

鑑定評価書（令和 5 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, 氏名. Values include 平群（県）, 奈良県, 奈良第1, まほろば不動産コンサルティング, 秋山 宗一郎.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 12,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 62,800 円/㎡.

Table with 3 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件. Values include 令和 5年 7月 1日, 令和 5年 6月 28日, 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 about the plot location, area, and regulations.

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 information on land use and valuation methods.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Description of the local market characteristics and demand.

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. Explanation for price adjustments and valuation reasons.

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした. Comparison of the subject's price with the standard price and various adjustment factors.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Comparison with the designated standard price and its adjustment factors.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Analysis of the previous year's standard price and its change rate.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 合同会社あけぼの不動産鑑定. Includes values like 平群（県）, 奈良県, 奈良第1, 氏名, 不動産鑑定士 山本 昇平.

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 values like 令和5年7月1日, 令和5年7月4日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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
平群（県） - 3	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 津石 哲志

鑑定評価額	8,760,000 円	1㎡当たりの価格	36,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 20m、南 50m、北 50m				②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 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)
(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	36,500 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	生駒山系東側に位置する類似の同一需給圏は、近鉄生駒線沿線の生駒市南部及び生駒郡周辺の圏域である。需要者の中心は同圏域の居住者で同一需給圏外からの転入はあまり見受けられない。居住環境は良好であるものの、通勤・通学等の交通利便性がやや劣ることに加え、最寄駅へのアクセス面においても、高低差が著しい地域が多いこともあり、地価は弱含みに推移している。需要の中心価格帯は、土地価格で総額900万円を割り込むものと思料される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する地域は、低層戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地である。典型的な需要者は自らの居住を目的とする個人が中心である。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るとは言えない実状から収益還元法は適用しなかった。ゆえに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もとに比準価格を査定し、前年及び代表標準地価格との検討を踏まえ、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	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		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] コロナ禍による先行き不透明感は払しょくされつつあるものの、郊外の不動産に対する長期的な需要の先細り感に変化はない。				
	■継続 □新規 前年標準価格 37,700円/㎡				[地域要因] 中規模住宅が多い閑静な住宅地域。最寄駅からのアクセスを含め生活利便性がやや劣る地域であるため、需要は引き続き弱含みにある。				
	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				[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 平群 - 2 公示価格 37,000円/㎡									
②変動率	年間	-3.2%	半年間	-1.4%					

鑑定評価書（令和5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, 近鉄不動産株式会社. Values include 平群（県）, 奈良県, 奈良第1, 氏名, 不動産鑑定士 津石 哲志.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 5,410,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,100 円/㎡.

1 基本的事項

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

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) 5-1	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 秋山 宗一郎	

鑑定評価額	5,670,000 円	1㎡当たりの価格	43,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 5年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 28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
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他) 高度地区 (最高 15m) (90,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 25m、南 50m、北 50m		②標準的使用	店舗兼住宅地			
	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 ほぼ長方形		④地域的特性	特記 特にない	街路 12m町道	交通 元山山口駅北西 450m	法令 近商 (90,200) 準防 高度地区 (最高 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。空店舗や住宅化も散見される。住民の買い物等は幹線道路沿いの大型店舗等が中心で、当該地域の商業繁華性の低下は否めず、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	43,300 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	19,900 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。需要者の中心は地縁のある小規模店舗や事務所等を営む個人、小規模法人等で、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、店舗は減少傾向にあり、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4~5万円程度と判断される。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由
収益価格は、店舗兼住宅の建築を想定し試算したが、店舗兼住宅の需要者層は収益のみをベースとして取引意思を決定しているものとは言い難く、やや低位となった。一方、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、実証的で、市場価格と比較検討して行われる需要者の意思決定過程にも適合的である。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 <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	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 +101.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	生駒 5-3	[99.7] 100	100	[100] 100	43,400				

(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	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	③価格変動要因の状況	[一般的要因]	平群バイパス沿いを除く地域では商業繁華性に乏しく、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。
	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]	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。
	②変動率		年間 -3.6%	半年間 %

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田畑不動産鑑定士事務所	
三郷（県） - 1	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士	田畑 惣臣

鑑定評価額	10,600,000 円	1㎡当たりの価格	39,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	生駒郡三郷町三室1丁目109番「三室1-7-14」				②地積 (㎡)	271	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)	
	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 16.5m、奥行 約 16.5m、規模 270㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	④地域的特性	特記事項	大規模住宅団地内の戸建住宅地域	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	比較的大きな画地で形成された住宅地域である。地域要因に格別の変化はなく、当面は現状で推移するものと予測される。需給は弱含みで、地価は下落傾向である。							

(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	39,000 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
三郷町を中心とした各町の住宅地域を同一需給圏として把握した。需要の中心は周辺居住者のほか、大阪方面からの一次取得者層の転入も想定される。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いえず、地価は引き続き下落傾向にある。物価の高騰などの影響も懸念される。取引の中心価格帯は、土地は標準的画地と同規模程度で1000~1150万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、周辺に共同住宅等の収益物件はほぼ見られない。近隣地域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、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と判断した。したがって、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。

(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 +2.0 交通 -1.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	奈良三郷 - 3					39,000					
	公示価格	[98.6] / 100	100 / [100]	100 / [110.1]	[100] / 100						
	43,500 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 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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の	[一般的要因]	三郷町の生産年齢人口は減少、老年人口は上昇している。建築費高騰等の影響が懸念される。地価は全体的に弱含みである。
	前年標準価格	40,300 円/㎡			[地域要因]	環境は概ね良好だが、画地規模が大きい他、街路が狭く、大阪都心部、奈良中心部への利便性も劣るため、地価は下落している。
	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			[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	-3.2%	半年間	%	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田畑不動産鑑定士事務所	
三郷（県）	-2	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 田畑 惣臣

鑑定評価額	7,590,000 円	1㎡当たりの価格	42,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	35,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月29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	生駒郡三郷町城山台1丁目3365番53 「城山台1-8-12」				②地積 (㎡)	177	⑨法令上の規制等	1低専 (50,80) (その他) 土砂災害警戒区域		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(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 11.0m、奥行 約 16.0m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	大規模住宅団地内の戸建住宅地域	街路	基準方位 北 6.3m町道	交通施設	信貴山下駅西 600m	法令規制	1低専 (50,80) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	近隣はやや傾斜の強いエリアに存し、大阪都心部までの利便性はやや劣る。地域要因に格別の変化はなく、当面は現状で推移するものと予測される。需給は弱含みで、地価は下落傾向である。									
(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	42,900 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/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、三郷町を中心にした各町内の住宅地域の存する圏域と把握した。需要の中心は周辺居住者のほか、大阪方面からの一次取得者層の転入も想定される。居住環境は普通程度であるが、ターミナル駅である王寺駅へはやや距離を有し、また地勢の面でも劣るため需要は限定的で、地価は弱含んでいる。物価の高騰などの影響も懸念される。各取引の価格差は大きい土地の中心価格帯は対象基準地と同規模の宅地で600～900万円程度であると思料される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する地域は、戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、共同住宅等の収益用不動産は見当たらず、経済合理的な賃貸市場が形成されていないと思われるため、収益還元法は適用しなかった。市場参加者は最終自目的の第一次取得者が中心であるため、類似地域内の取引事例から算出され、市場性を反映した説得力のある比準価格を採用し、本年代表標準地価格以降の価格変動等の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準地	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	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格変動状況								
	前年標準価格	44,200 円/㎡		[一般的要因] 三郷町の生産年齢人口は減少、老年人口は上昇している。建築費高騰等の影響が懸念される。地価は全体的に弱含みである。							
	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 ■代表標準地 □標準地		標準地番号	奈良三郷 - 3		[地域要因] 近隣は駅徒歩圏に存するが、大阪都心部への利便性はやや劣る。やや傾斜の強い住宅地域であり、地価は下落傾向である。					
	公示価格	43,500 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率	年間	-2.9%	半年間	-1.4%							

鑑定評価書（令和5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. Includes address: 三郷（県） -3 奈良県 奈良第1分科会 氏名 不動産鑑定士 田畑 惣臣

鑑定評価額: 8,320,000 円, 1㎡当たりの価格: 16,100 円/㎡

1 基本的事項. (1) 価格時点: 令和5年7月1日, (4) 鑑定評価日: 令和5年7月5日, (6) 路線価: [令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1倍, (2) 実地調査日: 令和5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) 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 (㎡), ③形状: 台形 2:1, ④敷地の利用の現況: 住宅 W1, ⑤周辺の土地の利用の状況: 農家住宅が見られる古くからの住宅地域, ⑥接面道路の状況: 南5m町道, ⑦供給処理施設状況: 水道, ⑧主要な交通施設との接近の状況: 信貴山下 3.8km, ⑨法令上の規制等: 「調区」(70,400), (その他) 土砂災害警戒区域(70,300)

(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, ④地域的特性: 特記 市街化調整区域内の農家集落地域, 街路 5m町道, 交通 信貴山下駅北西 3.8km, 法令 「調区」(70,300) 土砂災害警戒区域, ⑤地域要因の将来予測: 市街化調整区域内の住宅地域である。地域要因に格別の変化はなく、当面は現状で推移するものと予測される。需給は弱含みで、地価は下落傾向である。

(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 16,100 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: 奈良県北部の市町村内の集落を中心とした圏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。物価の高騰などの影響も懸念される。供給はほぼ一定であることから地価は下落傾向にある。取引自体が稀少であり中心価格帯は判別し難いが、土地は標準的画地と同規模程度で800万円前後と考察する。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象基準地は、規制の厳しい市街化調整区域の農家集落に存し周辺にも収益物件等はほとんど認められなかった。近隣は居住快適性を指向する既成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い。比準価格は複数の取引事例を基に試算し、市場実態を適正に反映する実証的な価格であり重視すべきであると判断した。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。

(8) 公示価格とした価格: ①代表標準地 標準地 ②時点修正: 平群 -4, ③標準化補正: [99.4/100], ④地域要因の比較: 100, ⑤個別的要因の比較: [100/100], ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡): 16,200, 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

(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 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: ①-1対象基準地の検討: 継続, 前年標準価格 16,500 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: 代表標準地 標準地, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率: 年間 -2.4%, 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
斑鳩（県） -1	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 津石 哲志

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	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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						
	1:4	住宅 W2	一般住宅、店舗等が混在している古くからの住宅地域	西3.8m町道、背面道	水道 下水	法隆寺 1.4km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 50m、南 60m、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 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡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	基準方位 北 3.8m町道	交通施設	法隆寺駅北 1.4km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	法隆寺周辺の一般住宅、店舗等が混在している古くからの住宅地域であり、地域要因に特別な変化はなく、当面現状維持と予測。旧来からの住宅地で需要も比較的安定しているため地価水準は横ばいで推移と予測する。										
(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	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混在住宅地域を中心とする圏域。需要者の中心は斑鳩町及び周辺地域の居住者であり、圏外からの転入は少ない。特別用途地区内で店舗等の建築も可能だが、店舗建築は少なく住宅用途が中心。需要の中心となる価格帯は対象基準地規模で1、400万円程度。周辺地域ではミニ開発が行われ、新築戸建住宅の供給は認められるが、近隣地域では、中古物件中心で土地建物一体の総額把握は難しい。											
(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地域は、戸建住宅を中心に、一部店舗や店舗兼住宅も認められるものの、自用での利用が殆どである。行政的条件から店舗建築も可能であるが、賃貸市場が形成されているような状況にはないことから、収益還元法は適用しなかった。よって、取引事例により十分市場実態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。											
(8) 公示価格とした	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	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 -39.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	平群 -2	[98.6] 100	100 [101.0]	100 [62.2]	[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		[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は概ね横ばい。利便性等の良否により住宅地需要は偏在する傾向にある。							
	前年標準価格	59,000円/㎡			[地域要因] 駅徒歩圏外の住宅地だが、法隆寺に近い特別用途地区内で、用途の多様性も認められるため、需要は比較的安定している。							
	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/㎡		[個別的要因] 西向きの画地であり、標準的画地に対して居住快適性が若干優る一方、背面道の効用は認められない。個別的要因に特段の変動はない。						
②変動率	年間	0.0%	半年間	%								

鑑定評価書（令和5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. Values include 斑鳩（県）, 奈良県, 奈良県第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田和 聡.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,500 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5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, 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 with 5 columns: (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 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, 取引事例比較法, 比準価格, 63,500 円/㎡, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格.

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 同一需給圏は主にJR関西本線、近鉄生駒線等沿線の住宅地域の存する範囲。需要者は町内外へ通勤する中堅給与所得者層が中心で主に地元住民と思われる。地積は160～180㎡程度、中心となる価格帯は1,000～1,200万円程度、土地建物一体の総額は中古物件が中心で把握は困難。富雄川の河川沿いに位置し、駅徒歩圏外で周辺街路もやや狭小な住宅地であり、町内でも引き合いは弱く、需要はやや低調推移。

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, 近隣地域内及び周辺には中小規模の戸建住宅が中心で、周辺で収益物件が見られるが画地規模が大きく、対象基準地の規模では競争力のある賃貸建物を想定する事が困難な為、収益還元法は適用しなかった。よって比準価格を標準に代表標準地との検討も踏まえ、単価と総額の関連も考慮した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした, 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対象基準地の標準価格, 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, ②変動率, ③価格形成要因の変動状況, [一般的要因], [地域要因], [個別的要因].

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	兼倉田総合鑑定
斑鳩（県） - 3	奈良県	奈良県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 田和 聡

鑑定評価額	23,900,000 円	1㎡当たりの価格	126,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	100,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5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
	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) (その他) 高度地区(最高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 特になし。		
	④地域的要因の将来予測	近隣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、今後とも現在の住環境を維持するものと予測。駅近接のエリアで稀少性もあり住環境良好で需要は堅調推移。						
(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	126,000 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	同一需給圏の範囲は主にJR関西本線、近鉄生駒線等の沿線の住宅地域の存する範囲。需要者は町内外へ通勤する中堅給与所得者層が中心。地積は180~200㎡程度、中心となる価格帯は土地のみで2,200~2,600万円程度、土地建物一体の総額は中古物件が中心で把握は困難。JRの快速急行停車駅に近接、住環境も良好な稀少性のある住宅地であり、町内での引き合いは突出して高く、需要は堅調推移。							
(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は中小規模の戸建住宅が中心で、周辺で収益物件が見られるが画地規模が大きく、対象基準地の規模では競争力のある賃貸建物を想定する事が困難な為、収益還元法は適用しなかった。よって比準価格を標準に代表標準地からの推移も踏まえ、単価と総額の関連も考慮した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8) 公示価格を	① <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
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						

(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	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) 対前年標準価格等の	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因の	[一般的要因]	有名な観光資源を有するが人口はほぼ横ばい。物価高騰等の先行不透明感がみられ、駅近接性の優る地域は地価は上昇傾向。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 124,000 円/㎡			[地域要因]	駅近接の住環境の良好な住宅地であり需要は堅調、地価は上昇推移。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input 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 125,000 円/㎡			[個別的要因]	規模、形状は標準的であり、個別的要因の変動は認められない。
②変動率		年間 +1.6%	半年間 +0.8%		

鑑定評価書（令和5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, 近鉄不動産株式会社. Values include 斑鳩（県）, 奈良県, 奈良第1, 氏名, 不動産鑑定士 津石 哲志.

Table with 2 columns: 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, (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5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 rows and columns. Includes sections for: (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, (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	（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
鑑定評価額		18,000,000 円	1㎡当たりの価格	108,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率	86,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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)			
	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 1.3km	(その他) 特別用途地区 歴風土 風致地区 (3種) (40,80)				
(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 13.0m、奥行 約 14.0m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	街路	52m県道	交通施設	法隆寺駅北西 1.3km	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、コロナ禍は終息局面であり、観光需要の持ち直しが見られており地価は回復傾向と予測。										

(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	110,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	74,400 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当に少なく中心的価格帯は把握が困難な状況。コロナ禍は終息局面で観光客が戻りつつあり、需要は持ち直しつつある。
-----------	---

(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からの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 -1.0
	標準地番号 奈良三郷 5-1	公示価格 86,600 円/㎡	[99.8] / 100	100 [105.0]	100 [73.6]	[97.0] / 100		108,000	街路 交通 環境 画地 行政 行政 其他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	交通 環境 行政 其他

(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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 其他	地域要因	街路 交通 環境 行政 其他
	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	108,000 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	有名な観光資源を有するが人口ほぼ横ばい。物価高騰等の先行不透明感がみられ、駅接近性の優る地域を除き地価は横這い乃至下落傾向。
	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	-		[地域要因]	全国的知名度を持つ寺社の門前町であり、コロナ禍は終息局面で、観光客数は持ち直しつつあり地価は回復傾向、需要は比較的堅調推移。
	公示価格 円/㎡	-	[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。	
② 変動率	年間 0.0%	半年間 %				

鑑定評価書（令和5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. Values include 安堵（県）, 奈良県, 奈良第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 平田馨.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,490,000 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, [令和5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 (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) 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。

Table (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。

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価格形成要因の変動状況.

鑑定評価書（令和 5 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. Row 1: 安堵（県）, -2, 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, 7,160,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 円/㎡. Values include 令和 5 年 7 月 1 日, 令和 5 年 7 月 3 日, 令和 5 年 6 月 29 日, 正常価格, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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の検討. Includes detailed text and numerical data for each section.

鑑定評価書（令和5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. Values include 安堵（県）, 奈良県, 奈良第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 平田馨.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,000 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, [令和5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, 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 with 9 columns: (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 with 4 columns: (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, 比準価格, 42,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格.

Table with 2 columns: (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 2 columns: (8)公示価格とした価格, (9)指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8)公示価格とした価格, 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基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, 年間, 半年間, 変動状況.