

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|-----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | まほろば不動産コンサルティング |
| 平群（県） - 1 | 奈良県 | 奈良第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 秋山 宗一郎 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 12,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 63,800 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|--|-----------------|--|-----------------|-------------------|-----------|----------|---|--------|---------|----------|---------|---------|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 生駒郡平群町菊美台2丁目800番103 「菊美台2-21-8」 | | | | ②地積 (㎡) | 194 | ⑨法令上の規制等 | 1低専 (40,60) (その他) 土砂災害警戒区域 地区計画等 | | | | | |
| | 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 | 東山400m | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 60m、西 50m、南 20m、北 30m | | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 14.0m、奥行 約 14.0m、規模 200㎡程度、形状 正方形 | | | | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 基準方位北6m町道 | 交通施設 | 東山駅南東400m | 法令規制 | 1低専(40,60) 土砂災害警戒区域 地区計画等 | | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 大規模に造成された東山駅前の住宅団地であり、スーパー、病院等も周辺に存し、快適性、利便性に優れた住宅地域として熟成しつつある。ただ、周辺には空地も多く、需要が弱いことから、地価は下落傾向にある。 | | | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 2階建程度の戸建住宅地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 0.0 | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 63,800 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、概ね平群町及び周辺市町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、一部他地域からの流入も見られる。駅に近い、居住環境、生活利便性に優れた住宅地域であり、新型コロナウイルスの影響も特に見当たらないが、付近には空地等多く需要は弱含みである。取引価格は、土地についてはバラツキが認められ、中古戸建は2,000万円前半で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 | 当該地域は、1低専の自己利用目的の一般戸建住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸住宅等皆無であり賃貸市場が形成されていない。よって、収益還元法は非適用とした。そして、比準価格が、広域的に最寄駅接近性等類似した取引事例に基づいて規範性の高い実証的な価格として求められていることから、代表標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通り決定した。 | | | | | | | | | | | | | |
| (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 | 街路 0.0 | 地域要因 0.0 | 街路 0.0 | 交通 -5.0 | 環境 -26.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| | 標準地番号 奈良三郷 -3 | 公示価格 45,800 円/㎡ | [97.9] 100 | 100 [100] | 100 [70.3] | [100] 100 | 63,800 | 標準化補正 | 街路 0.0 | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 街路 0.0 | 地域要因 0.0 | 街路 0.0 | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | [] 100 | 標準化補正 | 街路 0.0 | 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 変動状況 価格形成要因の | | [一般的要因] 当町では特に新型コロナウイルスの影響も顕在化されていないが、人口は減少傾向にあり、住宅地需要は総じて弱く、地価は下落傾向にある。 | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 67,900 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/㎡ | | [地域要因] 住環境、利便性に比較的優れる地域ではあるが、平群町は全体的に需要が弱く、地価も下落傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 | -6.0% | 半年間 | % | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和3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 平群（県）, 奈良県, 奈良第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 河南 直.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,350,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,800 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details 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. Includes detailed descriptions of the property, market characteristics, and price determination factors.

| | | | | |
|-----------|-------------|---------|----------|----------------|
| 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 |
| 平群（県） - 3 | 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 | 9,310,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 38,800 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|----------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和3年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和3年7月3日 | (6) 路線価 | [令和3年1月] | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和3年6月25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 | 生駒郡平群町緑ヶ丘2丁目580番69 「緑ヶ丘2-9-16」 | | | | ②地積 (㎡) | 240 | ⑨法令上の規制等 | 1低専 (40,60) (その他) |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | | |
| | 1:1.2 | 住宅 LS2 | 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 | 北東6.2m町道 | 水道 ガス 下水 | 元山上口 600m | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100 m、西 20 m、南 50 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 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 | 平群町北部の区画整然とした住宅地域 | 街路 | 基準方位 北東6.2m町道 | 交通施設 | 元山上口駅北西600m | 法令規制 | 1低専(40,60) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 近隣地域は元山上口駅に比較的近く、中規模住宅地開発の区画整然とした中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地で現在の状況が維持されると予測する。地価は下落基調が続いている。 | | | | | | | |
| (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 | 38,800 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 | 同一需給圏は平群町の椿台、上庄、若葉台、光ヶ丘、菊美台等の住宅地及び三郷、斑鳩、安堵等の周辺住宅地である。需要者の属性は地元平群町、安堵町、三郷町等及び周辺の市町村の居住者である。市場の動向については、平群町周辺の住宅地の地価は需給バランスのある水準に近づいているが、なお下落基調である。市場で中心となる価格帯は土地240㎡程度、総額930万円前後である。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 取引事例比較法は幅員、交通商業接近、宅地規模、住環境等が類似する緑ヶ丘、菊美台、若葉台、椿台等の取引事例を収集した。時点修正、地域要因の比較等を適切に実施し得られた比準価格は信頼性が高い。収益還元法は近隣地域周辺は1低専の低層戸建住宅地域で賃貸は転勤等で散見される程度で規範性のある事例の収集が困難で適用を断念した。そこで規範性、信頼性のある比準価格を採用し鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を標準とした | ① 代表標準地 標準地番号 | 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 |
| | 公示価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 [] | 100 [] | [] / 100 | | 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 | 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 円/㎡ | [] / 100 | 100 [] | 100 [] | [] / 100 | | 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 ■継続 □新規 前年標準価格 40,000 円/㎡ | | ③ 価格形成要因の 変動状況 | [一般的要因] 平群町は長く地価の下落基調が続いているが、平群駅前区画整理の整備が進みバイパス沿いには路線店舗が建ち並び利便性が向上している。 | | | | | |
| | 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 平群 - 2 公示価格 39,200 円/㎡ | | | [地域要因] 駅に近い区画が整った住宅地であるが地価は軟調で下落が続いている。 | | | | | |
| | ②変動率 年間 -3.0% 半年間 -1.0% | | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | |

| | | | | | | |
|-----------|-----|-------------|----------|----------------|------------|--|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 堂島総合評価システム株式会社 | | |
| 平群（県） - 4 | 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 | | 5,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | | 23,500 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|----------|-------|------|
| (1) 価格時点 | 令和3年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和3年7月3日 | (6) 路線価 | [令和3年1月] | 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 令和3年6月25日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 1.1 倍 | |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | | 倍率種別 |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|------------|---|----------|------------|---|--------------------|---|-------|------------|-------------|------|-----------------------|-------|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | | 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 | | | | | | |
| | 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) 土砂災害警戒区域 (70,300) | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | | 東 20m、西 0m、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 16.0m、奥行 約 14.0m、規模 220㎡程度、形状 ほぼ台形 | | | ④地域的特性 | | 特記事項 | | ⑤地域要因の将来予測 | | | | |
| | ④地域特性 | | 平群町の東南部の農家住宅が多い農家集落地域、土砂災害警戒区域の指定がある。 | | | 街路 | | 5m町道 | | 交通施設 | 竜田川駅北東 700m | 法令規制 | 「調区」(70,300) 土砂災害警戒区域 | |
| (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 | | 23,500 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 | 同一需給圏は地元平群町、生駒市、三郷町、安堵町の農家住宅が多い市街化調整区域の農家住宅、戸建住宅等の住宅地である。需要者の属性は地元へ地縁、血縁を有するか業務関係のある平群町、安堵町、斑鳩町及び周辺市町村の居住者である。市場の動向は周辺に田畑等が存し農家住宅が多く市街化調整区域である等で地価はやや軟調である。市場で中心となる価格帯は土地230㎡程度、総額550万円前後である。 | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 取引事例比較法は市街化調整区域の平等寺、奈良藤原等の交通接近、住環境、行政的要因等の諸要因等が類似する取引事例を収集し時点修正、地域要因の比較等を適切に行った。算定された比準価格は信頼性が高い。収益還元法は近隣地域周辺が調整区域で賃貸市場が成立し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。そこで指定基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 | 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 | 地域要因 | 街路 | | |
| | 標準地番号 | - | [] | 100 | 100 | [] | | | 環境 | 交通 | 環境 | 行政 | 交通 | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号 | 奈良(県) - 31 | ② 時点修正 | ③ 標準化補正 | ④ 地域要因の比較 | ⑤ 個別的要因の比較 | 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 | 街路 | -3.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | 45,500 円/㎡ | [100] | 100 | 100 | [100] | 23,400 | | 環境 | 交通 | 0.0 | 要因 | 交通 | +38.0 |
| (10) 対象基準地等からの検討 | ①-1 対象基準地の検討 | | ■継続 □新規 | | 前年標準価格 | | 23,700 円/㎡ | | | | | | | |
| | ①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 | | □代表標準地 □標準地 | | 標準地番号 | | - | | | | | | | |
| | 公示価格 | | 円/㎡ | | ②変動率 | | 年間 -0.8% 半年間 % | | | | | | | |
| | | | | ③ 変動状況 | | [一般的要因] 平群町は長く地価の下落基調が続いているが、平群駅前区画整理の整備が進みバイパス沿いには路線店舗が建ち並び利便性が向上している。 [地域要因] 旧来の農家集落地域で地価はやや軟調に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | |

| | | | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|-----------------|------|---|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 大和不動産鑑定株式会社奈良支社 | | |
| 平群（県） 5-1 | 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 | 6,130,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 46,800 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和3年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和3年7月5日 | (6) 路線価 | [令和3年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和3年7月2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) 高度地区 (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 | 元山上口 450m | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50 m、西 25 m、南 50 m、北 50 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 6.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 130 ㎡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 1.2m町道 | 交通 元山上口駅北西方 450m | 法令 規制 | 近商 (90,200) 準防 高度地区 (15m) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 店舗併用住宅を主体とする住宅団地内の近隣商業地域であるが、空店舗も散見される。住民の買い物等は幹線道路沿いの大型店舗等が中心となっており、当該地域の商業性の低下は否めず、今後も衰退傾向が予測される。 | | | | | | | | | | |
| (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 | ない | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 46,800 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 19,400 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 | 同一需給圏は平群町及び周辺市町に存する小規模店舗主体の近隣商業地域及び混在住宅地域と把握した。需要者の中心は小規模な店舗や事務所等を営む個人事業者、小規模法人等であり、圏外からの転入は少ない。当該地域は周辺住民を主な顧客とするが、店舗等は少なく、新規出店も見られず、繁華性に乏しい。商業地としての需要はかなり限定的である。当該地域での土地取引はほとんど見られず、価格水準の把握は難しいが、概ね1㎡当たり5万円程度と推察する。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地の存する地域の特性を踏まえて比準価格と収益価格の試算を行った。比準価格は同一需給圏内における複数の取引事例より試算したもので、各補正も適正に行われているため信頼性は高い。収益価格は対象地上に店舗兼住宅の建築を想定し試算したが、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、やや低位となった。よって、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、地価公示標準地価格との均衡にも留意し、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 <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 生駒 5-3 | [99.2] 100 | 100 [102.0] | 100 [191.9] | [100] 100 | 46,900 | | 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 | 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対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 | 地域要因 | 街路 | |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 交通 環境 行政 その他 | | | |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 | 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 | [一般的要因] 平群バイパス沿いを除く地域では概して商業需要は乏しく、衰退傾向にある。人口減少・高齢化傾向も強く、地価下落は継続している。 | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 49,000 円/㎡ | | | [地域要因] 近隣地域における商業的需要は低下傾向で推移しており、住宅用途へ転換しつつある。 | | | | | | | | |
| | 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/㎡ | | | [個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。 | | | | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 -4.5 % | 半年間 % | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 西都不動産研究所. Includes fields for 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 2 columns: 鑑定評価額 (11,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (41,600 円/㎡).

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) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等. Includes details for 生駒郡三郷町三室1丁目109番 and 1:1 住宅 W2.

Table with 4 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性. Includes details for 東 25m, 西 80m, 南 80m, 北 40m and 間口 約 16.5m.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用. Includes details for 2階建程度の戸建住宅地 and comparison methods like 取引事例比較法.

(6) 市場の特性: 生駒郡内の各町にあって、近鉄生駒線、JR関西本線沿線の住宅団地を同一需給圏として把握した。需要者の中心は同一需給圏に居住する大阪方面勤務の一次取得給与所得者層。三郷町の住宅地は過去の大規模開発により全体的に供給超過状態にあるのに加え、近隣は大阪都心部・奈良中心部への利便性が良好とは言えず、地価は引き続き下落傾向にある。取引の中心価格帯は、土地は標準的画地と同規模程度で1100～1150万円程度と考察される。

(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象基準地は、規制の厳しい住宅団地に存し、近隣地域に共同住宅等の収益物件はほぼ見られない。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は現実的ではないため、収益価格は試算しなかった。比準価格は、周辺エリアで取引された複数の住宅地を基に試算し、市場実態を適正に反映する実証的価格であり重視すべきである。よって、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とおり決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格を規準とした. Includes fields for 代表標準地, 標準地, 公示価格 (45,800 円/㎡), and various adjustment factors like 時点修正, 標準化補正, etc.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Includes fields for 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, and adjustment factors like 時点修正, 標準化補正, etc.

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes fields for 1-1 対象基準地の検討, 前年標準価格 (43,000 円/㎡), 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, and 変動率 (年間 -3.3%, 半年間 %).

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 西都不動産研究所. Includes fields for 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, 8,050,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,500 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, [令和3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

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

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (三郷(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 不動産鑑定士 竹村 牧), 西都不動産研究所

鑑定評価額: 8,740,000 円, 1㎡当たりの価格: 16,900 円/㎡

1 基本的事項
(1) 価格時点: 令和3年7月1日, (4) 鑑定評価日: 令和3年7月5日, (6) 路線価: [令和3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

(1) 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(m²): 517, ⑨法令上の規制等: 「調区」(70,400)

(2) ①範囲: 東100m、西90m、南60m、北40m, ②標準的使用: 農家住宅地, ③標準的画地の形状等: 間口約30.0m、奥行約17.0m、規模510㎡程度、形状台形

(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 16,900 円/㎡

(6) 市場の特性: 生駒郡各町及び周辺市町村の旧来からの農家集落地域を同一需給圏として把握した。需要者は近隣に地縁的選好性を有する...

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象基準地は、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...

(8) 規格外価格を公示価格とした: ①代表標準地 標準地番号 平群 -4, ②時点修正 [99.4/100], 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 [100/100], ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡) 17,000

(9) 指定基準地からの検討: ①指定基準地番号 -, ②時点修正 []/100, ③標準化補正 100, ④地域要因の比較 100, ⑤個別的要因の比較 []/100, ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)

(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 17,300 円/㎡, ②変動率 年間 -2.3%, ③価格形成要因の変動状況: [一般的要因] 町人口は微減。コロナ禍等で社会経済活動は抑制的状況。低金利・住宅取得支援等は続くが、町内住宅地は供給過剰が継続している。

鑑定評価書（令和3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 斑鳩（県） and 奈良県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (59,000 円/㎡).

Table 1: 基本的事項. Includes (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

Table (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.

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

Table (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。

Table (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地域は、戸建住宅を中心に、一部併用住宅や店舗も認められるが、

Table (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.

Table (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.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動要因.

| | | | | | | |
|-------|-----|--------|---------|-----------------|-------------|---|
| 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） | -2 | 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 | 11,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 64,300 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|--|----------------------|--|----------------|--------------------|-------------|----------|---|------|--|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 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 | ③法令上の規制等 | 1住居 (60,200) (その他) 高度地区(15m) (60,160) | | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | | | | |
| | 1:1.5 | 住宅 W2 | 区画整然とした富雄川右岸側の一般住宅地域 | 北4m町道 | 水道 ガス 下水 | 法隆寺 2km | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 10m、西 50m、南 70m、北 60m | | | | ②標準の使用 | 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 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 4m町道 | 交通施設 | 法隆寺駅北東方 2km | 法令規制 | 1住居(60,160) 高度地区(15m) | | |
| | 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。 | | | | | | | | | |
| (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 | 64,300 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、町内での需要はやや低位であり、価格は弱含み。需要の中心となる価格帯は、対象基準地規模で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 | 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、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、比準価格を標準とし、上記のとお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 <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 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 交通 +14.0 環境 +63.0 行政 +2.0 その他 0.0 |
| | 標準地番号 斑鳩 -2 | [100] 100 | 100 [100] | 100 [189.5] | [100] 100 | 64,400 | | | | | |
| (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 価格形成要因の | [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。地価も概ね横這い~若干下落傾向である。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 64,800 円/㎡ | | | [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。 | | | | | | | |
| | 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] 北向き画地であり、個別的要因に特に変動はない。 | | | | | | | |
| | 標準地番号 | - | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 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 | 大和不動産鑑定株式会社奈良支社 | |
| 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

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|----------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和3年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和3年7月5日 | (6) 路線価 | [令和3年1月] | 98,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和3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) |
| | 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)高度地区(15m)(60,180) | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50m、西 80m、南 80m、北 150m | | | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 11.0m、奥行 約 17.0m、規模 190㎡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 |
| | 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 | 法隆寺駅東方 180m | 法令規制 | 1住居(60,180)高度地区(15m) |
| (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 | 122,000 円/㎡ | | 標準化補正 | 100 | 100 | [] | 100 |
| | 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 | 同一需給圏の範囲は、概ねJR関西本線沿線で斑鳩町及び周辺市町に存する最寄り駅徒歩圏内の住宅地域である。需要者の中心は、斑鳩町及び周辺地域の居住者であるが、他地域からの転入も見られる。対象近隣地域は法隆寺駅に近く、概ね良好な住環境が維持されており、斑鳩町内にあって希少性を有する住宅地域といえる。需要は安定的で地価は横ばい基調である。需要の中心となる価格帯は、対象基準地と同規模で2300万円程度である。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 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、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、比準価格を標準とし、代表標準地価格からの推移を踏まえ、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 |
| | 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] 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況はほぼ横ばい〜微減傾向。地価も概ね横ばい〜若干下落傾向である。 | | | | | |
| | 前年標準価格 122,000 円/㎡ | | | [地域要因] 法隆寺駅に近く、町内の住宅地としては利便性に優れる。需要は安定的で、地価はほぼ横ばいで推移している。 | | | | | |
| | 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 | | | [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。 | | | | | |
| | 標準地番号 斑鳩 - 2 公示価格 122,000 円/㎡ | | | | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 0.0% | 半年間 0.0% | | | | | | |

鑑定評価書（令和3年地価調査）

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

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

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月6日), (6) 路線価 (令和3年1月), (2) 実地調査日 (令和3年6月28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 details table with multiple rows and columns: (1) 所在地 (生駒郡斑鳩町小吉田1丁目334番), (2) 地積 (449㎡), (3) 形状 (1:2), (4) 敷地の利用 (住宅W2), (5) 周辺の土地の利用 (農地), (6) 接面道路 (南4m町道), (7) 供給処理施設 (水道), (8) 主要な交通施設 (法隆寺 1.5km), (9) 法令上の規制 (調区 70,400), (2) 範囲 (東90m, 西60m, 南50m, 北80m), (3) 標準的画地の形状 (間口約15.0m, 奥行約30.0m), (4) 地域的特性 (特記事項), (5) 地域要因 (近隣農地), (3) 最有効使用 (農家住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (二方路), (5) 鑑定評価の手法 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏), (7) 試算価格の調整理由, (8) 公示価格 (標準地), (9) 指定基準地 (奈良 (県) - 31), (10) 対象基準地の前年標準価格 (35,800 円/㎡), (11) 変動率 (0.0%)

| | | | | | |
|----------|-----|----------|-----|-----------|--------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | (株)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 | 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 | 令和3年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和3年7月6日 | (6) 路線価 | [令和3年1月] | 92,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和3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 | 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 | 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 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 | 特記事項 | 特になし。 | 街路 5.2m 県道 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 近隣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。全国的知名度を有する法隆寺に近接するが新型コロナウイルスの影響でインバウンド効果が消滅、当面は厳しい状況が続くと思われる地価は下落傾向と予測。 | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層の店舗地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 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 | 112,000 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 75,200 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における寺社仏閣等の付近、観光客を客層とする土産物店・飲食店・宿泊施設等の立地する商業地域の存する圏域。需要者はこれらの事業者であると考えられ地元事業者から全国展開の事業者まで幅広い。地積は150~200㎡程度と思われるが、立地条件が限定されることから需要に対して供給が相対的に少なく中心的価格帯は把握が困難な状況。新型コロナウイルスの影響で上記の業種は業況厳しく、需要は減退傾向にある。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域内及び周辺においては賃貸と思われる事業用物件も見られるが賃料水準の把握が難しく、また小規模な店舗を想定したことより収益性が高いとは言えず、結果として収益価格はやや低めに試算された。よって比準価格を重視し、収益価格も比較考量した上で類似の標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) 公示価格を | 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 (円/㎡) | 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 -45.5 行政 +20.0 その他 0.0 |
| | 奈良三郷 5-1 | [99.1] 100 | 100 [105.0] | 100 [72.5] | [97.0] 100 | 111,000 | | | | | |
| (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 |
| | - | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | | | | |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 | ①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 | | ③ 変動状況 価格形成要因の | [一般的要因] 有名な観光資源を有し人口は微増傾向。新型コロナウイルスの影響で先行不透明感があり地価は横ばい乃至下落傾向、需要は比較的堅調。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 115,000 円/㎡ | | | [地域要因] 全国的知名度を有する寺社の門前町であり、新型コロナウイルスの影響でインバウンド効果が消滅し地価は下落傾向、需要は低調推移。 | | | | | | | |
| | ①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 | | | [個別的要因] 形状はやや悪いがその他の条件は標準的であり、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 | | 半年間 | | | | | |
| - | | -4.3% | | % | | | | | | | |
| 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和3年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,660,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 安堵（県）, 奈良県, 奈良第1分科会, 株式会社田畑不動産鑑定士事務所.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (7,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (33,200 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 2 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件. Includes dates and conditions for the appraisal.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main appraisal reasoning table with 10 sections (1-10). Includes details on location, land characteristics, market conditions, and price determination factors.

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 平田不動産鑑定事務所. Includes address: 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: 7,890,000 円, 1㎡当たりの価格: 43,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和3年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 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, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 8 columns: (8)公示価格を規準とした価格, (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

Table with 8 columns: (8)公示価格を規準とした価格, (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. Includes detailed price analysis and market characteristics.