

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	
生駒（県）	-1	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	19,400,000 円		1㎡当たりの価格		78,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価 倍率種別	[令和5年1月] 路線価又は倍率	63,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月21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	生駒市鹿ノ台北3丁目16番5				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(40,60) (その他) 地区計画等				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 200m、南 70m、北 100m			②標準的使用	低層戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 18.5 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	学研奈良登美ヶ丘駅 北方 2km	法令規制	1低専(40,60) 地区計画等			
(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	78,500 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	同一需給圏は生駒市北部及び奈良市北西部の戸建住宅中心の住宅地の圏域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者及び大阪や周辺市町よりの転入も見られる。近年、最寄駅より遠く徒歩圏内にはない住宅地域の選好性は弱く、物価上昇、円安等の影響も懸念される中、需要は弱含みで、地価は下落傾向にあるがその下落率は縮小していると思われる。価格的には、土地は2,000万円程度まで、中古戸建住宅は2,500万円程度の物件が必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	近隣地域内は、自用目的での戸建住宅の取引が中心の、最寄駅から遠い低層住宅地域である。新型コロナウイルスの影響等による先行き不透明感等で賃料水準が低下傾向にあり、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため、たとえ収益価格を算出しても相当低位に試算されるものと判断する。したがって、収益価格は試算せず、信頼性の高い比準価格を採用し、代表標準地との均衡に十分留意のうえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。											
(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
	標準地番号 生駒 - 15	[101.9] 100	100 [100]	100 [136.2]	[100] 100	78,600		交通	0.0	環境	+28.5	行政
(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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通		環境		行政
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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] コロナ禍の影響はほぼなく、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一部上昇、接近性等に劣る住宅地は下落の二極化。							
	前年標準価格 79,000 円/㎡				[地域要因] 近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、駅接近性に劣る住宅地に対する需要は減少しており、地価はやや弱含みである。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号											
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間 -0.6%	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	第一ビル株式会社	
生駒（県）	-2	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 井上重人

鑑定評価額	22,000,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(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		生駒市さつき台1丁目680番62			②地積 (㎡)	214	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			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50m、西 70m、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 15.0m、奥行 約 15.0m、規模 225㎡程度、形状 ほぼ正方形			④地域的特性		特記 特にない 事項 街路 基準方位北 6.1m市道 交通 東生駒駅南東方 2.5km 施設 法令 1低専(40,60) 土砂災害警戒区域 規制			
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅地として熟成しており、今後も閑静な住環境を維持するものと予測する。住環境、生活利便性ともに優位性があり土地需要は比較的堅調であり、地価水準は安定的に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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 103,000 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		同一需給圏は概ね近鉄奈良線、生駒線沿線の生駒市内を中心とした戸建住宅地域。需要者の中心は、同一市内の居住者による世帯分離等をおらず、大阪東部地域からの流入も認められる。良好な住環境に加えて、生活利便性にも優れており、土地取引は堅調に推移している。土地は220㎡程度で2000万円から2300万円程度。中古戸建は、3000万円前後が取引の中心。									
(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戸建住宅を中心とする住宅地域である。通勤等による戸建住宅の賃貸が散見される程度で、賃貸市場は形成されておらず、収益価格は求められなかった。快適性を重視する住宅地域であることから、自用目的での取引が主であり、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であると認められるので、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 <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 -1.0 交通 +11.0 環境 +38.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 155,000 円/㎡	[100.6] 100	[100]	100	[100] 100	103,000					
(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						
(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		[一般的要因] 当市では人口は微減で推移しているが、景気回復傾向に後押しされ、住宅地需要は底堅い動きとなっている。								
	前年標準価格 102,000 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/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[地域要因]	最寄り駅からはやや離れるが、住環境は概ね良好なことから需要は根強く、地価は安定的に推移している。
									[個別的要因]	個別的要因に変動はない。	
	②変動率	年間 +1.0%	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	
生駒（県） - 3	奈良県	奈良県第1分科	氏名	不動産鑑定士 三和 浩	

鑑定評価額	20,600,000 円	1㎡当たりの価格	99,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	79,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	生駒市小明町2111番11					②地積 (㎡)	207	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	東生駒 1.4km	(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 0m、南 60m、北 80m			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 ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	東生駒駅北方 1.4km	法令	1低専(50,80)	
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、今後も地域要因に特段変動はないものと思料される。良好な住環境から需要は堅調で、地価水準は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。								

(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地		(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	99,500 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、近鉄奈良線及び生駒線並びにけいはんな線沿線に形成される住宅地域のうち、生駒市を中心とする住宅地域である。需要の中心は、地縁的選好性を有する居住者であるが、大阪府下からの転入者も見られる。駅接近性はやや劣るが、近隣地域は区画整然としており、生活利便性も比較的高く、需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、土地60坪程度で2000万円程度である。
-----------	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅団地で、建築物の用途制限が厳しい第1種低層住居専用地域に指定されており、周辺に賃貸収入を目的とする収益物件は見られず、自己利用を前提とした取引が支配的である。したがって、収益価格は試算せず、市場性を反映した比準価格を標準とし、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) 公示価格を規準とした	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	105,000 円/㎡	[101.9] / 100	[100] / [100]	[100] / [109.1]	[101.0] / 100	99,100				

(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					

(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	99,000 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	利便性、住環境の良好な地域の需要は堅調であるが、郊外の利便性に劣る地域の需要は弱含み傾向にあり、地価の二極化が継続している。
	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]	区画整然とした居住環境良好な住宅地域であり、需要は堅調で、地価は緩やかな上昇傾向にある。
	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5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 西都不動産研究所. Includes details for 生駒（県）, 奈良県, 奈良第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 竹村 牧.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 127,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 100,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等.

Table with 9 columns: (2) ①範囲, 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.

Table with 2 columns: (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) 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, 標準化補正.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳, 標準化補正.

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, ③変動状況, ①-2基準地が共通地点である場合の検討.

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 合同会社あけぼの不動産鑑定. Values include 生駒 (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, 16,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 95,000 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5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 75,000 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, (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. Values include 生駒市谷田町1275番24, 172, 1:1, 住宅W2, 一般住宅が多い丘陵地の住宅地域, 南東4.5m市道, 水道ガス, 生駒750m, 1低専(50,80).

Table with 9 columns: (2)近隣地域, (1)範囲, (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. Values include 東0m,西15m,南20m,北20m, 戸建住宅地, 間口約13.5m,奥行約13.0m, 規模170㎡程度, 形状ほぼ正方形, 特記事項, 地域の一部に都市計画道路を含む, 街路, 基準方位北4.5m市道, 交通施設, 生駒駅北東方750m, 法令規制, 1低専(50,80), 近隣地域は最寄駅から徒歩圏の緩傾斜の普通住宅地域である。

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の方位, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性. Values include 2階建程度の戸建住宅地, 方位 +2.0, 取引事例比較法, 比準価格 95,000 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: 同一需給圏は生駒市及び奈良市内で、近鉄奈良線、けいはんな線沿線の普通住宅地域一帯と把握した。需要者の中心は、生駒市内及びその周辺市町に居住する一次取得者層であるが、大阪方面からの転入も見受けられる。近隣地域は生駒駅徒歩圏の緩傾斜の住宅地域である。生活利便性や最寄り駅から大阪方面への鉄道利便性は良好で、需要は概ね堅調である。土地の中心価格帯は、対象基準地と同規模で1,600万円程度である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は最寄駅徒歩圏の普通住宅地域である。比準価格は比較可能な周辺の住宅地事例を適正妥当に収集・分析の上、試算しており規範性が高い。他方、対象基準地は第一種低層住居専用地域に指定されており、周辺には共同住宅等の収益物件は見受けられず、取引に当たっては自己利用目的の取引が中心となっている。従って、本件においては収益価格は試算せず、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決定した。

Table with 10 columns: (8)公示価格とした, (9)指定基準地からの検討. Values include 代表標準地, 標準地, 生駒 -16, [101.9], 100, [100], 100, [115.5], [102.0], 100, 94,500, 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 -4.0, 環境 +18.0, 行政 0.0, その他 0.0.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Values include 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, [], 100, [], 100, [], 100, 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 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の前, (3)変動状況. Values include ①-1対象基準地の検討, 継続, 新規, 前年標準価格 94,000 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, 標準地, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率, 年間 +1.1%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 生駒 (県), 奈良県, 奈良第1, まほろば不動産コンサルティング, 秋山 宗一郎.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 28,900,000 円, 146,000 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. Values include 令和 5 年 7 月 1 日, 令和 5 年 6 月 28 日, 更地としての鑑定評価, 令和 5 年 7 月 5 日, 正常価格, 令和 5 年 1 月, 115,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1) to (10). (1) 所在地, (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, (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 conditions.

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
生駒（県）	-7	奈良県	奈良県第1分科	氏名 不動産鑑定士 三和 浩

鑑定評価額	24,700,000 円	1㎡当たりの価格	107,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	84,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	生駒市あすか野北1丁目350番318 「あすか野北1-8-12」				②地積 (㎡)	231	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	住宅 W2	一般住宅が多い区画整然とした丘陵地の住宅地域	北西6m市道	水道 ガス 下水	白庭台 850m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 70m、南 40m、北 90m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 220 ㎡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 市道	交通 施設	白庭台駅南方 850m	法令 規制	1低専(40,60)
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地				(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	107,000 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	同一需給圏は近鉄けいはんな線を中心に近鉄奈良線等沿線の生駒市及び周辺市町の住宅地域である。需要者は、地元在住の一次取得者層等が中心であるが、圏外からの流入も見られる。近隣地域は一般住宅が区画整然と建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、最寄駅から概ね徒歩圏にあるため利便性にも優れ、需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、土地70坪程度で2,500万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅団地で、建築物の用途制限が厳しい第1種低層住居専用地域に指定されており、周辺に賃貸収入を目的とする収益物件は見られず、自己利用を前提とした取引が支配的である。したがって、収益価格は試算せず、市場性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
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 利便性、住環境の良好な地域の需要は堅調であるが、郊外の利便性に劣る地域の需要は弱含み傾向にあり、地価の二極化が継続している。				
	前年標準価格 104,000 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 □標準地		[地域要因] 区画整然とした居住環境良好な住宅地域であり、需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。				
	標準地番号 生駒 - 15		公示価格 105,000 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間 +2.9%	半年間 +1.9%								

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (生駒 (県) -8), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第1分科会), 業者名 (昭和コンサルタント株式会社), 氏名 (藤村 光世), 鑑定評価額 (14,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (66,400 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月3日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5年6月21日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (54,000 円/㎡), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), 倍率 (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, (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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討

鑑定評価書（令和5年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 66,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 53,000 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (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 Determination of Appraisal Price), (8) 公示価格とした (Official Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 合同会社あけぼの不動産鑑定. Values include 生駒（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, 14,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 87,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年7月4日, 正常価格, 69,000 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, (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. Includes details on location (生駒市小瀬町800番5), area (165㎡), and valuation methods.

Table with 8 columns: (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 comparison of public prices (105,000 円/㎡) and previous year prices (87,000 円/㎡) with various adjustment factors.

Table with 4 columns: ①-④ 要因, ⑤ 変動状況. Includes analysis of general, regional, and individual factors affecting the valuation, such as population trends and local land needs.

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (生駒 (県) -11), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第 1 分科会), 業者名 (西都不動産研究所), 氏名 (竹村 牧), 鑑定評価額 (60,400,000 円), 1m²当たりの価格 (156,000 円/m²)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 5 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 5 年 7 月 3 日), (6) 路線価 (125,000 円/m²), (2) 実地調査日 (令和 5 年 6 月 29 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 倍率 (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 report table with 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

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
生駒（県） - 12	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 山本 昇平

鑑定評価額	25,500,000 円	1㎡当たりの価格	107,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月]	84,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5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						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	生駒市緑ヶ丘1425番11				②地積 (㎡)	238	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) 風致(4種)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 60m、南 75m、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 15.0m、奥行 約 16.0m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	生駒駅南方 1.1km	法令規制	1低専(40,60) 風致(4種)		
(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	107,000 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	同一需給圏は生駒市及び奈良市のうち、近鉄奈良線、生駒線各駅から徒歩圏内の閑静な中規模戸建住宅地域一帯と把握した。需要の中心は大阪、京都方面へ勤務する周辺居住の一次取得者層と想定される。当該地域は最寄駅から徒歩限界圏域であるが、中規模住宅が建ち並ぶ居住環境良好な地域で、また最寄駅から大阪方面への鉄道利便性にも優れることから、需要は比較的堅調である。取引の中心価格帯は、対象基準地と同規模で2500万円前後と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用事例は、対象基準地と同一町内を含む居住環境が類似する周辺の住宅地事例を採用しており、信頼性に問題はない。近隣地域は居住環境良好な低層戸建住宅地域であり、周辺にはアパート等の収益物件は見受けられず、自己利用目的での取引が中心である。取引に当たっては快適性、利便性を踏まえた市場性が重視されるものと考えられる。従って、本件においては収益価格は試算せず比準価格を採用し、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 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況								
	前年標準価格	103,000 円/㎡		【一般的要因】 人口は微減傾向にて推移している。需要の二極化が見受けられるが、大阪圏のベッドタウンであり、利便性の良い地域の需要は底堅い。							
	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		【地域要因】 区画整然とした閑静な住宅地域であるが、最寄駅接近性にやや劣る。地価は上昇にて推移している。								
	標準地番号	生駒 - 16		【個別的要因】 個別的要因に変動は無い。							
公示価格	105,000 円/㎡										
②変動率	年間	+3.9%	半年間	+1.9%							

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	
生駒（県） - 13	奈良県	奈良県第1分科	氏名	不動産鑑定士 三和 浩	

鑑定評価額	10,500,000 円	1㎡当たりの価格	35,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	生駒市高山町12683番4				②地積 (㎡)	297	⑨法令上の規制等	「調区」(70,400) (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	店舗兼住宅 W2	一般住宅の中に農家住宅、店舗等が混在する既存の住宅地域	西5.8m県道、北側道	水道	学研北生駒 2.3km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 80m、北 150m			②標準的使用	農家住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 25.0m、規模 300㎡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	5.8m県道	交通施設	学研北生駒駅北方 2.3km	法令規制	「調区」(70,348)
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅を主体とする農家住宅地域であり、地域要因の変動はなく、需給動向も安定しており、地価は概ね横ばいで推移している。							
(3) 最も有効使用の判定	2階建程度の農家住宅地				(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	標準価格	35,300 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	同一需給圏は概ね生駒市、奈良市を中心とする奈良県北部の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は当該地域に地縁性等を有する者が大半を占める。市街化調整区域に指定されているため新規の宅地開発もなく、宅地供給は限定的である。地縁者内での需給は安定しており、地価は横ばいで推移している。土地の価格帯は対象基準地と同じ規模で1,000万円程度と推測されるが、取引件数も少なく、実際の取引価格は個別性が強い傾向がみられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	規制の厳しい市街化調整区域に指定されており、周辺に賃貸収入を目的とする収益物件は見られず、自己利用を前提とした取引が支配的である。したがって、収益価格は試算せず、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	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
	奈良（県） - 31		100 []	100 []	100 []	100 []	35,200			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-4.0 +7.0 +26.0 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		35,300 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	0.0%	半年間	%						
		[一般的要因]		利便性、住環境の良好な地域の需要は堅調であるが、郊外の利便性に劣る地域の需要は弱含み傾向にあり、地価の二極化が継続している。							
		[地域要因]		調整区域内の既存住宅地域であり、地域要因の大きな変動は認められない。需給関係は概ね均衡しており、地価は横ばいで推移している。							
		[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	株式会社田畑不動産鑑定士事務所	
生駒（県）	-14	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	16,200,000 円	1㎡当たりの価格	35,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	生駒市南田原町1417番1				②地積 (㎡)	462	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) (70,240)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 150m、南 180m、北 10m			②標準的使用	農家住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 30.0m、規模 450㎡程度、形状 不整形											
	④地域的特性	特記事項	市街化調整区域内の農家集落	街路	3.6m市道	交通施設	白庭台駅南西1.8km	法令規制	「調区」(70,240)				
	⑤地域要因の将来予測	近隣は農家集落としては最寄駅・生活利便施設への接近性が比較的良好である。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。需給は概ね堅調で、当面地価は横這い傾向と予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層の農家住宅地					(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	35,100 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は生駒市及び周辺市町に存する農家集落地域であり、需要者の中心は地縁的選好性を有する者と考察する。近隣は規制が厳しい市街化調整区域のため、供給はほぼ一定、需要も限定的ながら概ね一定であり、需要側、供給側ともに低調ではあるが需給関係はほぼ均衡状態が維持されており、地価は概ね横這いで推移している。今後は物価の高騰等の影響も懸念される。取引自体が稀少で中心価格帯は把握し難いが、地価水準は3.5万円/㎡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	規制の厳しい市街化調整区域の既住宅地地域であり、周辺に賃貸物件等はほとんど認められない。自己利用目的での取引が支配的で収益性からの価格接近は非合理的であるため、収益価格は試算しない。比準価格は同一需給圏内の複数の事例に基づき不動産の市場実態を適正に反映した実証的価格であることから重視すべきであると判断した。よって、市場実態を反映する比準価格を採用し、指定基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	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100								
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +5.0 +23.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 45,500 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 129.2	[] 100	35,200							
(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 35,100 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡		[一般的要因] 市人口は微減。建築費の高騰等の影響が懸念される。利便性・環境の優劣による地価二極化が進行。 [地域要因] 旧来からの地域性が残る地域であり、住環境等に特段の変化はない。一定の需要があり、地価は概ね横ばい傾向である。 [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 0.0%	半年間 %										

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 6 日 提出

別記様式第 7

生駒（県） 3-1 宅地見込地-1

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	
生駒（県） 3-1	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	16,300,000 円	1㎡当たりの価格	26,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

基準地	(1) ①所在及び地番	生駒市俣口町1072番				②地積 (㎡)	605	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)
	③形状	④土地の利用の現況	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	生駒 1.3km	(その他) 1.5m斜線高度	
近隣地域	①範囲	東 0 m、西 60 m、南 60 m、北 35 m				②標準的使用	住宅地向き宅地見込地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	阪奈道路生駒 I . C 北側の熟成度の高い宅地見込地地域である。	道 接道無し
	⑤地域要因の将来予測	住宅地に囲まれた熟成度の高い宅地見込地地域であり、将来的に宅地開発が行われる蓋然性を有している。建築費上昇等の影響で宅地見込地の不動産市況は不透明感が依然として残ると予測する。				交通施設	生駒駅北 1.3km	法令規制	1 住居 1.5m斜線高度
(3) 最有効使用の判定	転換・造成後、区画分割して2階建戸建住宅地				(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	26,900 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
	控除法	控除後価格	25,900 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね生駒市を中心とする周辺市町村の宅地見込地が存在する地域であり、需要者は主に地場の住宅開発業者である。最寄駅からやや距離を有するが、生活利便性は良好である。生駒市内では利便性の良好な住宅地の需要は堅調で、開発素地についても一定の需要が認められるが物価上昇等の影響が懸念される。価格水準は画地規模等によりばらつきがあるが、最終需要者の所得環境、昨今の景気動向等から概ね横ばい傾向であると判断する。								
(7) 試算価格の調整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熟成度の高い宅地見込地の取引事例から試算されており、市場性を反映し規範性が認められる。他方、控除法による価格は、主たる需要者の視点から投資採算性に基づき試算した理論的な価格であるが多くの想定要素が介在し、設定する数値如何によって価格が変動し、相対的に規範性が劣ると思料される。従って、本件においては実証性の高い比準価格を標準として、控除法による価格を参考にして、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格を規準とした価格	① 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	画地	地域要因
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100	[] / []	[] / 100	行政	交通環境	宅造行政
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	① 対象基準地の検討		③ 変動状況要因の	【一般的要因】 地価動向は改善傾向にあるが物価の高騰等の影響により、市内の宅地見込地の市況も先行きが不透明な状態が続いている。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 26,900 円/㎡			【地域要因】 開発素地としての将来リスク等は認められるが、周辺は住宅化が進展している。一般的要因を受けて地価は横ばい傾向である。					
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					
	年間 0.0 %								

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (5-1), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第1分科会), 業者名 (第一ビル株式会社), 氏名 (井上重人)

鑑定評価額: 14,300,000 円, 1㎡当たりの価格: 144,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1)価格時点 (令和5年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和5年7月3日), (6)路線価 (令和5年1月), (2)実地調査日 (令和5年6月30日), (5)価格の種類 (正常価格), (7)倍率 (115,000 円/㎡)

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)標準的使用, (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)対象基準地からの検討

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	第一ビル株式会社	
生駒 (県) 5-2	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士	井上重人
鑑定評価額		31,000,000 円	1㎡当たりの価格		145,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	110,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	生駒市真弓南2丁目4800番470 「真弓南2-6-6」				②地積 (㎡)	214	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準防 (その他) 高度(最高15m) (100,200)			
	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	学研北生駒 1.4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 100m、南 20m、北 0m			②標準的使用	低層店舗兼住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.5m、奥行 約 16.0m、規模 216㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記 事項	街路 18m市道	交通 施設	学研北生駒駅南東方 1.4km	法令 規制	近商 (80,200) 準防 高度(最高15m)	
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに低層の店舗等が建ち並び近隣商業地域で、今後とも現状で推移するものと予測する。環境良好な住宅地を背後に抱え、店舗需要は堅調であり、地価は安定的に推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	2階建て程度の店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	152,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	115,000 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、生駒市及び周辺市町の比較的繁華性の高い近隣商業地域一帯。需要者の中心は、当該地域で事業を営む個人及び中小法人である。ならやま大通り沿いには人気の高い飲食店舗が多く立地しており、店舗用地の需要は比較的底堅い。当該地域における商業地取引は少なく、中心となる価格帯の把握は困難であるが、価格水準としては坪当たり50万円前後と推察する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自用の店舗兼住宅を中心とした近隣商業地域であり、土地価格に見合った賃料相場が形成されていないため収益価格は相対的に低位に求められた。一方、比準価格は類似地域内に存する多数の取引事例から求められた実証的なものであり信頼性が高い。需要者の多くは取引価格の水準を参考に意思決定する傾向があるので、本件では比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、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 0.0 交通 +5.0 環境 +6.0 行政 +5.0 その他 0.0
	奈良 5-4		[102.5] 100	100	100	[102.0] 100	146,000					
(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		[一般的要因]		コロナ禍が落ち着き、社会経済活動が正常化するなかで、当市における商業地需要は回復傾向が見られる。							
	■継続 □新規		前年標準価格 144,000円/㎡		③価格変動状況		[地域要因] 車両交通量の多い幹線道路に面し、背後に環境良好な住宅地が存しており、地価は底堅く推移している。					
	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。					
②変動率		年間	+0.7%	半年間	%							

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 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: 生駒（県） 5-3, 奈良県, 奈良第1, 氏名, 不動産鑑定士 山本 昇平.

1 基本的事項

Table with columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include: 令和5年7月1日, 令和5年7月4日, 正常価格, 97,000 円/㎡, 倍.

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

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社田畑不動産鑑定士事務所. Includes address: 生駒（県） 9-1 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 135,000,000 円 1㎡当たりの価格 69,400 円/㎡

1 基本的事項 (1) 価格時点 令和5年7月1日 (4) 鑑定評価日 令和5年7月5日 (6) 路線価 [令和5年1月] 53,000 円/㎡ (2) 実地調査日 令和5年6月29日 (5) 価格の種類 正常価格 倍率 (3) 鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等 生駒市北田原町1132番11外 ②地積 (㎡) 1,949 ⑨法令上の規制等 準工(60,200) (その他) 高度地区(20m)(70,200) (2) ①範囲 東 30m、西 30m、南 50m、北 80m ②標準的使用 工場地 (3) ③標準的画地の形状等 間口 約 65.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 2,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 (4) 地域的特性 特記 学研生駒テクノエリア内の工業地域 街 6m市道 交通 学研北生駒駅北西 2.9km 法令 準工(60,200) 高度地区(20m) (5) 地域要因の将来予測 地域内外の道路インフラ整備等が進む内陸型工業地域である。需給は堅調であるがコロナ禍で一時的に地価上昇率が縮小した、さらに直近では燃料価格上昇等により先行きの不透明感が増している。

(3) 最有効使用の判定 工場地 (4) 対象基準地の 二方路 +1.0 (5) 鑑定評価の手法の適用 取引事例比較法 比準価格 69,400 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 奈良県の工業地域の圏域を同一需給圏として把握する。需要者の中心は敷地拡張目的とする工場、大阪中東部エリアの企業事業所等である。地価は上昇傾向にあるが、今後は物価の高騰や物流の2024年問題等の影響が懸念される。土地は標準地と同程度の規模で135,000,000円程度の物件が取引の中心であると推測されるが、実際の取引価格は個別性が強い。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。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 当工業団地においては一時的に賃貸借に供されている事業所・工場等も見られるが、自己利用目的での取引が支配的であり、合理的な賃貸市場は形成されていないため、収益価格は試算しなかった。比準価格は代替・競争関係にある複数の工業地取引を基に試算され、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である。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 生駒 9-1 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/㎡) 69,800 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

(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

(10) ①-1対象基準地の検討 前年標準価格 66,800 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 標準地番号 公示価格 ②変動率 年間 +3.9% 半年間 % ③価格形成要因の [一般的要因] 物価高騰などの影響が強く懸念されるが、一般に生駒市や奈良市の工業地の地価は概ね上昇傾向にある。 [地域要因] 市道北田原南北線の完成、国道163号バイパス線事業の進捗等、インフラ整備が進み需要は堅調である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。