-7-7」	②地積 (㎡)	166	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他) 15m斜線高度
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅 LS2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の区画整然とした住宅地域	⑥接面道路の状況 北西6.2m市道	⑦供給処理施設状況 水道ガス下水 白庭台 3.2km
(2) 近隣地域	①範囲 東 50m、西 100m、南 50m、北 100m	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 10.0 m、奥行 約 16.5 m、規模 165 ㎡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、6.2m市道	交通施設 白庭台駅 北 3.2km	法令規制 1住居 (60,200) 15m斜線高度
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として今後とも区画整然とした閑静な住環境を維持していくものと考えられる。近隣地域は最寄駅への接近性が劣ることから地価水準は下落傾向にあるが、今後は徐々に下げ止まるものと予測する。			
(3) 最有効使用の判定	2階建の戸建住宅地		(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	68,800 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、生駒市内の近鉄けいはんな線沿線周辺の戸建住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者を中心に、周辺市町からの転入も見られる。当該住宅地域は、住宅地として熟成しており、比較的需給ともに安定的であったが、最寄駅からはやや遠くバス便使用であるため、需要は比較的減少しているものと見られる。価格水準は、土地は、対象基準地と同程度の規模で1,000万円前後、中古戸建住宅は1,500万円前後が必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、1住居内の戸建住宅が中心の比較的閑静な低層住宅地域であるので、共同住宅等の収益用不動産は見当たらず、賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算しなかった。当該地域の市場参加者は最終自用目的での取引が中心であるため、市場性を反映した妥当性のある比準価格を採用し、代表標準地との均衡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) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号 生駒 - 15	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 +8.0 環境 +41.5 画地 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 101,000 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [146.7]	[100] 100	68,800			

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

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 新規	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	景気は回復基調にあるが、個人消費はまだ低調で、地価は二極化が進行しており、接近性等の劣る宅地は依然下落が継続している。
	前年標準価格 69,000 円/㎡		[地域要因]	価格形成要因に変化は認められず、当地域は最寄駅からやや遠いことから、地価は依然若干の下落傾向にあるものとする。
	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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
② 変動率	年間 -0.3%	半年間 %		

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	御塩不動産鑑定株式会社		
生駒（県） -10	奈良県	第1分科会	氏名	不動産鑑定士	御塩泰男	印

鑑定評価額	14,700,000 円	1㎡当たりの価格	88,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 9日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	71,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 1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	生駒市小瀬町800番5				②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	1 住居 (60,200) (その他) 斜線高度 (15)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 10m、北 30m			②標準の使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	標準方位 北 6 m市道	交通施設	南生駒駅 北 350m	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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	88,800 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、近鉄奈良線、近鉄けいはんな線、近鉄生駒線沿線の概ね生駒市の圏域である。需要者の中心は生駒市及びその周辺地域の居住者で同一需給圏外からの転入も見られる。標準地は近鉄生駒線南生駒駅から徒歩圏の住宅地域に存し土地取引は比較的安定している。需要の中心となる価格は、土地価格で1500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅から徒歩圏にある比較的に整然とした区画の住宅地域であり、取引は自己使用目的の戸建住宅が中心となる地域で収益目的の物件は、駅の性格上、駅直近でないとなしと成立が難しいと推定される。また、現状でも地域内には見当たらないゆえ収益還元法は使用しないこととした。取引事例比較法による比準価格は一般的に信頼性が高い取引事例により査定したものである。従って代表標準地価格との検討を踏まえて、比準価格をもって本件鑑定評価額と決定した。											
(8) 公示価格を規準とした	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +20.6 行政 -6.8 その他 0.0	
	標準地番号 生駒 -16	[100] 100	100 [100]	100 [114.6]	[100] 100	89,900						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 生駒市は大阪都心へのアクセスに優れ人口は安定的で、けいはんな線開通により利便性が增大している北部は南部より土地需要が強い。							
	前年標準価格 88,500円/㎡				[地域要因] 一般住宅地域として熟成している当地域は市南部に存し第二阪奈道路志分ランプにも近いなどの利便性があり需要は強含みである。							
	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								
公示価格 円/㎡		年間 +0.3%	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近鉄不動産株式会社
生駒（県） - 11	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 中北 真 印
鑑定評価額	55,700,000 円	1㎡当たりの価格	144,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		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	生駒市東生駒1丁目100番				②地積 (㎡)	387	⑨法令上の規制等	1低専 (50,80)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 80 m、南 100 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 18.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 380 ㎡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 5.9 m市道	交通施設	東生駒駅 南東 400m	法令規制	1低専(50,80) 地区計画等
(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	144,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね近鉄奈良線、けいはんな線沿線の生駒市、奈良市の戸建住宅地域である。需要者は、生駒市及び周辺市町内の居住者が中心であり、大阪方面からの転入も見られる。最寄駅から徒歩圏の住宅地域で希少性が高いことから、需要は堅調であり、地価はやや強含みである。土地については対象基準地と同規模程度で5,000万円台半ばの取引が中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域内に存しており、賃貸住宅等の収益物件は見受けられない。従って、自己使用目的の取引が中心であり、収益を目的とする賃貸市場が形成されていないと判断されるため、収益還元法の適用は断念した。以上より、取引実態を反映した実証的な価格である比準価格を標準とし、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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	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からの検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 生駒市の人口は微減、世帯数は微増傾向にある。地価動向は地域によって異なるが、全体的には横這いしないやや上昇傾向にある。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 141,000 円/㎡				[地域要因] 最寄駅から徒歩圏の住宅地域であり、地域要因について特段の変動は認められず、当面は現状のまま推移するものと思料される。				
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 生駒 - 5 公示価格 143,000 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 +2.1 %	半年間 +0.7 %						

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	
生駒（県） - 12	奈良県	奈良県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 三和 浩	印

鑑定評価額	24,500,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	生駒市緑ヶ丘 1 4 2 5 番 1 1				②地積 (㎡)	238	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) 風致 (4 種)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 75 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 16.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	生駒駅 南方 1.1 km	法令規制	1 低専 (40, 60) 風致 (4 種)
(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	103,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は生駒市及び奈良市の近鉄奈良線及び近鉄生駒線沿線の住宅地域である。主たる需要者は生駒市居住者の外、大阪府下及び周辺市域からの戸建住宅購入希望者である。当該地域は比較的古くからの住宅団地であることから中古住宅もしくは建物取り壊し後の更地が流通の中心であり、土地は基準地と同規模で、2,500万円前後が取引の中心価格帯である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅団地であるため、自用目的での取引が大半を占める。収益物件としては、戸建住宅が転勤等の事情により賃貸されるケースが見受けられる程度で、十分な賃貸市場が形成されていないことから収益価格は試算しない。したがって、市場の実態を反映した説得力の高い比準価格を採用し、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	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 住環境の良好な住宅地の需要は安定しているものの、他の地域に対する需要は弱含みで、地価の二極化が進んでいる。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 103,000 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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 生駒 - 16 公示価格 103,000 円/㎡		② 変動率 年間 0.0% 半年間 0.0%		[地域要因] 成熟した住宅団地であり、地価は横ばいで推移している。特に大きな地域要因の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

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		
生駒（県） - 13	奈良県	第1分科会	氏名	不動産鑑定士	御塩泰男	印

鑑定評価額	10,500,000 円	1㎡当たりの価格	35,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 9日	(6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 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	生駒市高山町12683番4				②地積 (㎡)	297	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」(70,400) (その他) (70,348)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 0m、南 50m、北 80m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記 特になし。	街路 5.8m 県道	交通 学研北生駒駅 北 2.3km	法令 規制 「調区」(70,348)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域の南方にある国道163号の工事が完了し高山大橋近辺の市場性は上昇していると推定され、当地域に至るバイパス道路も完成したため当地域の市場性にも影響が現れ地価は横ばいに推移するものと推定される。									
(3) 最有効使用の判定	2階建て程度の農家住宅地				(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	35,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、近鉄奈良線、近鉄けいはんな線、その他近鉄各線沿線の概ね奈良県内の市街化調整区域の圏域である。需要者の中心は生駒市及びその周辺の居住者で同一需給圏外からの転入はあまり見られない。駅から徒歩圏外の農林業を中心とする地域に存するが、南方を走る国道163号より南では大型店舗及び大規模な住宅地が広がっており、交野市、枚方市に繋がる県道沿いの地域である。土地取引は低調気味であり需要の中心となる価格は、見いだせない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が主で、周辺地域及び類似地域において信頼性のある取引事例を収集しえた。一方、近隣地域及び周辺地域においても収益目的の物件は極めて少なく、収益価格を試算することは困難であり、市場の実態にも合致しない。従って、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (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
	標準地番号	-	[] / 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） - 31	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	35,400					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 35,300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] 生駒市は大阪都心へのアクセスに優れ人口は安定的に推移し、けいはんな線開通以後更に利便性が増大し、北部の土地需要は強い。 [地域要因] 市街化調整区域であり、市場は限られているが、最近国道163号の整備にともない通行量も増え土地価格は横ばいで推移している。 [個別的要因] 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（平成 30年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みさと不動産鑑定
生駒（県） - 14	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 井岡みや子 印

鑑定評価額	16,200,000 円	1㎡当たりの価格	35,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	生駒市南田原町1417番1				②地積 (㎡)	462	⑨法令上の規制等	「調区」(70,400)	
	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) (70,240)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 150m、南 180m、北 10m				②標準の使用	農家住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 450 m程度、形状 不整形								
	④地域的特性	特記事項	特記事項	街路	交通施設	白庭台駅 南西 1.8km	法令規制	「調区」(70,240)		
(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	なし 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,100 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	同一需給圏は近鉄奈良線、近鉄けいはんな線沿線で概ね生駒市の住宅地である。需要者は当該地域に地縁・血縁を有する市内居住者が大半を占める。指定区域外の市街化調整区域に存するため附近に新規物件の供給はない。需要は弱く取引件数は低位で推移している。物件によって取引価格はまちまちであり、中心となる価格帯は見いだせない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧来からの農家集落に存するため、共同住宅等の収益物件は皆無である。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。多数の信頼できる取引事例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と決定した。									
(8) 公示価格を	① 代表標準地 □標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路交通環境面地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路交通環境面地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	奈良（県） - 31	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	35,200				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 生駒市は人口微減傾向にあるが、市北部の近鉄けいはんな線沿線の発展は目覚ましい。不動産需要は地域間格差が拡大している。						
	□継続 ■新規			[地域要因] 市街化調整区域内の農家集落地域で新規の宅地開発もなく、当該地域に対する住宅地の需要は限定的である。地価は横ばい傾向にある。						
	前年標準価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討									
□代表標準地 □標準地										
標準地番号		-								
公示価格 円/㎡										
②変動率		年間 %	半年間 %							

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 10 日 提出
生駒（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	あけぼの不動産鑑定
生駒（県） 3-1	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	17,000,000 円	1㎡当たりの価格	27,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(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

基準地	(1) ①所在及び地番	生駒市俣口町 1 0 7 2 番				②地積 (㎡)	614	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)						
	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	生駒 1.3km	(その他) 斜線高度 (15)							
近隣地域	(2) ①範囲	東 0 m、西 60 m、南 60 m、北 35 m				②標準の使用	住宅地向き宅地見込地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形													
	④地域的特性	特記事項	阪奈道路生駒 I. C 北側の熟成度の高い宅地見込地	道 接道無し	交通 生駒駅 北 1.3km	法令 1 住居 斜線高度 (15)	規制								
	⑤地域要因の将来予測	住宅地に囲まれた熟成度の高い宅地見込地地域であり、将来的に宅地開発が行われる蓋然性を有する。宅地の底堅い需要もあり、地価水準は概ね安定的に推移していくものと予測する。													
	(3) 最有効使用の判定	転換・造成後、区画分割して 2 階建戸建住宅地				(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	27,700 円/㎡	控除法	控除後価格	26,500 円/㎡								
	(6) 市場の特性	同一需給圏は生駒市及び奈良市内の近鉄奈良線及びけいはんな線沿線の宅地見込地地域であり、主たる需要者は地元宅地開発業者である。最寄駅からやや距離を有するが、生活利便性は概ね良好である。生駒市内では利便性の優れる住宅地の需要は概ね堅調であり、開発素地についても底堅い需要が認められる。取引に当たっては画地規模等による個別性が強く、価格にばらつきがあるが、最終需要者の所得環境等からほぼ横ばいにて推移していると判断する。													
	(7) 試算価格の調整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熟成度の高い宅地見込地の取引事例から試算されており、市場性を反映し、規範性が認められる。他方、控除法による価格は、主たる需要者の視点から投資採算性に基づき試算した理論的な価格であるが、開発計画等において想定要素が介在し、設定する数値如何によって価格が変動し、このため相対的に規範性が劣る。従って、本件では実証性の高い比準価格を標準に、控除法による価格を参考にして、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
公示価格を規準とした価格	(8) 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/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	画地	地域要因	交通環境
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100	[] / []	100	[] / 100				行政	その他	行政	その他	
対象基準地の前年標準価格からの検討	(9) ① 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 27,700 円/㎡				③ 変動状況	【一般的要因】 景気は緩やかに回復し、消費も持ち直しており、市内の住環境や利便性に優る地域の不動産市場は概ね良好である。 【地域要因】 開発素地としての将来リスク等は認められ、周辺は住宅化が進展しており、地価も安定的に推移している。 【個別的要因】 個別的要因に変動はない。								
	② 変動率	年間 0.0 %													

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社	
生駒（県） 5-1	奈良県	奈良県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 三和 浩	印

鑑定評価額	12,800,000 円	1㎡当たりの価格	129,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30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	生駒市本町108番8 「本町10-5」				②地積 (㎡)	99	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 防火 (その他) 高度地区(最高 31m) (100,342)	
	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 30 m、西 0 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 5.7 m市道 交通 生駒駅南西方 300m 施設	法令 規制 商業(100,342) 防火 高度地区(最高 31m)
	⑤地域要因の将来予測	個人商店、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域として成熟しており、地域要因に特段の変動は認められず、今後も現状を維持しながら推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	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	133,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	95,300 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	同一需給圏は生駒市内及び奈良市内の主として近鉄沿線各駅に近い商業地域であり、需要者は、地元の個人事業者が中心である。宝山寺への参道沿いの商店街であったが、生駒駅北口の再開発や近鉄百貨店等の商業店舗の進出、また郊外型の大規模店舗に顧客が流出する傾向が見られ、生駒駅南側の商店街の繁華性は年々低下傾向にあるものの、駅接近性に優れ、地縁的選好性による需要も認められる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小規模店舗等が建ち並ぶ駅前商業地域では、地縁者等による自用目的での売買が比較的多く、不動産取引に当たって、市場における実際の取引価格を指標として売買価格が決定されるケースも目立つ。また、取引される物件数が少ないため、投資対象としての市場は成熟しておらず、収益性が直ちに不動産の経済価値を形成する状況に至っていない。したがって、市場の実態を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量して、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	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 127,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 商業地の需要は幹線道路沿いの商業地に一定の需要が認められるが、旧来型の駅前商店街等では衰退傾向が続いている。				
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 生駒駅北口の再開発により、生駒駅南側の繁華性が低下傾向にあるが、利便性良好により、一定の需要を維持している。				
	②変動率		年間 +1.6 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, あげぼの不動産鑑定. Row 1: 生駒（県） 5-2, 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, 30,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 143,000 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 30 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Row 1: 平成 30 年 7 月 1 日, 平成 30 年 6 月 29 日, 更地としての鑑定評価, 平成 30 年 7 月 9 日, 正常価格, 110,000 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) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 生駒市真弓南2丁目4800番470. (2) 標準的画地の形状等: 間口約13.5m, 奥行約16.0m. (3) 最有効使用の判定: 2階建程度の店舗兼住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 二方路 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 143,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は生駒市及び周辺市町の近隣商業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 採用事例は、対象基準地と比較可能な多数の事例資料を適正妥当に収集・分析されており. (8) 公示価格とした: 奈良 5-4, 公示価格 156,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 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 142,000 円/㎡, 変動率 年間 +0.7%, 半年間 %.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 昭和コンサルタント株式会社. Includes 鑑定評価額 59,000,000 円 and 1㎡当たりの価格 123,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (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 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 6月 26日, 更地としての鑑定評価, 平成 30年 7月 5日, 正常価格, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 95,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を規準とした, (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. Includes details on location (生駒市小明町2102番3), area (480㎡), and price determination methods.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みさと不動産鑑定	
生駒（県） 9-1	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 井岡みや子	印

鑑定評価額	108,000,000 円	1㎡当たりの価格	55,600 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	43,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	生駒市北田原町1132番11外				②地積 (㎡)	1,949	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) 高度地区(最高 20m)	
	2.5:1	工場	中小規模の工場が建ち並ぶ工業地域	南東6m市道、背面道	水道	学研北生駒 2.9km	(その他)	

(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 50m、北 80m		②標準的使用	工場地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 65.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 2,000 ㎡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 6m市道	交通施設 学研北生駒駅 北西 2.9km	法令規制 準工(60,200) 高度地区(最高 20m)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中小規模工場が建ち並ぶ地域である。周辺道路の整備が進んでおり、開通後は利便性の向上が期待できる。地価水準は上昇傾向にあると予測する。				

(3) 最有効使用の判定	工場地	(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,600 円/㎡
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡
	原価法	積算価格	/ 円/㎡
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡

(6) 市場の特性
同一需給圏は概ね奈良県の圏域における工業地である。需要者の多くは市内及びその周辺地域に拠点を置く製造業者と考えられるが大坂東部方面からの転入も見られる。当該地域は工業地としては街路条件が劣り、大型車両の通行に難がある。周辺道路の整備が進んでおり開通後は需要の増加が期待できるが供給は少ない。物件により取引価格はまちまちであり、需要の中心となる価格は見出せない。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由
比準価格は多数の信頼できる取引事例により求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格で規範性が高い。基準地周辺地域では貸工場にかかる合理的な賃貸市場が形成されていないため収益は試算できなかった。自用物件の取引が中心であるため比準価格を採用し、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と決定した。

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 生駒 9-1					55,400		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格 54,000 円/㎡	[101.5] / 100	100 / [102.0]	100 / [98.0]	[101.0] / 100			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 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		③ 価格形成要因の	[一般的要因]	製造業については各種政策効果の下支えもあり業績は改善傾向にある。資金調達環境も良好で不動産需要は増加傾向にある。
	前年標準価格 54,000 円/㎡			[地域要因]	街路条件のやや劣る中小規模工場の多い工業地域である。整備中の周辺道路の開通が期待される。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	標準地番号	-			
	公示価格	円/㎡			
	②変動率	年間 +3.0%	半年間 %		

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

鑑定評価額	13,600,000 円	1㎡当たりの価格	70,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	56,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 ③形状	生駒郡平群町菊美台2丁目800番103 「菊美台2-21-8」 1:1 住宅W2	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	⑥接面道路の状況 北6m町道	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 東山400m	⑨法令上の規制等 1低専(40,60) (その他)
(2) 近隣地域	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	東 60m、西 50m、南 20m、北 30m 間口 約 14.0m、奥行 約 14.0m、規模 200㎡程度、形状 正方形 特記 特にない 事項 路	②標準的使用 戸建住宅地	⑥接面道路の状況 北6m町道	⑦供給処理施設状況 交通 東山駅南東方400m	⑧主要な交通施設との接近の状況 東山400m	⑨法令上の規制等 法令 1低専(40,60) 規制	
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね平群町及び生駒市周辺の近鉄生駒線沿線の戸建住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者による世帯分離等を中心とし、大阪周辺地域からの流入も認められる。良好な住環境に加えて、生活利便性にも優れており、同町内の他の住宅地と比べ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、2500万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、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) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号 奈良三郷 -3 公示価格 52,700 円/㎡	②時点修正 [97.3] 100	③標準化補正 [100] 100	④地域要因の比較 [73.6] 100	⑤個別的要因の比較 [100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 69,700	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 -8.0 環境 -20.0 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 前年指定基準地の価格 円/㎡	②時点修正 [] 100	③標準化補正 [] 100	④地域要因の比較 [] 100	⑤個別的要因の比較 [] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象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 70,700 円/㎡	③変動状況 価格形成要因の		[一般的要因]	当町においては高齢化や人口減少傾向にあり、住宅地需要は総じて低調に推移している。			
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因]	利便性や快適性に優れた住宅地は、土地取引がやや活性化しつつあるものの、価格は若干弱含み傾向が残っている。			
	②変動率 年間 -1.0% 半年間 %			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 昭和公司名, 鑑定評価額, 1m2当たりの価格, 38,000 円/m2

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, (9)31,000 円/m2

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (3) 法令上の規制等, (4) 範囲, (5) 標準的画地の形状等, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定標準地からの検討, (10) 対象標準地の検討

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
平群（県） - 3	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	10,600,000 円	1㎡当たりの価格	44,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	36,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30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	生駒郡平群町緑ヶ丘2丁目580番69 「緑ヶ丘2-9-16」				②地積 (㎡)	240	③法令上の規制等	1 低専 (40, 60) (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m				②標準の使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 基準方位 北 6.2m町道
	⑤地域要因の将来予測	1970年代に開発された住宅団地であり、今後も概ね現状を維持しつつ推移するものと予測する。鉄道路線の利便性等に劣ることから近年平群町における住宅需要は低下しており、地価は下落傾向が続いている。							
(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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね生駒郡を中心とする住宅地域の圏域と把握した。需要者の中心は地縁性を有する町内居住者及び周辺市町村に通勤する個人であり、圏外からの転入は少ない。圏域内には1970年代頃から開発された住宅団地が多く存するが、利便性等は相対的にやや劣る。人口減少、高齢化の傾向が続いており、需要は依然として弱い状況にある。需要の中心となる土地の価格帯は、250㎡で1000万円前後と推察する。								
(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、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、代表標準地価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格を	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 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からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 平群町は人口減少・高齢化が継続し、その傾向は周辺市町と比べてやや強めである。不動産市場は概して低調で地価の下落が続いている。					
	前年標準価格 46,300 円/㎡			[地域要因] 丘陵地に開発された住宅地域であり、長年にわたって周辺地域も含め地域要因に特段変化は見られない。					
	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] 北東向きの画地であり、居住快適性に若干優る。個別的要因に特に変動はない。					
	標準地番号 平群 - 2 公示価格 45,000 円/㎡								
② 変動率		年間 -4.3 %	半年間 -1.6 %						

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (平群(県) -4), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第1分科会), 業者名 (昭和コンサルタント株式会社), 氏名 (不動産鑑定士 藤村 光世) and 印.

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (5,690,000 円), 1㎡当たりの価格 (24,300 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (平成30年7月1日), (4)鑑定評価日 (平成30年7月5日), (6)路線価 (平成30年1月), (2)実地調査日 (平成30年6月26日), (5)価格の種類 (正常価格), 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

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等 (生駒郡平群町大字椿井1185番1), (2)地積 (234 ㎡), (9)法令上の規制等 (「調区」(70,400)), (3)形状 (台形 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 (周辺に農地が多い古くからの農家集落地域), (6)接面道路の状況 (西5m町道), (7)供給処理施設状況 (水道 下水), (8)主要な交通施設との接近の状況 (竜田川 700m), (その他)土砂災害警戒区域 (70,300).

Table with 5 columns: (2)①範囲 (東 0m, 西 20m, 南 70m, 北 100m), 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 16.0 m, 奥行 約 14.0 m, 規模 220 ㎡程度, 形状 ほぼ整形), (4)地域的特性 (特記 特にない, 街路 5m町道, 交通 竜田川駅 北東 700m, 法令 規制 「調区」(70,300) 土砂災害警戒区域), (5)地域要因の将来予測 (周辺に農地が多い古くからの農家集落地域で、今後とも現況が維持されるものと予測する。本件地域は、最寄駅から徒歩圏内であるが、調整区域内であることから地価水準は依然下落傾向にあるものと予測する。).

Table with 4 columns: (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 24,300 円/㎡, 収益還元法 収益価格 / 円/㎡, 原価法 積算価格 / 円/㎡, 開発法 開発法による価格 / 円/㎡).

(6)市場の特性: 同一需給圏は生駒郡、生駒市、奈良市の調整区域内の農家集落の圏域。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。比較的狭い街路に農家住宅が建ち並ぶ地域で、従来より需給共に多くない。本件地域の不動産市場動向は、世帯分離等以外の取引が見られず、調区内宅地の地価は、依然下落傾向にあるものと判断される。土地は600万円前後、中古住宅は1,000万円程度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: 近隣地域は調整区域内の農家住宅が建ち並ぶ農家集落地域であるので、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、妥当性のある比準価格を採用し、さらに指定基準地との検討を十分に踏まえて、上記の通りと決定した。

Table with 10 columns: (8) 規 格 標準地番号, 公示価格 (円/㎡), 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.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地 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 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.

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討 (継続), 前年標準価格 (24,800円/㎡), ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点)である場合の検討 (代表標準地), 標準地番号, 公示価格 (円/㎡), ②変動率 (年間 -2.0%, 半年間 %), ③ 変 動 状 況 形成要因 (一般的要因: 景気は回復基調にあり、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、接近性等の劣る住宅地は依然下落が継続している。; 地域要因: 駅から徒歩圏の調整区域内の農家集落地域として地域要因の変化はなく、今後とも現況が維持されるものと判断される。; 個別的要因: 個別的要因に変動はない。).

基準地番号 平群（県） 5-1	提出先 奈良県	所属分科会名 奈良第1分科会	業者名 氏名	第一ビル株式会社 不動産鑑定士 井上重人	印
--------------------	------------	-------------------	-----------	-------------------------	---

鑑定評価額	7,110,000 円	1㎡当たりの価格	54,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	45,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		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 生駒郡平群町緑ヶ丘1丁目580番207 「緑ヶ丘1-6-27」	②地積 (㎡)	131	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準防 (その他) 高度 (15m)							
(2) 近隣地域	③形状 1:3.5	④敷地の利用の現況 店舗兼住宅 S3	⑤周辺の土地の利用の状況 低層の店舗、店舗併用住宅が集まる住宅団地内の近隣商業地域	⑥接面道路の状況 南東12m町道	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 元山上口 450m						
(3) 最有効使用の判定	3階建て程度の店舗兼住宅地			(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	54,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	32,100 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、概ね生駒市及び生駒郡各町に存する小規模店舗を中心とする近隣商業地域。需要者の中心は、当該地域内で事業を営む個人または小規模法人であり、他地域からの流入は少ない。商業地としての繁華性に乏しく、土地需要は限定的である。当該地域内の土地取引はほとんど見当たらず、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	収益価格の試算にあたっては店舗兼住宅を想定したが、当該地域は土地価格に見合った賃料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、比準価格は類似性の高い取引事例を多数採用し、補修正も適切に施されており、市場性を反映した規範性の高い価格が求められた。よって、比準価格を重視し、収益価格は参考にとり止め、地価公示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決定した。											
(8) 公示価格	① 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 生駒 5-3	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	⑧ 地域要因	⑨ 街路	0.0	街路	+1.0
	公示価格	[100]	100	100	[100]	54,300	街路	交通	0.0	交通	0.0	
	94,000 円/㎡	100	[102.0]	[169.7]	100		環境	環境	0.0	環境	+68.0	
							画地	画地	+2.0	行政	0.0	
							行政	行政	0.0	その他	0.0	
							その他	その他	0.0			
(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	⑧ 地域要因	街路		街路	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		交通	交通			交通	
	円/㎡	100	[]	[]	100		環境	環境			環境	
							画地	画地			行政	
							行政	行政			その他	
							その他	その他				
(10) 対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	[一般的要因] 同町においては人口減少、高齢化傾向にあり、商業地需要は限定的である。										
	前年標準価格	56,000 円/㎡	③ 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] 当該地域の商業地における店舗需要は乏しく、住宅用途へ転換しつつあり、地価は低下傾向にある。										
	代表標準地	標準地	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号	-										
	公示価格	円/㎡										
	② 変動率	年間 -3.0 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みさと不動産鑑定
三郷（県） -1	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 井岡みや子 印

鑑定評価額	12,800,000 円	1㎡当たりの価格	47,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	39,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		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	生駒郡三郷町三室1丁目109番「三室1-7-14」				②地積 (㎡)	271	③法令上の規制等	1低専 (50,80)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50,80) (その他)				
	1:1	住宅 W2	中規模低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北西4.5m町道	水道 ガス 下水	王寺 1.5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 25m、西 80m、南 80m、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 16.5 m、奥行 約 16.5 m、規模 270 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4.5m町道	交通施設	王寺駅 北東 1.5km	法令規制	1低専 (50,80)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。住宅地としては熟成しているため今後とも現状維持で推移するものと予測する。地価は依然として下落傾向にあると予測する。									
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	47,100 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JR関西本線、近鉄生駒線沿線で概ね三郷町ならびに周辺市町の住宅地である。需要者は町内及び隣接市町居住者が大半を占める。町内の住宅地は供給過剰となっていること、開発造成後年月を経ているため住宅地としての設計が古くなっていること等により需要は低調である。土地は基準地と同程度で1300万円程度までの物件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	共同住宅等の収益物件は皆無であり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。代表標準地との検討を踏まえ、比準価格を総合的に比較調整し、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。										
(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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -1.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 奈良三郷 -3					47,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 三郷町は人口ほぼ横ばいである。JR王寺駅利用で大阪都心まで連絡しているが、不動産需要は低調で地価は下落傾向にある。						
	前年標準価格 49,600 円/㎡		[地域要因]		最寄駅から遠く、生活利便性も劣る。不動産市場は均衡を欠いており、地価は下落傾向が続いている。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 -5.0%	半年間 %								

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みさと不動産鑑定
三郷（県） -2	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 井岡みや子 印

鑑定評価額	9,080,000 円	1㎡当たりの価格	51,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29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	生駒郡三郷町城山台1丁目3365番53 「城山台1-8-12」				②地積 (㎡)	177	③法令上の規制等	1 低専 (50,80)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	信貴山下 600m	(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 100m、北 100m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 180 m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 基準方位北、6.3m町道	交通 信貴山下駅 西 600m	法令 1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は高台の戸建住宅を主とする区画整然とした住宅地である。今後も地域要因の大きな変化はなく現状維持で推移すると予測する。地価は依然として下落傾向にあると予測する。								
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 51,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR関西本線、近鉄生駒線沿線で概ね三郷町ならびに周辺市町の住宅地である。需要者は町内及び隣接市町居住者が大半を占める。最寄駅徒歩圏の熟成した住宅地であるが、町内では住宅地は供給過剰となっているため、需要は低調である。土地は基準地と同程度で900万円程度の物件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	自己居住用の戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地で、収益物件は皆無である。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益価格はできなかった。居住の快適性を重視する住宅地であることから、自用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であると判断されるので、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。									
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			標準化補正		
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 三郷町は人口ほぼ横ばいである。JR王寺駅利用で大阪都心まで連絡しているが、不動産需要は低調で地価は下落傾向にある。						
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規			[地域要因] 大規模住宅団地で良好な住環境を維持してきたが、住宅地に対する有効需要の減少により地価は下落傾向にある。						
	前年標準価格 54,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討									
■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
標準地番号 奈良三郷 - 3										
公示価格 52,700 円/㎡										
②変動率		年間 -5.0%	半年間 -2.7%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みさと不動産鑑定	
三郷（県） -3	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士	井岡みや子

鑑定評価額	9,360,000 円	1㎡当たりの価格	18,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	生駒郡三郷町信貴南畑1丁目998番外「信貴南畑1-3-20」				②地積 (㎡)	517	⑨法令上の規制等	「調区」(70,400)				
	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) 土砂災害区域 (70,300)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 90 m、南 60 m、北 40 m			②標準の使用	農家住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 510 ㎡程度、形状 台形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m町道	交通施設	信貴山下北西 3.8km	法令規制	「調区」(70,300) 土砂災害区域				
(2) 近隣地域	⑤地域要因の将来予測	当該地域は山間の古くからの住宅地域である。今後とも現状維持で推移するものと予測する。地価水準は下落傾向にあると予測する。											
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	なし 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,100 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J R関西本線、近鉄生駒線沿線で概ね三郷町およびその周辺市町の住宅地である。需要者は当該地域に地縁・血縁を有する町内居住者が大半を占める。指定区域外の市街化調整区域に存するため附近に新規物件の供給はほとんどない。需要は弱く取引件数は低位で推移している。物件によって取引価格はまちまちであり、中心となる価格帯は見いだせない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街地から距離のある旧来からの農家集落に存するため、共同住宅等の収益物件は皆無である。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。類似の標準地との検討を踏まえ、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。												
(8) 公示価格を	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	-1.0
	標準地番号	平群 -4				18,000		街路	0.0	交通	+6.0	環境	+33.0
(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	0.0	地域要因	街路	-1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			街路	0.0	交通	+6.0	環境	+33.0
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 三郷町は人口ほぼ横ばいである。J R王寺駅利用で大阪都心まで連絡しているが、不動産需要は低調で地価は下落傾向にある。								
	前年標準価格	18,500 円/㎡		[地域要因] 山間の集落地であり、当該地域に対する住宅需要は限定的である。地価は下落傾向にある。									
	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	- 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
(10) 対象基準地の前	② 変動率	年間	-2.2 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 倉田総合鑑定
斑鳩（県） -1	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	14,200,000 円	1㎡当たりの価格	59,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	生駒郡斑鳩町法隆寺2丁目905番「法隆寺2-3-6」				②地積 (㎡)	241	⑨法令上の規制等	1低専 (50,80) (その他) 風致 (3種) 歴風土 特別用途地区 (40,80)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 60 m、北 30 m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 3.8 m 町道	交通施設	法隆寺駅北 1.4 km	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	+1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,000 円/㎡				二方路	0.0				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR関西本線、近鉄生駒線等沿線の斑鳩町及び周辺市町の圏域。需要者は地元住民に加えて、大阪方面への通勤を行う給与所得者層など。地積は230~250㎡程度が多く中心価格帯は土地のみで1,300~1,500万円程度、土地建物一体の総額は中古物件中心で把握困難。駅徒歩圏外の住宅地で法隆寺周辺地区特別用途地区の指定により一定規模の店舗等の建築も可能だがメインの観光エリアからは外れており住宅用途が中心。需要は比較的堅調。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の周辺には戸建住宅が多く、一部に併用住宅、店舗等も見られるが殆どが自用の物件である。周辺には収益物件等は少ない。また第1種低層住居専用地域に存するなど公法上の規制が厳しく、対象基準地の規模では競争力のある賃貸建物の想定は困難である事から収益還元法は適用しない。よって比準価格を標準に代表標準地との検討も踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 規程とした価格	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 -2.0 環境 -26.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	平群 -2	[98.4] 100	100 [101.0]	100 [75.4]	[101.0] 100	58,700					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格		59,000 円/㎡		③ 変動状況 形成要因の	[一般的要因] 当町は観光資源を有し外国人観光客等も増加傾向だが人口は緩やかな減少傾向。地価は横ばい乃至下落傾向にあるが需要は比較的堅調。				
	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] 駅徒歩圏外の住宅地だが法隆寺の周辺地域で観光関係の店舗建築も可能であるなど用途の多様性あり。生活利便もよく需要は比較的堅調。				
	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	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	士井鑑定研究所
斑鳩（県） -2	奈良県	奈良第一分科会	氏名	不動産鑑定士 士井 元 印

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	66,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	1.1 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格	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 生駒郡斑鳩町高安西 1丁目 657番 35 「高安西 1-3-6」	②地積 (㎡)	173	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) 高度地区 (15) (その他) (60, 160)							
(2) 近隣地域	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 区画整然とした富雄川右岸側の一般住宅地域	⑥接面道路の状況 北4m町道	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 法隆寺 2km						
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地	(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 収益還元法 原価法 開発法	比準価格 収益価格 積算価格 開発法による価格	66,000 円/㎡ / / / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は JR 関西本線沿線で、概ね斑鳩町、安堵町、大和郡山市等の住宅地域を中心とする圏域である。需要者の中心は斑鳩町居住者が中心であるが、一次取得者を中心に周辺地域からの転入も見込まれる。当該地域は一般住宅が建ち並ぶ概ね熟成した住宅地域であるが、最寄駅バス圏に位置すること等から、不動産需要には依然弱さも見受けられる。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で 1, 100 万円程度となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は最寄駅から遠方に位置する住宅地域であり、共同住宅等の収益物件はなく、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟なため収益価格は試算しない。よって本件においては、代表標準地との検討を踏まえ、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基に適正に試算された比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号 斑鳩 -2	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +14.0 +62.0 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/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 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 前年標準価格 66,500 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/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】 斑鳩町の人口は微減傾向で推移している。景気動向は一部に弱さもみられるものの、緩やかに持ち直しの動きが広がっている。	【地域要因】 直接的な地域要因の変化は認められない。当該地域の地価は依然弱含み傾向にある。	【個別的要因】 個別的要因に変動はない。						
② 変動率	年間	-0.8%	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	土井鑑定研究所
斑鳩（県） -3	奈良県	奈良第一分科会	氏名	不動産鑑定士 土井 元 印

鑑定評価額	23,200,000 円	1㎡当たりの価格	122,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	98,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格	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 生駒郡斑鳩町阿波3丁目196番3 「阿波3-8-8」	②地積 (㎡)	190	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 高度地区(15) (その他) (60,180)			
(2) 近隣地域	③形状 1:1.5 ④敷地の利用の現況 住宅 RC2 ⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域 ⑥接面道路の状況 北4.5m町道 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 法隆寺 180m							
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地	(4) 対象基準地の方位	0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 比準価格 122,000 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/㎡	個別的要因						
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ねJR関西本線沿線で、斑鳩町、三郷町、王寺町等の最寄駅徒歩圏内の中規模住宅地域を中心とする圏域である。需要者の中心は斑鳩町及びその周辺地域の居住者が中心であるが、大阪府等周辺地域からの転入も見込まれる。概ね成熟した住宅地域であり、需給関係は比較的安定している。法隆寺駅徒歩圏内に位置し、売却物件は少ない地域である。土地は2,200~2,300万円程度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	当該地域は一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域であり、共同住宅等の収益物件は見当たらず、賃貸市場が未成熟なため収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域であることから、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められること等を考慮し、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格とした	① <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時点修正 [] / 100	③標準化補正 [] / 100	④地域要因の比較 [] / 100	⑤個別的要因の比較 [] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 - 前年指定基準地の価格 円/㎡	②時点修正 [] / 100	③標準化補正 [] / 100	④地域要因の比較 [] / 100	⑤個別的要因の比較 [] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他
(10) 対象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 121,000 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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 斑鳩 - 2 公示価格 122,000 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 斑鳩町の人口は微減傾向で推移している。景気動向は一部に弱さも見られるものの、緩やかに持ち直しの動きが広がっている。 [地域要因] 直接的な地域要因の変化は認められない。当該地域の地価水準は概ね横ばい傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間 +0.8%	半年間 0.0%					

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
斑鳩（県） - 4	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	16,100,000 円	1㎡当たりの価格	35,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 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	生駒郡斑鳩町小吉田1丁目334番「小吉田1-14-9」				②地積 (㎡)	449	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」(70,400) (その他) (70,240)			
	1:2	住宅 W2	周囲には農地もある古くからの農家住宅地域	南4m町道	水道 下水	法隆寺 1.5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 60 m、南 50 m、北 80 m			②標準の使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 4m町道	交通施設	法隆寺駅 西方 1.5km	法令規制	「調区」(70,240)			
⑤地域要因の将来予測	当該地域は周辺に農地が多い市街化調整区域内の農家住宅地域であり、今後とも概ね現状維持が予測される。需要が限定的であるため地価はやや下落傾向と考察する。										
(3) 最有効使用の判定	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	35,800 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	同一帯給圏は、JR関西本線・近鉄生駒線沿線、概ね斑鳩町及び周辺市町村の圏域で農家住宅等が存する住宅地域と把握した。需要者の中心は農業従事者及び地縁性を有する町内居住者である。近隣地域は農家集落地域であるが、最寄駅への接近性等は悪くはなく、北方に国道25号のバイパス道路が通じるなど比較的市街化の影響を受ける地域と考察する。地価動向はやや弱含みであり、中心となる価格帯は土地400㎡で1500万円程度と考察する。										
(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、対象基準地と類似性を有する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判断する。収益価格については、市街化調整区域内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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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） - 31	[] / 100	100 / [100]	100 / [123.5]	[100] / 100	36,800			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0	-2.0 +5.0 +20.0 0.0 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	■継続 □新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 法隆寺等の文化遺産を有する知名度及び大阪圏へのアクセス性等により駅徒歩圏を中心とした需要は概ね堅調。その他地域は弱含み。					
	前年標準価格	36,000 円/㎡		変動状況		[地域要因] 農家集落地域であり、地域要因に特に変動は認められない。					
	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		[個別的要因]		個別的要因に特に変動はない。				
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-0.6%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 倉田総合鑑定		
斑鳩（県） 5-1	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	23,000,000 円	1㎡当たりの価格	115,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	92,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	生駒郡斑鳩町興留 7 丁目 4 7 0 番 7 外 「興留 7 - 2 - 7」				②地積 (㎡)	200	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準防 (その他) 高度地区 (最高 20m)
	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	法隆寺 150m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 10 m、北 20 m				②標準的使用	店舗兼住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6.0 m 町道	交通施設	法隆寺駅 北西 150m	法令規制	対象基準地と同じ
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 セットバック +2.0 -2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	115,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	68,200 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	同一需給圏は斑鳩町及び周辺市町の JR 関西本線、近鉄生駒線等沿線の駅付近の地域と判定。需要者の中心は地元事業者や駅徒歩圏内の立地に着目した賃貸マンションのオーナー層など。地積は概ね 180 ~ 220 ㎡程度、中心価格帯は土地のみで 2,000 ~ 2,500 万円程度、土地建物一体の総額は取引が少なく把握は困難。景気回復基調を受けて取引は活発化、繁華性衰退傾向にある商店街ではあるが賃貸マンション需要も認められるなど需要は比較的堅調。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内及びその周辺では業務用不動産の賃貸は見られるが商業繁華性の衰退を受けて賃貸マンションなど居住用途の混在も見られるようになるなど賃料水準は低水準の推移が続いており、結果として収益価格はやや低めに試算された。よって近隣地域周辺の取引事例を中心に求めた比準価格を標準に収益価格は参考に留め、指定基準地との検討も踏まえ、単価と総額の関連も考慮の上で鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格としての	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
	生駒（県） 5-1	[101.6] / 100	100 [100]	100 [113.3]	[100] / 100	114,000			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
(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		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 本町は観光資源を有し外国人観光客等も増加傾向だが人口は緩やかな減少傾向。地価は横ばい乃至下落傾向にあるが需要は比較的堅調。					
	前年標準価格 115,000 円/㎡			[地域要因] 旧来からの商店街であり商業繁華性は衰退傾向だが駅近接の立地条件から居住用途の混在も見られるなど需要は比較的堅調。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地			[個別的要因] 規模、形状等は標準的であり、個別的要因の変動は認められない。					
標準地番号		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	士井鑑定研究所
斑鳩（県） 5-2	奈良県 奈良県	奈良第一分科会	氏名 不動産鑑定士 士井 元	印

鑑定評価額	18,400,000 円	1㎡当たりの価格	110,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	75,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	生駒郡斑鳩町法隆寺1丁目1165番5「法隆寺1-8-40」				②地積 (㎡)	167	③法令上の規制等	1 低専 (50,80) (その他) 風致 (3種) 歴風土 特別用途地区 (40,80)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況											
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 0m、南 100m、北 90m	②標準的使用	低層の店舗地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形	④地域的特性	特記 特にない	街 5.2m 県道	交通 法隆寺駅 北西 1.3km	法令 1 低専 (40,80) 風致 (3種) 歴風土										
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は観光施設や戸建住宅等が混在する門前の商業地域であり、周辺にホテルの建設も予定され、今後観光拠点として当該地域も熟成していくことが期待される。															
	(3) 最有効使用の判定	低層の店舗地	(4) 対象基準地の形状	-3.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	114,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	88,800 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	同一需給圏は概ね斑鳩町、生駒市等の最寄駅や商業施設周辺の商業地域を中心とする広域的な圏域である。当該地域は門前の商業地域であり、その需要の中心は当該地域の規制等から観光に寄与する飲食店を営む事業者等が考えられる。当該地域周辺は今後ホテルの進出も予定されており、当該地域も不動産需要は多いものとする。取引される価格は個別性が強く、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の市場において発生した商業収益性を有する取引事例等を基に適正に補正し得た価格である。一方、収益価格は理論的ではあるが、当該地域は物件による個別性が強く、土地価格に見合った資料水準が十分に形成されておらず、収益価格はやや低位に求められた。よって、本件においては、比準価格をやや重視し、収益価格を関連づけ、さらに標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	奈良三郷 5-1	② 時点修正	[98.5] / 100	③ 標準化補正	100 / [105.0]	④ 地域要因の比較	100 / [75.2]	⑤ 個別的要因の比較	[97.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	110,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +12.0 環境 -41.0 行政 +15.0 その他 0.0
	公示価格	91,300 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	<input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 奈良県内経済は、個人消費が緩やかに回復しつつあるほか、生産活動は緩やかに持ち直しており、雇用情勢は着実に改善している。									
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -		公示価格 円/㎡		[地域要因] 平成 26 年 10 月に「法隆寺周辺地区特別用途地区内における建築物の制限の緩和に関する条例」が施行された。									
	② 変動率	年間	%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因の減価要因として形状の効用減価があげられる。											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	士井鑑定研究所
安堵（県） -1	奈良県	奈良第一分科会	氏名	不動産鑑定士 士井 元 印

鑑定評価額	5,020,000 円	1㎡当たりの価格	50,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格	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	生駒郡安堵町大字西安堵 1 7 番 3 1				②地積 (㎡)	100	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 60 m、北 40 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 町道	交通	法隆寺駅 東 1.7 km	法令	1 中専 (60, 200)		
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地	(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は JR 関西本線沿線で、概ね安堵町、斑鳩町、大和郡山市等の住宅地域を中心とする圏域である。需要者の中心は安堵町居住者が中心であるが、一次取得者を中心に周辺地域からの転入も見込まれる。小規模一般住宅が建ち並ぶ概ね熟成した住宅地域であり、当該地域周辺に大規模な宅地供給は見られない。人口減少の影響等もあり、不動産需要には依然弱さも見受けられる。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で 500 万円程度となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は最寄駅から遠方に位置する住宅地域であり、共同住宅等の収益物件はなく、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟なため収益価格は試算しない。よって本件においては、代表標準地との検討を踏まえ、信頼性の高い複数の取引事例を基に市場実態を適正に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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -6.0 行政 -4.0 その他 0.0
	標準地番号	平群 -2	公示価格	[98.4] 100	100 [101.0]	100 [90.2]	[104.0] 100	50,500			
(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	[] 100	[] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		51,200 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-		[一般的要因] 安堵町は、人口減少率・生産年齢減少率・老年人口増加率の全てにおいて奈良県全体を上回るペースで推移している。				
	公示価格 円/㎡		-		-		[地域要因] 直接的な地域要因の変化は特には認められない。当該地域の地価は依然弱含み傾向にある。				
②変動率		年間	-2.0 %	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	近鉄不動産株式会社
安堵（県） - 2	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 中北 真 印

鑑定評価額	7,720,000 円	1㎡当たりの価格	34,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	28,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(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	生駒郡安堵町大字東安堵1251番1				②地積 (㎡)	223	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) (60,160)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 0 m				②標準の使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 220 ㎡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	標準方位北 3.5 m 町道	交通施設	法隆寺駅 東 2.3 km	法令規制	1住居 (60,160)								
(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	34,600 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ねJR関西本線、近鉄生駒線沿線の安堵町及びその周辺市町に存する既成住宅地域である。需要者としては当該地域の居住者及び地縁関係者が大半を占める。近隣地域は中小規模の一般住宅が建ち並ぶ旧集落の住宅地域であり、都心接近性及び街路条件が劣るため、需要は弱含みである。土地の価格帯は、対象基準地と同規模程度で750万円程度の取引が中心である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は中小規模の一般住宅が建ち並ぶ旧集落の住宅地域内に存しており、賃貸住宅等の収益物件はほとんど見受けられず、自己使用目的の取引が中心である。従って収益を目的とする賃貸市場が形成されていないと判断されるため、収益還元法の適用は断念した。以上より、取引実態を反映した実証的な価格である比準価格を標準とし、上記の通り鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	安堵 - 2	②時点修正	[99.4] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [89.0]	⑤個別的要因の比較	[104.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	34,400	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	29,600 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 34,900 円/㎡		③価格形成要因の	[一般的要因] 安堵町の人口は減少傾向にあり、不動産需要も低調である。地価は依然として弱含みである。 [地域要因] 戸建住宅地域として成熟しており、地域要因について特段の変動は認められず、当面は現状のまま推移するものと思料される。 [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。												
	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 -0.9 %	半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	士井鑑定研究所
安堵（県） -3	奈良県	奈良第一分科会	氏名	不動産鑑定士 士井 元 印

鑑定評価額	8,510,000 円	1㎡当たりの価格	47,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	生駒郡安堵町大字西安堵500番31				②地積 (㎡)	181	⑨法令上の規制等	調区 (60, 200)						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)							
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西4m町道	水道 下水	法隆寺 1.4km									
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 90m、南 50m、北 40m				②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 15.0m、規模 180㎡程度、形状 長方形													
	④地域的特性	特記 特にない	街 基準方位 北4m町道	交通 法隆寺駅 北東 1.4km	施設	法令 調区 (60, 200)									
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移するものと予測する。地価水準は依然弱含み傾向で推移していくものとする。													
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	47,000 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JR関西本線沿線で、概ね安堵町、斑鳩町、大和郡山市等の住宅地域を中心とする圏域である。需要者の中心は安堵町居住者が中心であるが、一次取得者を中心に周辺地域からの転入も見込まれる。中規模一般住宅が建ち並ぶ概ね成熟した住宅地域であり、当該地域周辺に大規模な宅地供給は見られない。人口減少の影響等もあり、不動産需要には依然弱さも見受けられる。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で800~900万円程度となっている。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は最寄駅からやや遠方に位置する市街化調整区域内の住宅地域であり、共同住宅等の収益物件はなく、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟なため収益価格は試算しない。よって本件においては、代表標準地との検討を踏まえ、信頼性の高い複数の取引事例を基に市場実態を適正に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 +1.0	交通 -1.0	環境 +34.0	行政 +5.0	その他 0.0
	奈良 -34					47,000									
	公示価格	[100] / 100	100 [102.0]	100 [140.7]	[103.0] / 100										
	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	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	-														
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③価格変動要因		[一般的要因] 安堵町は、人口減少率・生産年齢減少率・老年人口増加率の全てにおいて奈良県全体を上回るペースで推移している。										
	前年標準価格 48,000 円/㎡		[地域要因] 直接的な地域要因の変化は特には認められない。当該地域の地価は依然弱含み傾向にある。												
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
	標準地番号 -														
	公示価格 円/㎡														
	②変動率	年間 -2.1%	半年間 %												