

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ファーストコンサルティングサービス		
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	12,800,000 円		1㎡当たりの価格	65,800 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月5日	(6) 路線価	[令和2年1月]	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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 14.0m、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	65,800 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、付近には空地も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	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
	標準地番号 奈良三郷 -3					65,500		地域要因	街路 0.0 交通 -5.0 環境 -25.0 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
	前年指定基準地の価格 円/㎡								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		③価格形成要因の	[一般的要因] 当町では特に新型コロナ禍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/㎡			[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。					
	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							
	②変動率	年間	-3.1%	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
平群 (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	8,620,000 円	1 m ² 当たりの価格	34,900 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6) 路線価	[令和 2年 1月] 路線価又は倍率	29,000 円/m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 3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	生駒郡平群町春日丘 2丁目 339番 202 「春日丘 2-14-18」				②地積 (m ²)	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 20 m、西 25 m、南 40 m、北 60 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 13.5 m、奥行 約 18.0 m、規模 240 m ² 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	竜田川駅 南西方 520m	法令規制	1 低専 (50, 80)	
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い熟成した住宅地域であり、今後とも同様の地域性で推移するものと予測する。地価動向については、平群町は全体的に住宅地の需要が減少傾向にあり、地価下落が続いている。								
(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	基準価格	34,900 円/m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²							
	原価法	積算価格	/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は平群町及び隣接市町で近鉄生駒線沿線の住宅地域の圏域と判定する。需要者は同一需給圏内の居住者が主体であり、圏外からの転入は少ない。近隣地域及び周辺地域はかなり以前に開発された住宅団地であり、全体に傾斜地勢で高低差が見られるほか道路の幅員もやや狭く利便性に劣る。平群町内の他の住宅団地と比べて相対的な地位はやや低く、需要は弱い傾向にある。需要の中心となる価格帯は土地 240 m ² で 800~900 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	基準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例を採用し、適切な補修正を行って試算したもので実証的な価格と認められる。一方、対象基準地は自用の戸建住宅が主体の地域に存し、賃貸物件等はほとんどなく、取引において収益性より居住快適性が重視されることから収益価格は試算しなかった。よって、基準価格を標準とし、代表標準地との均衡にも留意のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格を	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/m ²)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 平群 - 2					34,500		交通 0.0	交通 -1.0	
	公示価格 41,000 円/m ²	[97.6] 100	100 [101.0]	100 [116.1]	[101.0] 100		環境 0.0	環境 +15.0		
							画地 +1.0	行政 0.0		
							行政 0.0	行政 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/m ²)	⑦ 内訳 標準化補正	街路	地域要因	街路
								交通	交通	
							環境	環境		
							画地	行政		
							行政	その他		
							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 <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】 平群町は人口減少・高齢化が継続している。コロナ禍の影響は明らかではないが、不動産市場は依然低調で地価の下落が続いている。					
	前年標準価格 36,500 円/m ²				【地域要因】 丘陵地に開発された住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				【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に若干優る。個別的要因に特に変動はない。					
	標準地番号									
	公示価格									
	② 変動率	年間 -4.4 %	半年間 %							

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

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)
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

鑑定評価額	9,600,000 円	1㎡当たりの価格	40,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	33,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 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 生駒郡平群町緑ヶ丘 2 丁目 5 8 0 番 6 9 「緑ヶ丘 2 - 9 - 1 6」	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 LS 2	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 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 6.2 m 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 近隣地域は元山山口駅に比較的近く、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 40,000 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。市場の動向は生駒線沿いの住宅地は古い開発が多く供給過剰で地価は近年下落基調が続いている。市場で中心となる価格帯は土地 2 4 0 ㎡程度、総額 9 5 0 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
取引事例比較法は緑ヶ丘、下垣内、上庄等の幅員、駅等交通接近、宅地規模、住環境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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 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 年の標準価格等 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 42,000 円/㎡	③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 平群町は住宅地の供給過多で下落基調が続いているが、バイパス沿いにスーパー、コンビニ等の路線店舗が建ち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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 平群 - 2 公示価格 41,000 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 -4.8% 半年間 -2.4%		[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）
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

鑑定評価額	5,550,000 円	1㎡当たりの価格	23,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 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	生駒郡平群町大字椿井 1 1 8 5 番 1				②地積 (㎡)	234	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 1:1	住宅 W2	周辺に農地が多い古くからの農家集落地域	西5m町道	水道 下水	竜田川 700m			
(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 16.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ台形							
	④地域的特性	特記事項	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
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は周辺に田畑等が存する農家住宅が多い農家集落地域で現在の状況が維持されると予測する。地価はやや軟調に推移すると予測する。							

(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	ない
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,700 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
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 560万円前後である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由
取引事例比較法は交通接近、住環境、市街化調整区域等の行政的要因等が類似する西安堵、高山、奈良・田中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行い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) 公示価格を標準とした	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					
(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
	奈良（県） - 31	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	23,700			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0	-3.0 +31.0 +45.0 +4.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
	45,500 円/㎡			[] / 191.6							

(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	[一般的要因]	平群町は住宅地の供給過多で下落基調が続いているが、バイパス沿いにスーパー、コンビニ等の路線店舗が建ち利便性が向上している。	
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規		[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。	
	前年標準価格 24,000 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				
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				
	標準地番号				
	公示価格				
	②変動率	年間	-1.3%	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	6,420,000 円	1㎡当たりの価格	49,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月9日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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 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	特記事項	特にない	街路 1.2m町道		
	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	49,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	21,200 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、店舗等の数は少なく、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ないため価格水準の把握は難しいが、概ね1㎡当たり5万円前後と推察する。										
(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、各補修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 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 +85.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	生駒 5-3	[100] 100	100 [102.0]	100 [186.9]	[100] 100	49,300				
(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	[] 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 変動状況		【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。コロナ禍の影響は不透明ながらも地価下落は継続している。						
	前年標準価格 51,600 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				【個別的要因】 個別的要因に特に変動はない。						
標準地番号				②変動率		年間 -5.0% 半年間 %					
公示価格											

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
三郷（県） - 1	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 竹村 牧 印

鑑定評価額	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	43,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月13日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	35,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月29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)				
(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)		
(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	43,000 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であり、需要者は同一需給圏内に居住する大阪方面勤務の一次取得サラリーマン層等が中心。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ないことから、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1100～1200万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ており、近隣地域内に共同住宅等の収益物件は見られない。近隣は居住快適性を指向する戸建住宅地域であり収益性からの価格接近に馴染まないため、収益価格は試算しなかった。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され、市場実態を適正に反映した実証的価格であり規範性は高い。よって、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) 公示価格を規準とした	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	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 +7.5 行政 0.0 その他 0.0
	奈良三郷 - 3	[97.7] 100	100 [100]	100 [108.6]	[100] 100	43,000					
(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	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		44,900 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/㎡								
② 変動率		年間	-4.2%	半年間	%						
		[一般的要因]		町人口微減。消費増税・コロナ禍で社会・経済活動は抑制的。低金利・住宅取得支援策続くが、住宅地は供給超過状態が継続している。							
		[地域要因]		住環境に特段の問題はないが、街路がやや狭く、大阪都心部・奈良中心部への利便性も劣り、地価は引き続き大きな下落となった。							
		[個別的要因]		街路が狭い住宅地に対する選好性、競争力の程度は劣る。							

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
三郷（県）	-2	奈良県	奈良第1分科会	氏名 不動産鑑定士 竹村 牧 印

鑑定評価額	8,270,000 円	1㎡当たりの価格	46,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	38,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 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)
	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) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 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 11.0 m、奥行 約 16.0 m、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
(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	46,700 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	同一需給圏は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であり、需要者は同一需給圏内に居住する大阪方面勤務の一次取得サラリーマン層等が中心である。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て、近隣は大阪方面への利便性も良好とは言い難いことから、地価は引き続き下落となった。取引の中心価格帯は、土地は標準的画地と同規模程度で 840 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、駅接近性は比較的良好であるが規制の厳しい住宅団地に存しており、近隣地域内に共同住宅等の収益物件はほぼ見られない。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には馴染まないため、収益価格は試算しなかった。比準価格は、複数の取引事例を基に試算され、市場実態を適正に反映した実証的価格であり規範性は高い。よって、市場実態を反映した比準価格を採用し、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
	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 価格形成要因の	[一般的要因] 町人口微減。消費増税・コロナ禍で社会・経済活動は抑制的。低金利・住宅取得支援策続くが、住宅地は供給超過状態が継続している。					
	前年標準価格 48,900 円/㎡			[地域要因] 駅徒歩圏に存するが、大阪都心部への利便性劣る。周辺はやや傾斜を有する住宅地域であり、地価は引き続き大きな下落となった。					
	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] 特筆すべき個別的要因の変動は認められない。					
標準地番号 奈良三郷 - 3		公示価格 47,800 円/㎡							
②変動率		年間 -4.5%	半年間 -2.3%						

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
三郷（県） - 3	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 竹村 牧 印

鑑定評価額	8,940,000 円	1㎡当たりの価格	17,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月13日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月29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 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				
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 90 m、南 60 m、北 40 m	②標準的使用	農家住宅地		
	③標準的画地の形状等 間口 約 30.0 m、奥行 約 17.0 m、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 5 m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 農家住宅を中心とする農家集落地域である。元々土地取引は限定的であるが、高齢者が多い地域性を考慮すると、コロナ禍の影響は少なからず存在すると考察する。地域は静態的に推移し、当面地価は下落傾向と予測する。				
(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	17,300 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	同一需給圏は生駒郡各町及び周辺市町村に存する旧来からの農家集落地域である。需要者は近隣に地縁の選好性を有する同一需給圏内居住者が中心。規制が厳しい市街化調整区域に存し買主が限定される傾向にある他、町中心部からやや遠隔に存するため、需要は低調に推移している。供給はほぼ一定であることから地価は引き続き下落となった。取引自体が稀少で中心価格帯は判別し難いが、地価水準は1.7～1.8万円/㎡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、規制の厳しい市街化調整区域の農家集落に存し周辺に収益物件は皆無である。近隣は居住快適性を指向する既成住宅地域で収益性からの価格接近には馴染まないため、収益価格は試算しなかった。比準価格は、周辺市町村の市街化調整区域で取引された複数の住宅地を基に試算され、市場実態を適正に反映した実証的價格であり規範性は高い。よって、比準価格を採用し、類似性の高い標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。				

(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input checked="" 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +6.0 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 24,800 円/㎡	[99.3] 100	100 [100]	100 [142.0]	[100] 100	17,300					

(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) 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	17,700 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	町人口微減。消費増税・コロナ禍で社会・経済活動は抑制的。低金利・住宅取得支援策続くが、住宅地は供給超過状態が継続している。
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-			[地域要因]	特筆すべき地域要因の変動はない。調整区域内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。
	公示価格	円/㎡			[個別的要因]	特筆すべき個別的要因の変動は認められない。	
	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	(株)倉田総合鑑定		
斑鳩 (県) - 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	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 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 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					

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 9 0 5 番 「法隆寺 2 - 3 - 6」				②地積 (㎡)	241	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50, 80) (その他) 風致 (3 種) 歴風土 特別用途地区 (40, 80)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 60 m、北 30 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 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 3.8 m 町道	交通施設	法隆寺 北 1.4 km	法令規制	対象基準地と同じ		
(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圏域。需要者は地元住民に加えて、大阪方面への通勤を行う給与所得者層など。地積は 230 ~ 250 ㎡程度が多く中心価格帯は土地のみで 1,300 ~ 1,500 万円程度、土地建物一体の総額は中古物件中心で把握困難。特別用途地区の指定により店舗等の建築も可能だがメインの観光エリアからは外れ、住宅用途が中心。新型コロナウイルスの影響も明確に顕在化しておらず需要は比較的堅調。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の周辺には戸建住宅が多く、一部に併用住宅、店舗等も見られるが殆どが自用の物件である。周辺には収益物件等は少ない。また第 1 種低層住居専用地域に存するなど公法上の規制が厳しく、対象基準地の規模では競争力のある賃貸建物の想定は困難である事から収益還元法は適用しない。よって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 -33.5 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	平群 - 2	[97.6] 100	100 [101.0]	100 [67.8]	[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] 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 59,000 円/㎡		[]		[地域要因] 駅徒歩圏外の住宅地だが法隆寺の周辺地域で観光関係の店舗建築も可能であるなど用途の多様性あり。生活利便もよく需要は比較的堅調。						
	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] 規模、形状等は標準的であり、個別的要因の変動は認められない。						
標準地番号		-									
公示価格 円/㎡		-									
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (11,200,000 円) and 1㎡当たりの価格 (64,800 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月9日), (6) 路線価 (令和2年1月), (2) 実地調査日 (令和2年7月3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 sections: (1) 基準地 (Location, Area, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics, Access, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type, etc.), (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 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 justification), (8) 公示価格 (Public price table), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices and trends).

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (斑鳩 (県) -3), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第1分科会), 業者名 (大和不動産鑑定株式会社奈良支社), 氏名 (不動態鑑定士 河南 直) and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (23,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (122,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 2年 7月 9日), (6) 路線価 (令和 2年 1月), (2) 実地調査日 (令和 2年 7月 3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 ㎡), (3) 形状 (1:1.5), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 RC2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域), (6) 接面道路の状況 (北4.5m町道), (7) 供給処理施設状況 (水道ガス下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (法隆寺 180m), (9) 法令上の規制等 (1住居 (60,200), (その他) 高度地区(15m) (60,180)), (2) ①範囲 (東 50m, 西 80m, 南 80m, 北 150m), ②標準的使用 (戸建住宅地), (3) 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), (5) 地域要因の将来予測 (中規模程度の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成している。法隆寺駅までの利便性に優れ、需要は安定的であり、今後とも現状の地域性を維持しつつ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/㎡, 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、代表標準地価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格 円/㎡, ②時点修正 [], 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)), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 円/㎡, ②時点修正 [], ③標準化補正 [100], ④地域要因の比較 [100], ⑤個別的要因の比較 [100], ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡), ⑦内訳 (標準化補正: 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他)), (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 [x], 新規 [], 前年標準価格 122,000 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 [x], 標準地 [], 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%), (3) 変動状況 (一般的要因: 大阪方面への鉄道利便性等を反映して人口の状態は概ね安定的。コロナ禍により地価動向は不透明感を増している。; 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。; 個別的要因: 北向き画地であり、個別的要因に特に変動はない。)

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 印. Values include 斑鳩(県), 奈良県, 奈良県第1分科会, 不動産鑑定士, 田和 聡.

Table with 4 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2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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best 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 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 Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地からの検討 (Review of Target Standard Land).

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (斑鳩 (県) 5-1), 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 (田和 聡), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (19,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (115,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 13 日), (6) 路線価 (令和 2 年 1 月), (2) 実地調査日 (令和 2 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

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type), (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 (Methods used), (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 justification), (8) 公示価格 (Public price table), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of previous year's standard land)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平田不動産鑑定事務所		
安堵（県） - 1	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士	平田馨	印
鑑定評価額	4,800,000 円		1㎡当たりの価格	48,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月13日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	39,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月29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		
	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 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	比準価格	48,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	(同一需給圏) JR関西本線沿線の安堵町等における住宅地域の圏域である。(需要者の属性)同一需給圏に地縁の選好性を有する需要者が中心で、同一需給圏外からの転入者は少ない。(市場の需給動向)近隣地域は区画整然としており、市場における総額の観点からは優れているが、駅接近性が劣り、且つ小規模画地の一般住宅が建ち並ぶ等快適性の側面では劣るため、需要は引き続き弱含み傾向にある。(需要の中心となる価格帯)土地30坪で480万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域には共同住宅等収益物件が散見されるが、市場における取引は自用目的の取引が主である。また、賃貸市場及び対象地の個性等を勘案すると収益の規範性は低い。以上より、手法は取引事例比較法を適用し、収益還元法は適用しなかった。よって、類似地域等における規範性のある事例から比準され適切に調整がなされた比準価格を採用し、要因分析を踏まえて算出した代表標準地からの規準価格を勘案して、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 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 -10.0 行政 -4.0 その他 0.0
	平群 - 2	公示価格	[97.6] 100	100 [101.0]	100 [86.4]	[104.0] 100	47,700				
(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	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		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 安堵町は総人口及び生産年齢人口ともに減少傾向で、老年人口は上昇傾向にあり、諸要因は弱く、新型コロナで先行き不透明感もある。						
	■継続 □新規		前年標準価格 49,200 円/㎡		[地域要因] 駅から遠く利便性が劣り、且つ小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であるため、快適性に劣るため、需要は低調である。						
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		□代表標準地 □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	-2.4%	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		
安堵 (県)	-2	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 田畑 惣臣	印

鑑定評価額	7,540,000 円	1㎡当たりの価格	33,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6) 路線価	[令和 2年 1月] 27,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 3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) ①所在及び地番並びに「住居表示」等	生駒郡安堵町大字東安堵1251番1				②地積 (㎡)	223	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) (60,160)				
1:1.2	住宅 W1	中小規模一般住宅が建ち並ぶ旧集落の住宅地域	南3.5m町道	水道 ガス 下水	法隆寺 2.3km					
(2) ①範囲	東 50m、西 50m、南 20m、北 0m	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 16.0m、規模 220㎡程度、形状 ほぼ長方形	④地域的特性	特記 特にない	街 基準方位 北3.5m町道	交通 法隆寺駅 東 2.3km	法令	1住居 (60,160)			
⑤地域要因の将来予測	近隣地域は成熟した住宅地域である。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。地価は依然として下落傾向が続いている。									
(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 方位	+4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,800 円/㎡	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	同一需給圏は概ね安堵町ならびに周辺市町の住宅地域である。需要者は町内及び隣接市町居住者が大半を占める。最寄駅からの接近性や街路条件に劣る点も認められるため需要は依然として低調である。土地は200㎡程度で700万程度の物件が取引の中心と推測されるが、個々の取引価格の開差は大きい傾向が認められる。中古物件は取引価格がまちまちであり中心となる価格帯は見出せない。今後も新型コロナウイルス感染症の影響が懸念される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅が多い既存住宅地域である。自らの居住を目的とする個人等が典型的な需要者であり、自己使用目的での取引が中心である。周辺地域ではアパート等も散見されるが、街路条件等から賃貸用建物の想定が難しく、価格判定の指針となるような市場が形成されているとは言い難いため収益還元法の適用はしない。よって、市場実態を反映した比準価格を採用し、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と決定した。									
(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 0.0	地域要因	街路 -2.0
	安堵 -2						交通 0.0	交通	交通 +2.0	
							環境 0.0	環境	環境 -12.0	
							画地 0.0	行政	行政 0.0	
							行政 0.0	その他	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	交通	交通	交通
							環境	環境	環境	環境
							画地	行政	行政	行政
							行政	その他	その他	その他
							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]		安堵町の人口は減少傾向にあり、住宅に関する需要も低調である。さらに新型コロナウイルス感染症の影響による先行きの不透明感が増している。						
	継続	前年標準価格	34,200 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[地域要因] 街路が狭く、駅からも距離があるため需要は依然として低調であり、地価水準は下落傾向にある。					
		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			[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。					
		代表標準地								
		標準地番号	-							
		公示価格	円/㎡							
		②変動率	年間 -1.2% 半年間 %							

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

鑑定評価額	8,130,000 円	1㎡当たりの価格	44,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月13日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月29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成熟した住宅地域であることから、今後とも要因は現況程度を維持していくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	(同一需給圏) JR関西本線沿線の安堵町等における住宅地域の圏域である。(需要者の属性)同一需給圏に地縁的選好性を有する需要者が中心で、同一需給圏外からの転入者は少ない。(市場の需給動向)近隣地域は区画整然としているが、駅接近性が劣ること、小規模開発された住宅団地であること、鉄軌道が周辺に位置すること、道路幅員が狭小であること等により、需要は引き続き弱含み傾向。(需要の中心となる価格帯)土地55坪で800万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地整然とした住宅地域である近隣地域にはアパート等の収益物件は原則見受けられず自用目的の取引が主である。また、収益性を反映する賃貸市場も未成熟で且つ近隣地域の行政条件(調区)等からも収益還元法は適用しなかった。従って、同一需給圏内の安堵町等区内における規範性のある取引事例から比準され適切に調整がなされた比準価格を採用し、代表標準地(奈良-34)との検討を踏まえたうえで、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	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 +40.0 行政 +5.0 その他 0.0
	奈良 -34	公示価格 65,500 円/㎡	[100/100]	100 [102.0]	100 [147.0]	[103.0/100]		45,000			
(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							
(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価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 安堵町は総人口及び生産年齢人口ともに減少傾向で、老年人口は上昇傾向にあり、諸要因は弱く、新型コロナで先行き不透明感もある。						
	前年標準価格 46,000 円/㎡				[地域要因] 駅から遠く利便性が劣り、且つ道路が狭小であり、且つ鉄軌道が周辺に位置する等、利便性及び快適性に劣るため、需要は低調である。						
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因の変動はない。						
	標準地番号	公示価格									
	-	円/㎡									
	②変動率	年間 -2.4%	半年間	%							