

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 13,200,000 円. 1㎡当たりの価格, 67,900 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. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 5日, 正常価格, 1低専 (40, 60).

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, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等. Values include 生駒郡平群町菊美台2丁目800番103, 194, 1低専 (40, 60).

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

Table with 2 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. Values include 2階建程度の戸建住宅地, 方位 0.0.

Table with 2 columns: (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性. Values include 取引事例比較法, 比準価格 67,900 円/㎡, 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.

Table with 8 columns: (8) 公示価格を規準とした. Values include 代表標準地 奈良三郷 -3, 公示価格 49,800 円/㎡, 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 100, 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 67,700.

Table with 8 columns: (9) 指定基準地からの検討. Values include 指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 円/㎡, 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 100, 対象基準地の比準価格 (円/㎡).

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Values include 前年標準価格 70,000 円/㎡, 変動率 年間 -3.0%, 半年間 %, 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.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 昭和专业士事務所. Values include 平群(県), 奈良県, 奈良第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤村 光世.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,020,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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) 公示価格を標準とした, (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.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (10,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (42,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with multiple rows and columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (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.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,620,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

鑑定評価額	6,760,000 円	1㎡当たりの価格	51,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		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(最高 15m) (90,200)								
	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											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 25m、南 50m、北 50m				②標準的使用	店舗兼住宅										
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0m、奥行 約 22.0m、規模 130㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	12m町道	交通施設	元山山口駅 北西方 450m	法令規制	近商(90,200) 準防 高度(最高 15m)								
(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	51,600 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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	生駒 5-3	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [102.0]	④地域要因の比較	100 / [178.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	51,500	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 +77.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	94,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 54,300 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[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。												
	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] 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、地価は下落傾向にある。												
	②変動率	年間	-5.0%		半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 西都不動産研究所. Values include 三郷（県）, 奈良県, 奈良第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 竹村 牧.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 44,900 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31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 37,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ⑨法令上の規制等, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 1低専(50,80), (その他).

Table with 5 columns: (2) ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測, ④対象基準地の個別的要因, 方位 0.0.

Table with 2 columns: (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, 取引事例比較法, 比準価格 44,900 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 / 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡.

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 対象基準地は、規制の厳しい住宅団地に存しており、近隣地域内に共同住宅等の収益物件は見られない。近隣は居住快適性を指向する戸建住宅地域であり収益性からの価格接近に馴染まないため、収益価格は試算しなかった。

Table with 10 columns: (8) 公示価格を規程とした, ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ②変動率, [一般的要因], [地域要因], [個別的要因].

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 西都不動産研究所. Values include 三郷（県）, 奈良県, 奈良第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 竹村 牧 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,660,000 円, 1㎡当たりの価格, 48,900 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. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 28日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 5日, 正常価格, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 西都不動産研究所. Values include 三郷（県）, 奈良県, 奈良第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 竹村 牧.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,150,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,700 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 28日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 5日, 正常価格, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. Values include 生駒郡三郷町信貴南畑1丁目998番外, 517, 台形 2:1, 住宅 W1, 農家住宅が見られる古くからの住宅地域, 南5m町道, 水道, 信貴山下 3.8km, 「調区」(70,400).

Table with 5 columns: (2) ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. Values include 東 100 m, 西 90 m, 南 60 m, 北 40 m, 農家住宅地, 間口 約 30.0 m, 奥行 約 17.0 m, 規模 510 ㎡程度, 形状 台形, 市街化調整区域内の農家集落地域, 街 5m町道, 交通 信貴山下駅 北西 3.8km, 「調区」(70,300) 土砂災害警戒区域.

Table with 2 columns: (3) ⑤地域要因の将来予測. Value: 近隣は農家住宅を中心とする農家集落地域であり、地域要因の大きな変動は見られず、地域は今後も静態的に推移すると考察される。需要は限定的で低調なため、今後も地価は下落傾向と予測する。

Table with 4 columns: (4) ④対象基準地の個別的要因. Values include 農家住宅地, 0.0, 取引事例比較法, 比準価格 17,700 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 / 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Value: 同一需給圏は生駒郡各町及び周辺市町村に存する旧来からの農家集落地域である。需要者は近隣に地縁の選好性を有する同一需給圏内居住者が中心。規制が厳しい市街化調整区域に存し買主が限定される傾向にある他、町中心部からやや遠隔に存するため、需要は低調に推移している。供給はほぼ一定であることから地価は引き続き下落となった。取引自体が稀少で中心価格帯は判別し難いが、地価水準は1.8万円/㎡程度と考察される。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Value: 対象基準地は、規制の厳しい市街化調整区域の農家集落に存し周辺に収益物件は皆無である。近隣は居住快適性を指向する既成住宅地域で収益性からの価格接近には馴染まないため、収益価格は試算しなかった。比準価格は、周辺市町村の市街化調整区域で取引された複数の住宅地を基に試算され、市場実態を適正に反映した実証的価格であり規範性は高い。よって、比準価格を採用し、類似性の高い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。

Table with 10 columns: (8) ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳. Values include 平群 -4, [99.4], 100, [100], [141.7], [100], 17,600, 0.0, +6.0, +35.0, 0.0, 0.0, 0.0.

Table with 10 columns: (9) ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳. Values include -, [], 100, [], [], [], 標準化補正, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0.

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ②変動率. Values include 18,100 円/㎡, 前年標準価格, 18,100 円/㎡, 変動状況, 一般的要因, 地域要因, 個別的要因.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 内容. Includes details for 斑鳩 (県) and 奈良県 奈良県第1分科会.

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (14,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (59,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (斑鳩 (県) -2), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第1分科会), 業者名 (大和不動産鑑定株式会社奈良支社), 氏名 (河南 直) 印

鑑定評価額: 11,300,000 円, 1㎡当たりの価格: 65,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (2) 実地調査日 (令和 元年 7月 3日), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 5日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (平成 31年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地 (①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (㎡) 173, 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, ⑨法令上の規制等 1住居 (60,200) (その他) 高度地区(15m) (60,160)), (2) 近隣地域 (①範囲 東 10m、西 50m、南 70m、北 60m, ②標準的使用 戸建住宅地, ③標準的画地の形状等 間口 約 12.0 m、奥行 約 15.0 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, 事項 街 基準方位 北 4m町道, 交通 法隆寺駅 北東方 2km, 法令 1住居 (60,160) 高度地区 (15m) 規制, ⑤地域要因の将来予測 町中心部からやや外れて位置する住宅地域であり、今後とも地域要因はほぼ変わらないものと予測する。駅への接近性、街路幅員等にやや難点があり、需要は弱含みである。)

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定 (2階建程度の戸建住宅地), (4) 対象基準地の方位 (0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法 基準価格 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JR関西本線沿線で斑鳩町及び隣接市町に存する住宅地域の圏域である。需要者は斑鳩町居住者を主体とし、圏域外からの転入は一次取得者を中心に一部認められる。対象基準地の近隣地域は熟成した住宅地域であるが、最寄り駅からは徒歩圏外で街路条件等にもやや劣ることから、町内での需要は低位であり、価格は弱含み。需要の中心となる価格帯は、土地180㎡で1100~1200万円程度である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 基準価格は、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、適切な補修正を行って試算したもので実証的な価格と認められる。一方、対象基準地は自用の戸建住宅が主体の地域に存し、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は試算しなかった。よって、基準価格を標準とし、代表標準地との均衡にも留意のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした (①代表標準地 斑鳩 -2, ②時点修正 [100/100], ③標準化補正 100 [100], ④地域要因の比較 100 [188.1], ⑤個別的要因の比較 [100/100], ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 64,900, ⑦内訳 街路 0.0, 交通 +14.0, 環境 +65.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0)

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討 (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 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (①-1対象基準地の検討 継続, 前年標準価格 66,000 円/㎡, ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率 年間 -0.8%, 半年間 %), (3) 価格形成要因の③ 変動状況 (【一般的要因】 大阪方面への鉄道利便性、地域の知名度等を反映して人口の状態はほぼ横ばい~微減傾向。地価も概ね横ばい~若干下落傾向である。 【地域要因】 最寄り駅からはやや距離を有し、市街地の外れにあるため、近年需要は低下傾向である。 【個別的要因】 北向き画地であり、個別的要因に特に変動はない。)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大和不動産鑑定株式会社奈良支社. Includes address: 斑鳩（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: 23,200,000 円, 1㎡当たりの価格: 122,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成31年1月]路線価又は倍率, (8) 98,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes: (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株倉田総合鑑定. Includes details for 斑鳩 (県) -4, 奈良県, 奈良県第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田和 聡 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (16,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 35,800 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.2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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors of the target standard land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of appraisal methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Reasons for adjustment and determination), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of previous year's target standard land).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 欄倉田総合鑑定. Row 1: 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. Row 2: 鑑定評価額 19,200,000 円, 1㎡当たりの価格 115,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 88,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の形状. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平田不動産鑑定事務所
安堵（県） -1	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 平田馨 印
鑑定評価額	4,920,000 円		1㎡当たりの価格	49,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(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17番31			②地積 (㎡)	100	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) (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 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) 規制			
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした成熟した住宅地域であることから、今後とも要因は現況程度を維持していくものと予測する。									
(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	49,200 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) J R関西本線沿線の安堵町等における住宅地域の圏域である。(需要者の属性) 同一需給圏に地縁的選好性を有する需要者が中心で、同一需給圏外からの転入者は少ない。(市場の需給動向) 近隣地域は区画整然としており、市場における総額の観点は優れているが、駅接近性が劣り、且つ小規模画地の一般住宅が建ち並ぶ等快適性の面では劣るため、需要は引き続き弱含み傾向にある。(需要の中心となる価格帯) 土地30坪で490万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域には共同住宅等収益物件が散見されるが、市場における取引は自用目的の取引が主である。また、賃貸市場及び対象地の個別性等を勘案すると収益の規範性は低い。以上より、手法は取引事例比較法を適用し、収益還元法は適用しなかった。よって、類似地域等における規範性のある事例から比準され適切に調整がなされた比準価格を採用し、要因分析を踏まえて算出した代表標準地からの規準価格を考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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	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 -8.0 行政 -4.0 その他 0.0
	公示価格	[97.7] 100	100 [101.0]	100 [88.3]	[104.0] 100	49,000					
(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
	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 価格変動状況		[一般的要因] 安堵町は総人口及び生産年齢人口ともに減少傾向で、老年人口は上昇傾向にある。また、町域は都心接近性に劣る等、諸要因が弱い。						
	前年標準価格 50,200 円/㎡				[地域要因] 駅から遠く利便性が劣り、且つ小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であるため、快適性に劣るため、需要は低調である。						
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <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ない。						
標準地番号	-										
公示価格 円/㎡											
②変動率	年間	-2.0 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社田畑不動産鑑定士事務所. Row 1: 安堵（県）, 奈良県, 奈良第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田畑 惣臣. Row 2: 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,630,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 28,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準の使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位. (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. (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: ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳. (9) 指定基準地からの検討: ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳. (10) 対象基準地等の前年の標準価格等からの検討: ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ②変動率.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平田不動産鑑定事務所
安堵（県） -3	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 平田馨 印

鑑定評価額	8,330,000 円	1㎡当たりの価格	46,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 90 m、南 50 m、北 40 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡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、4 m町道	交通施設	法隆寺駅 北東 1.4km	法令規制	「調区」(60,200)		
(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 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,000 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) JR関西本線沿線の安堵町等における住宅地域の圏域である。(需要者の属性)同一需給圏に地縁の選好性を有する需要者が中心で、同一需給圏外からの転入者は少ない。(市場の需給動向)近隣地域は区画整然としているが、駅接近性が劣ること、小規模開発された住宅団地であること、鉄道が周辺を通っていること、道路幅員が狭小であること等により、需要は引き続き弱含み傾向。(需要の中心となる価格帯)土地55坪で850万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域(画地整然とした住宅地域)にはアパート等の収益物件は原則見受けられず自用目的の取引が主である。また、収益性を反映する賃貸市場も未成熟で且つ近隣地域の行政条件(調区)等からも収益還元法は適用しなかった。従って、同一需給圏内の安堵町等区内における規範性のある取引事例から比準され適切に調整がなされた比準価格を採用し、代表標準地(奈良-34)との検討を踏まえたうえで、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	奈良 -34					46,000		交通 0.0	交通 -1.0		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	環境 0.0	環境 +37.0	
	-							画地 +2.0	行政 +5.0		
(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	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	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	前年標準価格 47,000 円/㎡							その他 0.0	その他		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	[一般的要因] 安堵町は総人口及び生産年齢人口ともに減少傾向で、老年人口は上昇傾向にある。また、町域は都心接近性に劣る等、諸要因が弱い。									
	標準地番号 -	[地域要因] 駅から遠く利便性が劣り、且つ道路が狭小であるため、利便性及び快適性に劣るため、需要は低調である。									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	公示価格 円/㎡	[個別的要因] 個別的要因の変動はない。									
	②変動率 年間 -2.1% 半年間 %										