

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	
平群（県） - 1	奈良県	奈良第一分科会	氏名	不動産鑑定士 田島 博文	

鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	62,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月2日	(6) 路線価	[令和7年1月]	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	生駒郡平群町菊美台2丁目800番103 「菊美台2-21-8」				②地積 (㎡)	194	⑨法令上の規制等
	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 (40,60)  (その他) 土砂災害警戒区域 地区計画等	
	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 14.0m、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
⑤地域要因の将来予測	当該地域は大規模に造成された東山駅前の住宅団地である。居住快適性、利便性に優れた住宅地域として熟成されつつある。周辺には空地が多く、需要も弱いことから、地価水準は下落傾向にて推移すると予測する。							

(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	62,300 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、平群町及び周辺市町の近鉄生駒線沿線の戸建住宅地域である。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。最寄り駅徒歩圏内にあり、生活利便施設や公園等の公共施設も徒歩圏内にあることから生活利便性に優れるが、付近には空地も多く供給過剰気味で、価格は弱含みである。中心価格帯は基準地と同程度の規模で1200万円程度と推定される。				
-----------	---	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は市街化区域内の戸建住宅地である。同一需給圏内では自用目的での取引が支配的であり、市場における実勢取引価格を重視して不動産取引に関する意思決定がなされることから、取引価格を基に試算された基準価格の規範性は高い。一方、近隣地域では住宅の賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。よって本件では、市場性が反映された基準価格を標準に、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。				
-----------------------------	---	--	--	--	--

(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 奈良三郷 - 3					61,800		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[ 98.8 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 65.7 ]	[ 100 ] / 100		画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
	41,100 円/㎡						その他 0.0				

(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	-							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
	円/㎡						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 checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 形成要因	[一般的要因]	平群町の住宅地価は、人口減を背景に下落傾向にある。西部丘陵地の需要は弱く、区画整理が行われた平群駅周辺の需要は比較的堅調。
	前年標準価格 62,500 円/㎡			[地域要因]	利便性に比較的優れ、居住快適性にも難は見られないが、高齢化と人口減少を背景に需要が減少しており、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 <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 -0.3%	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
平群（県） - 2	奈良県	奈良第一分科会	氏名	不動産鑑定士 田島 博文

鑑定評価額	7,510,000 円	1㎡当たりの価格	30,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	生駒郡平群町春日丘2丁目339番202 「春日丘2-14-18」				②地積 (㎡)	247	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			
	1:1.5	住宅 W2	中規模低層一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域	西4m町道	水道 ガス 下水	竜田川 520m			

(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 25m、南 40m、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 13.5m、奥行 約 18.0m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4m 町道	交通施設	竜田川駅南西 520m	法令規制	1 低専 (50,80)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は丘陵地の中規模一般住宅を中心とする古くからの住宅地域である。地域要因に特段変動は無く、今後とも現環境を維持するものと予測する。地価水準については、下落傾向にて推移するものと予測する。							

(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,400 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡			
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡			

(6) 市場の特性	同一需給圏は、平群町及び周辺市町の近鉄生駒線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に勤務する世帯のほか、大阪方面へ通勤する世帯による一次取得も想定される。最寄り駅徒歩圏内にあるが、傾斜のある丘陵地であり、価格は弱含みである。中心価格帯は基準地と同程度の規模で800万円程度と推定される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は市街化区域内の戸建住宅地である。同一需給圏内では自用目的での取引が支配的であり、市場における実勢取引価格を重視して不動産取引に関する意思決定がなされることから、取引価格を基に試算された比準価格の規範性は高い。一方、近隣地域では住宅の賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。よって本件では、市場性が反映された比準価格を標準に、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 平群 - 2	公示価格 35,100 円/㎡	[ 99.4 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 115.1 ]	[ 101.0 ] 100	30,300	街路 +2.0	交通 -1.0	環境 +14.0	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	交通	環境	画地	行政	その他
	-		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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因]		平群町の住宅地価は、人口減を背景に下落傾向にある。西部丘陵地の需要は弱く、区画整理が行われた平群駅周辺の需要は比較的堅調。								
	前年標準価格 31,100 円/㎡			[地域要因]		古くからの戸建住宅地域で、地域要因に特段の変動は見られない。丘陵地のため需要は弱含んでおり、価格は下落傾向にある。								
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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 -2.3%	半年間	%										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近鉄不動産株式会社
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	8,380,000 円	1㎡当たりの価格	34,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月2日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和7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 L S 2	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	元山山口 600m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 20m、南 50m、北 50m			②標準の使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	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	34,900 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	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800万円前半と思われる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地	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	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因の	[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。							
	■継続 □新規			[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。							
	前年標準価格 35,500円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		■代表標準地 □標準地									
標準地番号 平群 - 2		公示価格 35,100円/㎡									
②変動率		年間	-1.7%	半年間	-0.6%						

鑑定評価書（令和7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 details for 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 (5,360,000 円), 1㎡当たりの価格 (22,900 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7年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 倍.

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, (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 2 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, 間口 約 16.0 m, 奥行 約 14.0 m, 規模 220 ㎡程度, 形状 ほぼ台形.

Table with 2 columns: (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価の手法の適用. Includes 低層農家住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因, ない, 取引事例比較法, 比準価格 22,900 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: (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. Includes 同一需給圏は、地元平群町を中心とする奈良県北西部の市街化調整区域内の農家住宅を中心とする集落地域であり、需要者の属性は同一需給圏内に地縁の選好性を有するか、業務関係のある居住者である。市場の動向は、比較的狭い街路沿いに農家住宅が連担する地域であることもあって、これまで取引は少なく低調であったものの、近隣の商業施設開発の影響を受け、地価には下げ止まり感が出てきている。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討. 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 (円/㎡), ⑦ 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 地域要因, 街路交通環境行政その他.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. 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 (円/㎡), ⑦ 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 地域要因, 街路交通環境行政その他.

Table with 3 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等, (3) 価格形成要因. Includes ①-1 対象基準地の検討, 前年標準価格 22,900 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, ② 変動率, 年間 0.0%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和7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. Row 1: 平群（県） 5-1, 奈良県, 奈良第一分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田島 博文

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,420,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,400 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7年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 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(m²), 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, (6)市場の特性

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

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対象基準地の規準価格, ⑦内訳, ⑧内訳

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, ⑧内訳

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年の標準価格等の検討, 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, ③価格形成要因の変動状況

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	9,920,000 円	1㎡当たりの価格	36,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月3日	(6) 路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和7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								
(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	王寺駅北東 1.5km	法令	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	36,600 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	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。建築費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
	奈良三郷 - 3	[ 98.8 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 110.1 ]	[ 100 ] / 100	36,900	標準化補正	街路 +2.0	交通 -1.0	環境 +9.0	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	交通	環境	画地	行政	その他
	-	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正	街路	交通	環境	画地	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	[一般的要因] 建築費高騰の影響などが懸念される。町の生産年齢人口は減少、老年人口は上昇している。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	[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。												
	②変動率	年間	-2.9%	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7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 details for 三郷（県） and 奈良県.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (7,190,000 円), 1㎡当たりの価格 (40,600 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 5 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 sections (1) to (10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination factors.

鑑定評価書（令和7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 details for 三郷（県） and 奈良第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,910,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,300 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7年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 8 columns: (1) 所在地及び地番並びに「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 8 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.

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.

(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。

(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。

Table with 10 columns: (8) 規準とした価格, 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, ⑧ 標準化補正, ⑨ 地域要因.

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, ⑧ 標準化補正, ⑨ 地域要因.

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.



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	
斑鳩（県） - 1	奈良県	奈良県第1分科会	氏名	不動産鑑定士	秋山 宗一郎

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	生駒郡斑鳩町法隆寺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)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) 風致地区 (3種) 歴風土 (40,80)	
(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	特にない	街路	基準方位 北 3.8m町道	交通 法隆寺駅北 1.4km	法令	1低専(40,80) 風致(3種) 歴風土	
(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 二方路		+1.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	59,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR関西本線、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、住宅用途が中心で、周辺地域ではミニ開発による新築戸建住宅の供給も認められる。需要の中心となる価格帯は対象基準地規模で1,400万円程度であるが、近隣地域周辺は、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、賃貸市場が形成が認められないことから、収益還元法は適用しなかった。そして、比準価格が取引事例に基づき規範性の高い実証的な価格として求められていることに鑑み、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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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 -42.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 平群 -2	[ 99.4 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 59.1 ]	[ 101.0 ] 100	59,000			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[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傾向。利便性等の良否により住宅地需要は二極化する傾向にある。				
	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、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	-		[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。				
	公示価格	円/㎡							
	②変動率	年間	0.0%	半年間	%				

鑑定評価書（令和7年地価調査）

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	62,900 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月3日	(6) 路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和7年6月23日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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)							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) (60,160)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 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	標準方位北、4m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)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は区画整然とした戸建住宅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やや下落傾向にあるものと予測される。													
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	62,900 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因										
	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需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需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	比準価格は同一需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、実証的で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 <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 0.0	交通 +14.0	環境 +81.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格 129,000 円/㎡	[ 100.8 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 206.3 ]	[ 100 ] / 100	63,000	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 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	交通	環境	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路	交通	環境	行政	その他	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	前年標準価格	63,200 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[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。									
	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] 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。									
	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	-0.5%	半年間	%										

鑑定評価書（令和7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. Includes address and name details.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (24,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (130,000 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 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes specific data like area (190㎡) and price (130,000 円/㎡).

鑑定評価書（令和7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 斑鳩(県), 奈良県, 奈良県第1分科会, 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, 1㎡当たりの価格. Values: 16,100,000 円, 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. Values include 令和7年7月1日, 令和7年6月25日, 更地としての鑑定評価, 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10). (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 生駒郡斑鳩町小吉田1丁目334番. (2) 近隣地域: 東90m, 西60m, 南50m, 北80m. (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: 二方路. (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: 同一需給圏は、JR関西本線・近鉄生駒線沿線等に存する農家住宅地域及びその周辺地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は、市街化調整区域内に存する農家住宅を中心とした既存の住宅地域であり、賃貸需要が見込めず、賃貸市場の成立が認められない. (8) 公示価格: 標準地番号, 公示価格. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格, 変動率.

鑑定評価書（令和7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 fields for 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. 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7年1月]路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地. Table with 9 columns: 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. 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.

(3) 最有効使用の判定. Table with 2 columns: 判定内容, (4)対象基準地の個別的要因.

(5) 鑑定評価の手法の適用. Table with 4 columns: 取引事例比較法, 比準価格, 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.

(6) 市場の特性. Text describing market characteristics and the specific area's situation.

(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 estimated prices.

(8) 公示価格. Table with 10 columns: 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.

(9) 指定基準地. Table with 10 columns: 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.

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Table with 4 columns: ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動状況, ④一般的要因, ⑤地域要因, ⑥個別的要因.

鑑定評価書（令和7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, 有限会社若草不動産鑑定. Values include 安堵（県）, 奈良県, 奈良県第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 梅本 剛.

Table with 3 columns: 鑑定評価額, 4,380,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,800 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7年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 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. 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) 規格外価格, (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7年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (安堵(県) -2), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第1分科会), 業者名 (株式会社ヒラタ不動産鑑定士事務所). Includes 鑑定評価額 (6,940,000 円) and 1㎡当たりの価格 (31,100 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和7年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和7年7月2日), (6) 路線価 (令和7年1月), (2) 実地調査日 (令和7年6月23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 10 sections: (1) 基準地 (Location, Area, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (2-story residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +4.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, etc.), (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 reasons), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price).

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	7,400,000 円	1㎡当たりの価格	40,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月2日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和7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	40,900 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、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 +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 +57.0 行政 +5.0 その他 0.0
	奈良 - 34		[ 100.5 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 164.8 ]	[ 103.0 ] 100	40,800				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 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。						
	前年標準価格 41,300円/㎡				[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。						
	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 -				② 変動率		年間 -1.0% 半年間 %					
公示価格 円/㎡											



鑑定評価書 (令和 7 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, 株式会社ヒラタ不動産鑑定士事務所. Includes fields for 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. Also includes 鑑定評価額: 270,000,000 円, 1㎡当たりの価格: 54,500 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. Includes dates like 令和 7 年 7 月 1 日 and 令和 7 年 6 月 23 日, and price types like 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (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 the site, surrounding area, and market characteristics.