

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (平群 (県) -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 (12,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (63,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 4年 7月 1日), (2) 実地調査日 (令和 4年 6月 30日), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4) 鑑定評価日 (令和 4年 7月 4日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (令和 4年 1月) 路線価又は倍率 (51,000 円/㎡ 倍), (7) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple sections: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (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. Includes detailed text and numerical data for each section.

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	

鑑定評価額	8,100,000 円	1㎡当たりの価格	32,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1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					
	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)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 25m、南 40m、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 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	街路	基準方位 北 4m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	比準価格	32,800 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は平群町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。需要の中心となる価格帯は対象基準地規模で800万円程度と推察する。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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	地域要因	街路 +2.0		
	標準地番号 平群 -2	[ 98.7 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 115.1 ]	[ 101.0 ] 100	32,800		街路 0.0	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 0.0	地域要因	街路 +2.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			街路 0.0	交通 -1.0	環境 +14.0	行政 0.0	その他 0.0	
(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	[一般的要因] 平群町は人口減少・高齢化が継続している。その傾向は周辺市町の中でもやや強い。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 33,800 円/㎡	[地域要因] 丘陵地に開発された住宅地域であり、生活利便性等に劣るうえ、傾斜の強い地形の問題もあり住宅需要は依然低迷している。											
	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] 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。個別的要因に特段の変動はない。											
	標準地番号	-											
	公示価格	円/㎡											
	②変動率	年間 -3.0%	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	9,050,000 円	1㎡当たりの価格	37,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27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 14.0m、奥行 約 17.0m、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	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	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900万円前後であると思われる。											
(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) 公示価格としての標準地	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	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		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			[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 38,800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 38,200円/㎡										
②変動率		年間 -2.8%	半年間 -1.3%									

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） - 4	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 津石 哲志

鑑定評価額	5,450,000 円	1㎡当たりの価格	23,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和4年6月27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	生駒郡平群町大字椿井1185番1				②地積 (㎡)	234	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(70,400)  (その他) 土砂災害警戒区域 (70,300)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 0m、南 70m、北 100m			②標準的使用	低層農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 14.0m、規模 220㎡程度、形状 ほぼ台形									
	④地域的特性	特記事項	平群町の東南部の農家住宅が多い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700m	法令規制	「調区」(70,300) 土砂災害警戒区域		
(3) 最有効使用の判定	低層農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,300 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、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的選考性を有するか、業務関係のある居住者である。市場の動向は、比較的狭隘な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、従来より取引は少なく低調であり、地価は軟調であるため、中心価格帯を把握することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自己所有の農家住宅を中心とした市街化調整区域内の既成住宅地域に存し、自己使用が中心であり、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用せず、取引事例により市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討結果を踏まえ、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	[ ] / 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					23,300			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-3.0 +6.0 +90.0 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 □新規		[一般的要因] 平群町は地価の下落基調が続いているが、平群駅前区画整理の整備が進み、バイパス沿いには店舗が建ち並び利便性が向上している。							
	前年標準価格	23,500 円/㎡		[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。							
	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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-0.9%	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	

鑑定評価額	5,880,000 円	1㎡当たりの価格	44,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	特記事項	街路	1.2m町道	交通施設	元山上下口 450m	法令規制	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	44,900 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因							
	収益還元法	収益価格	18,300 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は平群町及び周辺市町に存する小規模店舗主体の近隣商業地域及び混在住宅地域と把握した。需要者の中心は小規模店舗や事務所等を営む個人、小規模法人等であり、圏外からの転入は少ない。当該地域は周辺住民を主な顧客とするが、店舗等は少なく、新規出店も見られず、繁華性に乏しい。商業地としての需要はかなり限定的である。当該地域での土地取引はほとんど見られず、価格水準の把握は難しいが、概ね1㎡当たり4～5万円程度までと推察する。												
(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 +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 +97.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号	生駒 5-3	[ 99.5 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 199.0 ]	[ 100 ] 100	44,900						
(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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 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	■継続 □新規		③価格形成要因の変動状況	[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。人口減少・高齢化傾向も強く、地価下落は継続している。								
	前年標準価格	46,800 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	□代表標準地 □標準地			[個別的要因]	個別的要因に特段の変動はない。							
標準地番号	-												
公示価格 円/㎡	-												
②変動率	年間	-4.1%	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	10,900,000 円	1㎡当たりの価格	40,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価又は倍率	[令和4年1月] 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月28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	生駒郡三郷町三室1丁目109番「三室1-7-14」				②地積 (㎡)	271	③法令上の規制等	1低専(50,80) (その他)			
(2) 近隣地域	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						
	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	王寺駅北東 1.5km	法令	1低専(50,80)			
(2) 近隣地域	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	40,300 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	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言い難く、地価は引き続き下落傾向にある。取引の中心価格帯は、土地は標準的画地と同規模程度で1100～1150万円程度と考察される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、規制の厳しい住宅団地に存し、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の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	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 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	奈良三郷 -3		[ 98.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 109.1 ]	[ 100 ] 100	40,500					
(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	(円/㎡)						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	■継続 □新規		[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。コロナ禍や建築費上昇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	41,600 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	□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	-3.1%	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	7,820,000 円	1㎡当たりの価格	44,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価	[令和4年1月]	36,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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 生駒郡三郷町城山台1丁目3365番53 「城山台1-8-12」		②地積 (㎡)	177	③法令上の規制等	1 低専 (50,80)  (その他) 土砂災害警戒区域						
(2) 近隣地域	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						
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅が多い高台の区画整然とした住宅地域	北6.3m町道	水道 ガス 下水	信貴山下 600m						
	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 大規模住宅団地内の戸建住宅地域	事項 街路	基準方位 北 6.3m町道	交通 信貴山下駅西 600m	法令 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	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、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、地価は依然として弱含んでいる。各取引の価格差は相当大きいと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史料される。											
(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用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		[ ] 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	[ ] 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 前年標準価格 45,500 円/㎡		③ 価格形成要因の		[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。コロナ禍や建築費上昇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] 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。		[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 奈良三郷 - 3 公示価格 44,800 円/㎡		② 変動率		年間 -2.9% 半年間 -1.3%							

鑑定評価書 (令和 4 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, 株式会社田畑不動産鑑定士事務所, 氏名, 不動産鑑定士, 田畑 惣臣

鑑定評価額: 8,530,000 円, 1㎡当たりの価格: 16,500 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, (7)倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns detailing site characteristics, market conditions, and valuation methods.



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社奈良支社	
斑鳩（県） - 1	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 河南 直	

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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1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905番「法隆寺2-3-6」				②地積(m)	241	③法令上の規制等	1低専(50,80)  (その他) 風致(3種) 歴風土 特別用途地区(40,80)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 50m、南 60m、北 30m			②標準の使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 25.0m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項				
	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、一部併用住宅や店舗も認められるが、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 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 -37.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	平群 - 2	[ 98.7 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 64.2 ]	[ 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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		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。							
	■継続 □新規		価格形成要因の		[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。							
	前年標準価格 59,000 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] 西向き画地であり、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。							
□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡				
②変動率		年間	0.0%	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） - 2	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	11,000,000 円	1㎡当たりの価格	63,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	生駒郡斑鳩町高安西1丁目657番35 「高安西1-3-6」				②地積 (㎡)	173	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, 160)	
	1:1.5	住宅 W2	区画整然とした富雄川右岸側の一般住宅地域	北4m町道	水道ガス 下水	法隆寺 2km		

(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 50m、南 70m、北 60m				②標準的使用	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	特になし。	街路	基準方位 北4.0m町道	交通施設	法隆寺駅北東 2km	法令規制 対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした一般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。駅徒歩圏外で周辺街路もやや狭小、地価はやや弱含みで推移するものと予測。						

(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	63,800 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		

(6) 市場の特性  
同一帯給圏は主に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。

(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。

(8) 規程とした公示価格	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 対象基準地の規程価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 斑鳩 - 2					64,000		標準化補正	交通	0.0	交通	+14.0
	公示価格 123,000 円/㎡	[ 100.8 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 193.8 ]	[ 100 ] / 100		環境	0.0	環境	+70.0	行政	0.0
							画地	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/㎡)	⑦ 内訳	街路		地域要因	街路	
								標準化補正	交通		交通	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		環境		環境		行政	
							画地		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 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	有名な観光資源を有するが人口はほぼ横ばい。コロナ禍の影響は落ち着きつつあるが地価は横ばい乃至下落方向。需要は比較的堅調。
	前年標準価格 64,300 円/㎡			[地域要因]	駅接近性の劣る河川際の住宅地であり、周辺街路もやや狭小で地価は下落傾向、需要はやや低調推移。
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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 -0.8%	半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	特倉田総合鑑定
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	23,600,000 円	1㎡当たりの価格	124,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	98,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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)	
	1:1.5	住宅 RC2	一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域	北4.5m町道	水道ガス 下水	法隆寺 180m		

(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 80m、南 80m、北 150m		②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0m、奥行 約 17.0m、規模 190㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	基準方位 北4.5m町道	交通施設	法隆寺駅東 180m	法令規制
⑤地域要因の将来予測	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	124,000 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  
同一希給圏の範囲は主に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2,200~2,500万円程度、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	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			

(10) 対象基準地の前年標準価格等の	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	有名な観光資源を有するが人口はほぼ横ばい。コロナ禍の影響は落ち着きつつあるが地価は横ばい乃至下落方向。需要は比較的堅調。
	前年標準価格 122,000 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		[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。
標準地番号	斑鳩 - 2			
公示価格	123,000 円/㎡			
②変動率	年間 +1.6% 半年間 +0.8%			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社奈良支社	
斑鳩（県） - 4	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士	河南 直

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 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 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334番「小吉田1-14-9」				②地積 (m)	449	③法令上の規制等	「調区」(70,400)  (その他)(70,240)			
	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						
	1:2	住宅 W2	周囲には農地もある古くからの農家住宅地域	南4m町道、背面道	水道 下水	法隆寺 1.5km						
(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	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 m程度、形状 ほぼ整形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m町道	交通施設	法隆寺駅西方 1.5km	法令規制	「調区」(70,240)			
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内の農家住宅地域である。付近では斑鳩バイパスの整備が進んでいるが、地域要因に特別な変化はなく、当面現状維持と予測。生活利便性に特段の難点はなく、地価は横ばい傾向と予測。										
(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		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	同一供給圏は、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。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無い。近隣地域は、農家住宅地域で需要者は限定されるが、駅接近性、付近における街路整備等、生活利便性に特段の難点はなく、一定の需要は認められる。需要の中心となる価格帯は対象基準地規模で1,600万円程度。土地建物一体の総額は中古取引が中心で把握が難しい。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と類似性を有する取引事例を採用し試算したもので、実証的な価格が得られたものと判断する。市街化調整区域内の農家集落地域であり、公法上の規制が厳しいことに加え、自己使用目的の取引が中心で、取引価格が価格決定の指標とされることが一般的であるため、収益価格は試算しなかった。よって、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を	①代表標準地	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
	公示価格	円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	奈良（県） - 31	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路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	45,500 円/㎡	[ 100 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 127.1 ]	[ 100 ] / 100	35,800					
(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 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		35,800 円/㎡		【地域要因】		旧来からの農家住宅として成熟しており、地域要因に特段の変動はない。一定の地元需要が見込まれ、地価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		□代表標準地 □標準地		【個別的要因】		背面道の効用は認められず、標準的画地と比べて、優劣に影響を与える個別的要因はない。個別的要因に特段の変動はない。					
	標準地番号		-		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	大和不動産鑑定株式会社奈良支社	
斑鳩（県） 5-1	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 河南 直	

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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	87,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	生駒郡斑鳩町法隆寺1丁目1165番5 「法隆寺1-8-40」				②地積 (㎡)	167	⑨法令上の規制等	1低専 (50,80)  (その他) 風致(3種) 歴風土 特別用途地区 (40,80)									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況												
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 0m、南 100m、北 90m				②標準的使用	低層の店舗地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、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	特にない	街路	52m県道	交通施設	法隆寺駅北西方 1.3km	法令規制	対象基準地と同じ									
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-3.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	112,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	74,200 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	同一帯給圏は奈良県下に存する観光地周辺の飲食店等が見られる商業地域及び住商混在地域と把握する。需要者の中心は、土産物店・飲食店・物販店を営む県内外の法人又は個人事業者。敷地規模によってはホテル事業者等も認められる。近隣地域は県下有数の観光地域だが、コロナ禍により低下した地域の収益性は回復に至っていない状況である。従来から土地の売買は少なく、取引の中心となる価格帯の把握は難しいが、土地10～11万円/㎡程度と考察する。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地が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。商業地の需要者は収益性を重視する傾向にあるが、収益価格については最有効使用の建物の想定、純収益の算定等、試算過程において多くの想定要素が介在するため相対的な信頼性はやや劣る。よって、同一帯給圏の取引事例により求められ市場実態を反映した比準価格を重視しつつ、収益価格を比較考量し、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 代表標準地	標準地番号	奈良三郷 5-1	② 時点修正	[ 99.5 ] 100	③ 標準化補正	100 [ 105.0 ]	④ 地域要因の比較	100 [ 74.5 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 97.0 ] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	107,000	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 -44.0 行政 +20.0 その他 0.0
	公示価格	87,000 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号																	
	前年指定基準地の価格 (円/㎡)	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	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 前年標準価格 110,000 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 <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	-1.8%	半年間	%													
	③ 価格形成要因の	【一般的要因】 新型コロナウイルスや物価高騰などの影響を受け、観光地や商業地は先行き不透明感が残っている状況にある。 【地域要因】 希少性が高い地域で、潜在的な需要は認められる。国内観光客は戻りつつあるが、地域の収益性は回復に至っていない。 【個別的要因】 形状不整形による減価が認められる。個別的要因に特に変動はない。																

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

鑑定評価額	4,560,000 円	1㎡当たりの価格	45,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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 1 7 番 3 1				②地積 (㎡)	100	③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 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	45,600 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	(同一需給圏) J R 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 450 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別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 +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 -11.0 行政 -4.0 その他 0.0
	公示価格	38,200 円/㎡	[ 98.7 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 85.4 ]	[ 104.0 ] 100	45,500					
(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	[ ]						
(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共に減少傾向にあり、老年人口は上昇傾向にあるため、諸要因が弱く、地価の下落傾向が続いている。							
	■継続 □新規				[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ことから、快適性にも劣るため、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				[個別的要因] 個別的要因の変動はない。							
	□代表標準地 □標準地											
標準地番号		-										
公示価格		円/㎡										
②変動率		年間	-2.1 %	半年間	%							

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
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

鑑定評価額	7,270,000 円	1㎡当たりの価格	32,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	生駒郡安堵町大字東安堵1251番1				②地積 (㎡)	223	⑨法令上の規制等	1住居 (60, 200)  (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												
	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) 近隣地域	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	旧集落の既成住宅地域	街 標準方位 北 3.5m町道	交通 法隆寺駅東 2.3km	法令	1住居 (60, 160)											
	事項			路	施設	規制												
	⑤地域要因の将来予測	街路条件及び利便性の悪さによりコロナ以前から需要不足が続いており、ここ1年も地域要因に大きな変化は見られない。今後も地域は現状維持で推移し、地価は当面下落傾向が続くと予測する。																
(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	+4.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,600 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	主に生駒郡4町内において近鉄生駒線、JR関西本線沿線の既成住宅地域を同一需給圏として把握した。需要者は近隣に地縁的嗜好性を有する圏内居住者、大阪方面に勤務する一次取得の給与所得者層等が想定される。町役場、小学校、西名阪自動車道が周辺に位置するが、最寄駅・大阪中心部への接近性及び街路条件の悪さが難点である。個別性の強い土地が多く取引の中心価格帯は把握し難いが、標準的画地と同規模程度の土地は700万程度が相場と推察する。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣は賃貸用共同住宅等は皆無であり、土地利用の大半が自己使用の戸建住宅地である。需要者は収益性より周辺での売買事例及び地縁的関係を重視して購入意思決定するのが通常の地域であるため、収益価格は試算しなかった。本件においては、安堵町の他、隣接する斑鳩町の複数取引を基に試算され、市場性を反映する実証的価格である比準価格を採用し、類似する標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格	① 代表標準地	標準地番号	安堵 - 2	② 時点修正	[ 99.6 ] / 100	③ 標準化補正	100 [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 [ 91.0 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 104.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	32,700	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 +2.0 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	[ ] / 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	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	継続	前年標準価格	33,200 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	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	②変動率	年間 -1.8% 半年間 %	③ 変動状況	[一般的要因] 町人口は減少傾向。住宅地は開発団地と旧集落的住宅地域にほぼ二分される。取引の大半が前者であり、後者の取引は地縁関連が多い。 [地域要因] 駅から遠隔に存し街路要因も劣る旧集落的住宅地域。需要はコロナ前から低調であり、直近1年もほぼ同じ状況で地価は下落となった。 [個別的要因] 個別的要因に特段の変動は認められない。				

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (安堵(県) -3), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第1分科会), 業者名 (氏名), 平田不動産鑑定事務所 (不動産鑑定士 平田馨)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (7,730,000 円), 1㎡当たりの価格 (42,700 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和4年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和4年7月4日), (6)路線価 (令和4年1月), (2)実地調査日 (令和4年6月30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

Table with 9 columns: (1)所在地 (生駒郡安堵町大字西安堵500番31), (2)地積 (181), (3)形状 (1:1.2), (4)敷地の利用の現況 (住宅W2), (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 (南西4m町道), (7)供給処理施設状況 (水道下水), (8)主要な交通施設との接近の状況 (法隆寺 1.4km), (9)法令上の規制等 (調区(60,200))

Table with 4 columns: (2)近隣地域 (東100m, 西90m, 南50m, 北40m), (3)標準的画地の形状等 (間口約12.0m, 奥行約15.0m), (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を維持していくものと予測する。)

Table with 2 columns: (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 (+3.0)

Table with 2 columns: (5)鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 42,700 円/㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏) J R 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 with 8 columns: (8)公示価格 (代表標準地 奈良 -34, 公示価格 65,500 円/㎡), (9)指定基準地 (指定基準地番号 -)

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 43,600 円/㎡, 変動率 年間 -2.1%), (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共に減少傾向にあり、老年人口は上昇傾向にあるため、諸要因が弱く、地価の下落傾向が続いている。)