

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	

鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	62,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月2日	(6) 路線価	[令和6年1月]	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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			
	1:1	住宅W2	中規模低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北6m町道	水道 ガス 下水	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 14.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 200㎡程度、形状 正方形			④地域的特性	特記 特にない 事項 街路			
	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されつつある。ただ、周辺には空地が多く、需要も弱いことから、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	62,500 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に、一部他地域からの流入も見られる。駅に近い、居住環境、生活利便性に比較的優れた住宅地域であり、一定の需要は認められるものの、付近には空地等多く供給過剰気味で需給バランスを欠き、価格は弱含みである。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、賃貸住宅等見受けられず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	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
	奈良三郷 - 3	43,500 円/㎡	[ 98.6 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 68.4 ]	[ 100 ] 100	62,700	街路 0.0 交通 -5.0 環境 -28.0 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 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	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③ 変動形成要因		[一般的要因] 当町では各種施策がなされているものの、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	62,800 円/㎡			[地域要因]		住環境、利便性に比較的優れた地域ではあるが、平群町は全体的に需要が弱く、地価も下落傾向にある。		
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	□代表標準地 □標準地			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。		
	標準地番号	-							
	公示価格	円/㎡							
	②変動率	年間 -0.5%	半年間	%					

鑑定評価書（令和6年地価調査）

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 7,680,000 円, 31,100 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6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6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 (Location, Area, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Trial Price and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地からの検討 (Review from Target Standard Land).

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

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		8,520,000 円	1㎡当たりの価格		35,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年7月1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 1:1.2	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住宅地域	⑥接面道路の状況 北東6.2m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 元山山口 600m					
(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 標準方位 北東6.2m 町道	交通施設 元山山口駅北西 600m	法令規制 1 低専 (40,60)	
	⑤地域要因の将来予測 区画整然とした戸建住宅地として良好な環境にあるものの、最寄駅との高低差に加え、近鉄生駒線は単線であり交通等利便性においてやや劣るため、地価は下落傾向にあり、今後も本傾向に変化はないものと予測される。					

(3) 最も有効使用の判定	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 35,500 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850万円前後と見られる。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由  
対象基準地の存する地域は、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) 公示価格を規準とした	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 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		
	公示価格	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
	-	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			
	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 checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動状況 変動形成要因の	[一般的要因]	地価は、建築コスト上昇や少子高齢化等の不安要素を抱え、下落基調にある地域と、旺盛な需要に支えられている地域の二極化が進行中。
	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			[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。
	標準地番号	平群 - 2		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	公示価格	36,000 円/㎡			
	②変動率	年間 -2.7% 半年間 -1.4%			

鑑定評価書（令和6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. Includes sub-rows for 平群（県） and 奈良第1.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,360,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,900 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6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 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(m²), (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)

Table with 5 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, (5)地域要因の将来予測. Includes details on 東 20m, 西 0m, 南 70m, 北 100m and 低層農家住宅地.

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 低層農家住宅地 and comparison methods like 取引事例比較法.

Table with 2 columns: (6)市場の特性. Text describing market characteristics and price trends in the area.

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. Text explaining the adjustment and verification of the estimated price.

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした. Includes 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. Includes 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. Includes 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 -0.9%, 半年間 %).

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 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), 業者名 (まほろば不動産コンサルティング), 氏名 (秋山 宗一郎)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (5,540,000 円), 1㎡当たりの価格 (42,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和6年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和6年7月2日), (6)路線価 (令和6年1月), (2)実地調査日 (令和6年6月28日), (5)価格の種類 (正常価格), (7)路線価 (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

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1)基準地 (所在地, 形状, 敷地の利用, etc.), (2)近隣地域 (範囲, 標準的使用, etc.), (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, etc.), (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 (標準地, 公示価格, etc.), (9)指定基準地 (指定基準地番号, etc.), (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, etc.)

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	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	37,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6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						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) (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	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。需給は依然として弱含みで、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	37,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	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900～1100万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 +2.0 交通 -1.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	
	奈良三郷 -3	[ 98.6 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 110.1 ]	[ 100 ] 100	37,900						
(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	
	-	[ ] 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 39,000 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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>											
標準地番号 -												
公示価格 円/㎡												
②変動率 年間 -3.3% 半年間 %												
[一般的要因] 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。												
[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、地価は下落傾向である。												
[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												

鑑定評価書（令和6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: 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

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 7,380,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,700 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, [令和6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 34,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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, (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

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） - 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	8,120,000 円	1㎡当たりの価格	15,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28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)  (その他) 土砂災害警戒区域 (70,300)		
	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					
	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					
(2) 近隣地域	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	特記事項	市街化調整区域内の農家集落地域	街路 5m町道	交通施設	信貴山下駅北西 3.8km	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	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。需給は依然として弱含みで、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	15,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	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の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存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	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 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 +6.0 環境 +40.0 行政 +1.0 その他 0.0
	平群 -4	[ 99.3 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 148.4 ]	[ 100 ] / 100	15,800					
(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	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 16,100 円/㎡		[一般的要因] 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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 特筆すべき地域要因の変動はない。調整区域の農家集落で供給はほぼ一定、需要は限定的で低調なため、地価は引き続き下落となった。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	② 変動率	年間	-2.5%	半年間	%						



鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (斑鳩 (県) -1), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第1分科会), 業者名 (昭和三井不動産株式会社), 氏名 (不動産鑑定士 藤村 光世)

Table with 2 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 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月1日), (6) 路線価 (47,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和6年6月24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 table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地 (生駒郡斑鳩町法隆寺2丁目905番), (2) 地積 (241 ㎡), (3) 形状 (1:4), (4) 敷地の利用 (住宅W2), (5) 周辺の土地利用 (一般住宅, 店舗等), (6) 接面道路 (西3.8m町道), (7) 供給処理施設 (水道, 下水), (8) 主要な交通施設 (法隆寺 1.4km), (9) 法令上の規制 (1低専, 風致, 歴風土), (10) 最有効使用 (2階建の戸建住宅地), (11) 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), (12) 市場の特性 (同一需給圏, JR関西本線), (13) 試算価格の調整理由 (近隣地域は第1種低層住居専用), (14) 公示価格 (36,000 円/㎡), (15) 指定基準地からの検討, (16) 対象基準地の前年標準価格 (59,000 円/㎡), (17) 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	杉本不動産鑑定士事務所
斑鳩（県） - 2	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹

鑑定評価額	10,900,000 円	1㎡当たりの価格	63,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24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 (15m)  (その他) (60, 160)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
(2) 近隣地域	①範囲	東 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 2km	法令規制	1 住居 (60, 160) 高度 (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	63,200 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	一帯給圏はJR関西本線及び近鉄生駒線沿線の概ね生駒郡斑鳩町とその周辺市町の圏域と把握した。需要者の中心は斑鳩町及びその周辺市町の居住者で同一帯給圏外からの転入者は少ないと考えられる。基準地は区画整然とした戸建住宅地域に所在するが、昨今の地域動向等から帯給関係はやや弱含みとなっている。基準地の存する地域周辺で需要の中心となる価格帯は同程度の規模の土地価格のみで900~1300万円程度と考えられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一帯給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、代表標準地との検討を踏まえ、実証的に市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	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 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 +77.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	斑鳩 - 2	[ 100.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 201.8 ]	[ 100 ] 100	63,400					
(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		継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 斑鳩町は観光都市として発展してきたが、人口は微減傾向で帯給も昨今の経済情勢等より地域により強含みからやや低調と二極化で推移。 [地域要因] 当該地域は区画整然とした戸建住宅地域として熟成してきており、需要はやや弱く地価はやや下落傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	前年標準価格		63,500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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号		-		公示価格 円/㎡					
② 変動率		年間	-0.5%	半年間	%							

鑑定評価書（令和6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, 杉本不動産鑑定士事務所. Values include 斑鳩(県), 奈良県, 奈良第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 杉本忠樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,300,000円, 1㎡当たりの価格, 128,000円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年7月4日, 令和6年6月24日, 正常価格, 100,000円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 6 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
斑鳩（県） - 4	奈良県	奈良第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 藤村 光世

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	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 24 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 3 3 4 番 「小吉田 1 - 1 4 - 9」				②地積 (㎡)	449	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 90 m、西 60 m、南 50 m、北 80 m				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 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	街路	「調区」(70, 240)
	⑤地域要因の将来予測	調整区域内の農家が建ち並ぶ既成住宅地域であり、今後とも現状を維持していくものと予測する。地価変動に影響する要因が殆ど見受けられないため、当面は概ね横ばい状態が続くものと予測する。							
(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	二方路	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR 関西本線と近鉄生駒線の各沿線等の農家住宅地域がその圏域。需要者の中心は地縁関係者及び農業従事者であり、圏外からの転入はほとんど見られない。近隣地域は、農業関係の需要に限定され、引き合いは弱いものの、ある程度の取引は発生している模様である。価格的には、土地は対象基準地と同程度の規模で、1, 600 万円程度が需要の中心と思われる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、数少ない調区内宅地の取引事例に基づく妥当な比準価格を採用し、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。								
(8) 規準とした価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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	
	奈良（県） - 31	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100	35,800		0.0 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 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		[一般的要因] 円安・物価高騰の中、不動産の需要は底堅いが、地価は環境等に優れた住宅地は上昇、接近性等に劣る住宅地は下落の二極化が進行。						
	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 <input type="checkbox"/>		[地域要因] 地域要因の変動は見られず、地価は従来より横ばい傾向にあると判断する。						
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %		[個別的要因] 二方路地であるが、背面道の効用は認められず、競争力等に大きな変化はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉本不動産鑑定士事務所
斑鳩（県） 5-1	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹

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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	86,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24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	⑨法令上の規制等	1 低専 (50,80)  (その他) 特別用途地区 風致 (3種) (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						
	不整形 1.5:1	店舗 W2	観光施設や戸建住宅等が混在する門前の商業地域	西52m県道	水道 下水	法隆寺 1.3km						
(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	特にない	街路	5 2 m 県道	交通施設	法隆寺駅北西 1.3km	法令規制	1 低専 (40,80) 特別用途地区 風致 (3種)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は門前の商業地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向等からほぼ横這いの傾向にあるものと予測される。										
(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	73,900 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	一帯給圏は、概ね生駒郡斑鳩町とその周辺市町を含む奈良県北、中部の圏域に存する商業地域と把握した。需要者の中心は同一帯給圏内に地縁性を持つ個人事業者のほか全国展開の事業者等も考えられる。基準地は門前の商業地域に所在し、昨今の経済情勢、地域動向等から需給関係は比較的安定している。基準地の存する地域周辺では、取引される価格は個別性が強く取引も少ないこと等から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・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一帯給圏内の商業地における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、収益性を反映し理論的な価格である収益価格はやや低位に試算されたが、試算過程に想定要素が多く規範性は相対的に劣ると言わざるを得ない。したがって、実証的で市場性を反映した比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、類似の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	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 -45.0 行政 +20.0 その他 0.0
	奈良三郷 5-1		[ 99.5 ] 100	100 [ 105.0 ]	100 [ 73.2 ]	[ 97.0 ] 100	108,000					
(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		継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 価格形成要因の							
	前年標準価格 108,000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		[一般的要因] 斑鳩町は観光都市として発展してきたが、人口は微減傾向で需給も昨今の経済情勢等より地域により強含みからやや低調と二極化で推移。							
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号 -		[地域要因] 当該地域は門前の商業地域として熟成してきており、需給は比較的安定しており地価はほぼ横這い傾向にある。							
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	0.0%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社若草不動産鑑定
安堵（県） - 1	奈良県	奈良県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 梅本 剛

鑑定評価額	4,420,000 円	1㎡当たりの価格	44,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年7月1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)	
	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	交通施設	法隆寺駅東方 1.7 km	法令規制	1 中専 (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 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	44,200 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 関西本線沿線の生駒郡及び北葛城郡の住宅地域の圏域。需要者は、当町内に地縁・血縁関係を有する個人が中心で、圏外からの流入は少ない。最寄駅への接近性及び生活利便性にも劣り、需要は低調で、地価も下落傾向。需要の中心となる価格帯は、対象標準地の規模で450万円程度と推察される。新築戸建住宅の供給は少ない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自己居住目的の取引が中心の住宅地域で、賃貸市場は未成熟である。このため、収益価格は試算せず、戸建住宅の取引事例を基に、市場の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通りと決定した。										
(8) 公示価格	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 +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 -14.0 行政 -4.0 その他 0.0
	標準地番号	平群 -2				44,200					
(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										
(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]		人口減少率、高齢化率ともに、県全体より高い水準で、地価も下落傾向で推移。						
	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		[地域要因]		最寄駅から距離があり、生活利便性にも劣り、需要は低調。						
	② 変動率		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和6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 fields for 鑑定評価額 (7,050,000 円) and 1㎡当たりの価格 (31,600 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. Includes values like 令和6年7月1日, 令和6年6月28日, 正常価格, 令和6年7月3日, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 9 columns: (1)所在地, (2)地積, (3)形状, (4)敷地の利用, (5)周辺の土地の利用, (6)接面道路, (7)供給処理施設, (8)主要な交通施設, (9)法令上の規制. Includes details about 生駒郡安堵町大字東安堵1251番1 and 2階建程度の戸建住宅地.

Table (8) 公示価格: 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対象基準地の標準価格, ⑦内訳. Includes values like 28,300 円/㎡ and 31,600.

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対象基準地の標準価格, ⑦内訳.

Table (10) 対象基準地からの検討: ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ②変動率. Includes analysis of 安堵町 and 生駒郡安堵町.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社若草不動産鑑定
安堵（県） - 3	奈良県	奈良県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 梅本 剛

鑑定評価額	7,480,000 円	1㎡当たりの価格	41,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年7月1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) (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 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 1.4km	法令規制	「調区」(60,200)		
	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で、最寄駅から距離があり、生活利便性にも劣り、需要は低調。地域要因に特段の変化はなく、今後も現状程度で推移し、地価はやや下落傾向と予測する。									
(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 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,300 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関西本線沿線の生駒郡及び北葛城郡の住宅地域の圏域。需要者は、当町内に地縁・血縁関係を有する個人が中心で、圏外からの流入はほとんどない。最寄駅への接近性と生活利便性にも劣り、需要は低調で、地価も下落傾向。需要の中心となる価格帯は、対象標準地の規模で750万円程度と推察される。新築戸建住宅の供給は少ない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自己居住目的の取引が中心の住宅地域で、賃貸市場は未成熟である。このため、収益価格は試算せず、戸建住宅の取引事例を基に、市場の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通りと決定した。										
(8) 公示価格	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -1.0 環境 +53.0 行政 +5.0 その他 0.0
	標準地番号 奈良 - 34					41,500					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定標準地番号	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
	-										
(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 変動要因の		[一般的要因] 人口減少率、高齢化率ともに、県全体より高い水準で、地価も下落傾向で推移。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		価格形成要因の		[地域要因] 最寄駅から距離があり、生活利便性に劣り、街路条件も劣っており、需要は低調。						
	前年標準価格 42,000 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。						
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号								
標準地番号		公示価格									
② 変動率		年間	-1.7%	半年間	%						



鑑定評価書（令和6年地価調査）

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） 9-1	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 平田馨

鑑定評価額	258,000,000 円	1㎡当たりの価格	52,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28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	生駒郡安堵町大字岡崎316番10				②地積(㎡)	4,959	⑨法令上の規制等	準工(60,200) (その他)(70,200)
	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			
	台形 1.5:1	倉庫兼事務所 S2	物流施設、工場、店舗のほかに住宅も見られる工業地域	南東18m町道、東側道	水道 ガス 下水	法隆寺 3km			

(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 250 m、南 150 m、北 550 m			②標準的使用	流通業務施設地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 90.0 m、奥行 約 55.0 m、規模 5,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記 特にない	街路 18m町道	交通 法隆寺駅東 3km	法令 準工(60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	物流施設、工場、店舗のほかに住宅も見られる工業地域である現況を踏まえ、周辺地域、近隣地域における市場性及び法令規制等の観点からも勘案した結果、地域特性は将来的にも現況程度で推移していくものと予測する。						

(3) 最有効使用の判定	低層流通業務施設地		(4) 対象基準地の個別的要因	形状 角地	-2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格 52,000 円/㎡			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) 奈良県における工業地域等の圏域である。(需要者の属性) 同一需給圏に地縁的選好性を有する物流施設又は工場等としての利用を前提とする法人事業者が中心であるが、他府県等からの需要も認められる。(市場の需給動向) 西名阪自動車道 I C 至近に位置する等利便性が高く、系統連続性も優れ且つ物流施設の集積度も高い。また供給が僅少で稀少性も高いため、需要は堅調である。(需要の中心となる価格帯) 中心価格帯を見出すことは困難である。				
-----------	---	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は工業地域であるため市場性を反映した取引事例比較法と収益性を反映した収益還元法を適用すべきであるが、収益価格は工業賃貸市場の特殊性及び個別性(想定要素含む)が存し、且つ適切な賃貸事例を収集し得なかったため適用しなかった。他方、基準価格は工業地域における牽連性ある取引事例から比準され規範性が高い。よって、適切に比準調整がなされた比準価格を採用し、標準地からの規準価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。				
-----------------------------	--	--	--	--	--

(8) 公示価格を標準とした	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 -4.0
	標準地番号 生駒 9-1					52,200		交通 0.0	環境 +42.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格 72,200 円/㎡	[ 102.5 ] / 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 136.3 ]	[ 98.0 ] / 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 対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0
	-							交通 0.0	環境 +42.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0		

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	奈良県における流通業務施設地の需要は引き続き堅調であるが、特に西名阪道沿い等 I C へのアクセスに優れた工業地域は需要が高い。
	前年標準価格 円/㎡	[地域要因]		市場での供給が僅少で、奈良県における主要幹線道路へのアクセスにも優れ、系統連続性が優位であるため、需要は引き続き堅調である。	
	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	標準地番号 -		[個別的要因]	個別的要因の変動はない。
	公示価格 円/㎡				
	② 変動率	年間 %	半年間 %		