

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	印

鑑定評価額	20,300,000 円	1㎡当たりの価格	82,000 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 12 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		[令和 2 年 1 月]	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) 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 1 番 5				②地積 (㎡)	247	⑨法令上の規制等	1 低専 (40, 60)					
	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) 地区計画等							
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	学研奈良登美ヶ丘 2km								
(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					
	⑤地域要因の将来予測	中規模低層戸建住宅地域として熟成しており、今後とも区画整然とした住環境を維持していくものと予測する。最寄駅からやや遠いことから、地価水準は若干下落傾向にあるものと予測する。												
(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	82,000 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住宅地域の選好性は弱く、さらに今年初めからの新型コロナ禍の影響も懸念される中、地価は下落傾向に拍車がかかっているものと思われる。価格的には、土地は 2, 000 万円程度、中古戸建住宅は 3, 500 万円程度の物件が必要の中心となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での戸建住宅の取引が中心であり、たまに戸建住宅の定期借家での一棟貸しが見られる程度の低層住宅地域であるため、収益資料の収集には限界がある。また本年の新型コロナ禍の影響で、賃料水準が低下する傾向にあり、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、たとえ収益価格を試算しても低位に算出されると予想される。従って、収益価格を算出せず、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通りと決定した。													
(8) 公示価格を規準とした価格	① 代表標準地 標準地番号	生駒 - 15	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/㎡)	81,700	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	103,000 円/㎡	[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 126.1]	[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	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	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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[/ 100]	[100 /]	[/]	[/ 100]								
(10) 対象基準地からの検討	①-1 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 83,200 円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 本年初めからの新型コロナ禍により、地価は環境等に優れた住宅地は上昇～横這い傾向に、接近性等に劣る住宅地は下落が継続している。 [地域要因] 近隣地域は一般住宅が立ち並ぶ住宅地域で、駅接近性に劣る住宅地に対する需要は減少しており、新型コロナ禍の影響も見られる。 [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	<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 -1.4%	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, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 備倉田総合鑑定. Row 1: 生駒 (県) -2, 奈良県, 奈良県第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田和 聡 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 101,000 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 2年 1月] 路線価又は倍率, 81,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規程とした価格, (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	大和不動産鑑定株式会社	
生駒 (県) -3	奈良県	奈良県第一分科会	氏名	不動産鑑定士	三和 浩 印
鑑定評価額	20,400,000 円		1㎡当たりの価格	98,500 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	79,000 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	生駒市小明町2111番11				②地積 (㎡)	207	⑨法令上の規制等	1低専 (50,80) (その他) 土砂災害警戒区域		
	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	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西6m市道	水道 ガス 下水	東生駒 1.4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 0 m、南 60 m、北 80 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 14.0 m、規模 200 ㎡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、6 m	交通施設	東生駒市駅 北方 1.4km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域であり、地域動向に大きな変動は認められない。需給は安定し、地価は概ね横ばいで推移しているが、COVID-19の経済への打撃の長期化による地価への影響に留意する必要がある。									
(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	98,500 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、地縁の嗜好性を有する需要者が中心であるが、大阪府下からの転入者も見られる。需給は安定しており、地価は横這い傾向である。需要の中心となる価格帯は、土地は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	比準価格は、市場性を反映した実証性の高い試算価格である。一方収益性よりも居住環境が選好されて価格が形成される住宅地においては、収益価格は実証性に劣り本件でも相当低位に試算された。従って、本件では、収益価格は参考に留め、比準価格を標準として、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。										
(8) 公示価格とした価格	①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 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 -3.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	生駒 -15	[100] 100	100 [100]	100 [105.7]	[101.0] 100	98,400					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 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 98,500 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 駅徒歩圏に存する利便性の高い地域では需要は堅調であるが、利便性の劣る地域では需要は弱含みで、地価の二極化が強まる傾向にある。					
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 区画整然とした住宅地域であり、需給動向、地域要因に大きな変動は見られず、地価はほぼ横ばいで推移している。					
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和2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, 株式会社ファーストコンサルティングサービス. Includes address: 生駒（県） - 4 奈良県 奈良第1 氏名 不動産鑑定士 秋山 宗一郎 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (30,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (123,000 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2年1月] 路線価又は倍率, 99,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood), (3) 最有効使用の判定 (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), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from designated standard land), (10) 対象基準地からの検討 (Review from target standard land)

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）	-5	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	16,200,000 円	1㎡当たりの価格	94,000 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15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 75,000 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				

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	生駒市谷田町1275番24				②地積 (㎡)	172	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)			
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				
(2) ①範囲	東 0m、西 15m、南 20m、北 20m	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 13.0m、	規模	170㎡程度、形状 ほぼ正方形						
④地域的特性	特記 地域の一部が都市計画道路である。	街路	標準方位 北4.5m市道	交通	生駒駅 北東 750m	法令	1 低専(50,80)		
⑤地域要因の将来予測	近隣地域は成熟した戸建住宅地域である。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。								
(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	+2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	94,000 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	同一需給圏は概ね生駒市、奈良市の戸建住宅地域である。需要者としては、生駒市及び周辺市町内の居住者が中心であるが、大阪等からの転入も見受けられる。近隣地域は丘陵地の成熟した住宅地域である。地価は概ね横ばい傾向である。土地については対象基準地と同規模程度で1,600万円前後の取引が中心である。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。今後もコロナウィ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、画地規模や行政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、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。								
(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	街路 0.0 地域要因 街路 +2.0
	生駒 -16						95,000	交通 0.0 交通 -4.0	
	公示価格	[100]	100	100	[102.0]		95,000	環境 0.0 環境 +13.0	
	103,000 円/㎡	100	[100]	[110.6]	100		95,000	画地 0.0 行政 0.0	
							95,000	行政 0.0 その他 0.0	
							95,000	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 0.0 地域要因 街路 +2.0	
	-							交通 0.0 交通 -4.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			環境 0.0 環境 +13.0	
	円/㎡	100	[]	[]	100			画地 0.0 行政 0.0	
								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	[一般的な要因] 新型コロナウイルス感染症の不動産価格への影響は、未だ顕在化している部分は少ないが、今後の先行き不透明感が高まっている。							
	継続	③ 価格形成要因の	[地域要因] 成熟した地域であり、周辺の利用状況は概ね安定している。需給動向については新型コロナの影響があり、後半は不透明感が強い。						
	前年標準価格	94,000 円/㎡	[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。						
	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 0.0%	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
生駒（県） - 6	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	27,700,000 円	1㎡当たりの価格	140,000 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]	110,000 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						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	生駒市白庭台3丁目2000番361 「白庭台3-7-5」				②地積 (㎡)	198	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	白庭台500m	(その他) 地区計画等									
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 60m、南 15m、北 35m			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 6.4m市道	交通施設	白庭台駅 北西 500m	法令規制	1低専(50,80) 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	140,000 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	生駒市、奈良市にあって、近鉄けいはんな線、奈良線沿線の住宅団地を同一需給圏として把握した。需要者は大阪都心部に勤務する所得水準が高いサラリーマン層等が中心。近隣は最寄駅から徒歩圏に存する環境の良い戸建住宅地域であり、需要は引き続き堅調で地価は上昇傾向で推移している。取引の中心価格帯は、土地は標準的画地と同規模程度で2,800万円程度であり、周辺の新築物件は土地・建物総額4,000万円台後半の取引も見られる。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、駅接近性は良好であるが規制の厳しい住宅団地内に存しており、近隣地域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、複数の住宅地取引を基に試算され、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、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 標準地番号	生駒 - 15	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [73.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	141,000	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 -4.0 環境 -24.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	103,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 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
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	139,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況			[一般的要因] 市人口は微減。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も利便性優劣による地価二極化が進行。								
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	[地域要因] 白庭台駅から徒歩圏にあり住環境も良好。店舗・医院等の生活利便施設も比較的充実しており地価は引き続き上昇となった。			[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 +0.7%	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 (生駒(県) -7), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第1分科会), 業者名 (御塩不動産鑑定株式会社), 御塩不動産鑑定株式会社 (氏名, 不動産鑑定士 御塩泰男, 印)

鑑定評価額: 23,800,000 円, 1㎡当たりの価格: 103,000 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14日), (6) 路線価 (令和2年1月), (2) 実地調査日 (令和2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

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Area, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (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, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討 (Review from Previous Year Standard Price of Target Standard Land)

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	
生駒 (県) - 8	奈良県	奈良県第一分科会	氏名	不動産鑑定士	三和 浩 印

鑑定評価額	15,300,000 円	1㎡当たりの価格	70,000 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]	57,000 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					

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	生駒市軽井沢町 2 5 5 5 番 2 2 「軽井沢町 1 - 5 8」				②地積 (㎡)	218	⑨法令上の規制等	1 低専 (40, 60) (その他) 風致地区 (4 種)						
	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 0 m、西 20 m、南 20 m、北 20 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 16.0 m、規模 220 ㎡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. 2 m 市道	交通施設	生駒駅 南方 900m	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として成熟しており、地域動向に大きな変動はないが、傾斜地勢の住宅地で需要が少なく地価は下落傾向である。また COVID-19 の経済への打撃の長期化による地価への影響に留意する必要がある。													
(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	+1.0	形状	-2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,000 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の近鉄奈良線、近鉄生駒線及び近鉄けいはんな線沿線の住宅地域であり、主たる需要者は奈良・生駒市内のほか、大阪方面へ通勤するサラリーマン世帯等である。近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域であるが、道路の傾斜が強く、生活利便性が劣るため、需要は弱含みである。土地は、対象基準地と同規模程度で 1, 500 万円台半ばが取引の中心となっている。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域であり、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、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	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	地域要因	街路 +1.0	交通 -2.0	環境 +48.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 生駒 - 16	公示価格 103,000 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [146.5]	[99.0] 100	69,600	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		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	街路	交通	環境	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 71,200 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	住環境の良好な住宅地域の需要は堅調であるが、郊外的生活利便性に劣る住宅地域の需要は依然として弱含み傾向にある。								
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因]	地域要因について大きな変動は認められないが、傾斜地勢で住宅地として選好性が劣る需要は少なく、地価は下落傾向で推移している。								
	② 変動率		年間 -1.7 %	半年間 %		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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） - 9	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 井上重人 印
鑑定評価額	11,100,000 円	1㎡当たりの価格	67,000 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	54,000 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 生駒市ひかりが丘2丁目1658番412 「ひかりが丘2-7-7」	②地積 (㎡)	166	⑨法令上の規制等	1 住居 (60,200) (その他) 1.5m斜線高度							
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅 LS2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が建ち並び郊外の区画整然とした住宅地域	⑥接面道路の状況 北西6.2m市道	⑦供給処理施設状況 水道 ガス 下水							
(2) 近隣地域	①範囲 東 50m、西 80m、南 60m、北 70m	②標準的使用	戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等 間口 約 10.0m、奥行 約 16.5m、規模 165㎡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 6.2m市道	交通 白庭台駅 北方 3.2km	法令 1 住居 (60,200) 1.5m斜線高度							
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅を中心に形成された住宅地域であり、地域要因に格別の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。最寄駅からは遠く、土地取引は低調であり、地価は弱含みで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	67,000 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	同一需給圏は概ね生駒市周辺の近鉄けいはんな線及び近鉄奈良線沿線の戸建住宅地域。需要者の中心は、同一市内の居住者による世帯分離等を中心とし、大阪周辺地域からの流入も認められる。住環境は比較的良好であるが、最寄駅からは遠く利便性に劣ることから、土地需要は限定的である。土地は165㎡程度で1000万円から1100万円程度。中古戸建は、1500万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に形成され、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ないため、収益価格は求められなかった。快適性を重視する戸建住宅地域であり、取引価格の水準を指標に価格が形成されることが一般的であると認められることから、信頼性のある取引事例により求めた比準価格を採用し、かつ代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号 生駒 - 15	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	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 +8.0 +48.0 -4.0 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		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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 68,100 円/㎡	③ 価格変動要因の 変動状況		[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響により、土地取引は極めて低調な動きとなっている。 [地域要因] 最寄駅から遠く、利便性、住環境に優位性がない住宅地域にあっては、地価は依然として弱含み傾向である。 [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 <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 -1.6%	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, 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. Includes details for 生駒（県） and 奈良第1分科会.

Table with 4 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2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 70,000 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) 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 analysis of land characteristics and market conditions.

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）	-11	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	56,900,000 円	1㎡当たりの価格	147,000 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15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 115,000 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	生駒市東生駒1丁目100番		②地積 (㎡)	387	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) 地区計画等				
1:1.2	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ環境良好な住宅地域	北5.9m市道	水道 東生駒 400m ガス 下水						
(2) ①範囲	東 130 m、西 80 m、南 100 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 18.0 m、奥行 約 21.0 m、	規模	380 ㎡程度、形状 長方形							
④地域的特性	特記 特にない	街 基準方位 北5.9m市道	交通 東生駒駅 南東 400m	法令	1 低専 (50,80) 地区計画等					
⑤地域要因の将来予測	質の高い住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。住宅地としては熟成しているため今後とも現状維持で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	147,000 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	同一需給圏は概ね生駒市、奈良市の戸建住宅地域である。需要者は資金に余裕がある市内及び隣接市居住者が大半を占めるが大阪等からの転入もみられる。駅から近く、大規模な住宅が建ち並ぶ閑静で環境良好な住宅地である。知名度も高く、富裕層の需要は根強い。土地は基準地と同程度の規模で5600万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	対象基準地は第1種低層住居専用地域の戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域内に存している。賃貸物件は転勤等の事情による短期の賃貸借がまれにみられる程度で、賃貸市場が未成熟であることから行政条件等も踏まえて、収益還元法は適用しなかった。自己使用目的の取引が支配的であり、居住の快適性が重視される地域であることから、市場性を反映し規範性が高いと判断した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地	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	(円/㎡)				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 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 前年標準価格 146,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 住環境の良好な住宅地域では住宅需要が堅調であったが、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。						
	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 生駒 - 5 公示価格 147,000 円/㎡		変動状況	[地域要因] 駅から徒歩圏の環境良好な住宅地域であり、富裕層を中心に人気は高い。需要は堅調であるが、コロナ感染症による影響も懸念される。						
	②変動率 年間 +0.7% 半年間 0.0%		個別的要因	[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	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 印

鑑定評価額	24,500,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 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	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 26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	生駒市緑ヶ丘1 4 2 5 番 1 1				②地積 (㎡)	238	⑨法令上の規制等	1 低専 (40, 60)
	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	生駒 1.1km	(その他) 風致地区 (4種)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 75 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 15.0 m、奥行 約 16.0 m、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 6 m市道
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅徒歩限界圏の中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。地域要因等に大きな変動は見られず、当面は現環境を維持して推移していくと予測する。新型コロナウイルス感染拡大の影響で、不動産市況はやや停滞している。							
(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 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戸建住宅地域一帯と把握した。需要者は大阪、京都方面へ勤務する周辺居住の一次取得者層が中心と想定される。当該地域は最寄駅から徒歩限界圏域であるが、区画整然とした居住環境良好な地域で、また最寄駅から大阪方面への交通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、対象標準地と同規模で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、対象標準地と同一町内を含むの居住環境が類似する事例を採用しており、信頼性に特段問題はない。近隣地域は居住環境良好な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 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 103,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染拡大の影響により国内景気は厳しさを増しており、圏内の不動産市況も停滞感が出てきている。			
	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 生駒 - 16 公示価格 103,000 円/㎡			[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。地価は現在のところ横這いにて推移している。			
	② 変動率		年間 0.0 %	半年間 0.0 %		[個別的要因] 個別的要因に変動は無い。			

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	
生駒（県） - 13	奈良県	奈良県第一分科会	氏名	不動産鑑定士	三和 浩 印

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]	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		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 30 m、西 30 m、南 80 m、北 150 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 12.0 m、奥行 約 25.0 m、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)		
(3) 最有効使用の判定	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	比準価格	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、奈良市など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いため、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。土地については対象基準地と同じ規模で1,000万円程度の物件が取引の中心と推測されるが、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	35,200					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 駅徒歩圏に存する利便性の高い地域では需要は堅調であるが、利便性の劣る地域では需要は弱含みで、地価の二極化が強まる傾向にある。						
	前年標準価格 35,300 円/㎡		④ 地域要因		[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。						
	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		⑤ 個別的要因		[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	年間	0.0 %	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
生駒（県） - 14	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	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]	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	
(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	③法令上の規制等	「調区」(70,400)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	白庭台 1.8km	(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)		
(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村に存する農家集落地域であり、需要者は近隣に地縁的選好性を有する同一需給圏内居住者が中心である。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、需要は限定的ながらも概ね一定となる傾向が見られ、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地価は横這い圏で推移している。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	規制の厳しい市街化調整区域内の既存住宅地域であり、近隣に賃貸物件は皆無である。自己利用目的での取引が支配的であるため、収益価格は試算しなかった。比準価格は生駒市、奈良市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、不動産の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 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
	奈良（県） - 31	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100	35,100					
(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] 市人口は微減。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も利便性優劣による地価二極化が進行。								
	前年標準価格	35,100 円/㎡	[地域要因] 調整区域の農家集落地域で地域要因の大きな変動はない。需要、供給ともにやや低調であるが概ね均衡しており、地価は横這い圏で推移。								
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	[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 2 年地価調査）

令和 2年 7月 16日 提出
生駒（県） 3-1 宅地見込地-1

別記様式第 7

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） 3-1	奈良県	奈良第 1	氏名	不動産鑑定士 山本 昇平 印

鑑定評価額	16,600,000 円	1㎡当たりの価格	27,500 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 26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	生駒市俵口町 1 0 7 2 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) 斜線高度（15）	
	台形 1:2	田	周辺が開発されつつある熟成度の高い宅地見込地地域						
近隣地域	①範囲	東 0m、西 60m、南 60m、北 35m			②標準の使用	住宅地向き宅地見込地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 30.0m、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	道 接道無し	交通 生駒駅 北 1.3km	法令 斜線高度（15）	規制		
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する。地価は安定的に推移していたが、新型コロナウイルス感染拡大の影響で不動産市況は不透明感が増していきと予測する。								
(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	27,500 円/㎡						
	控除法	控除後価格	26,400 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、生駒市や奈良市内のうち近鉄奈良線及びけいはんな線沿線の宅地見込地が存する地域であり、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宅地需要は堅調で、開発素地についても一定の需要が認められる。取引価格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横ばい乃至やや下落にて推移していくと判断する。								
(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、開発計画等において想定要素が介在し、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。従って、本件においては実証性の高い比準価格を標準に、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) 公示価格を標準とした価格	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 対象基準地の標準価格（円/㎡）	⑦ 内訳	画地 行政 その他	地域要因 交通 環境 宅造 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[100]	100	[100]	[100]			
(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 価格形成要因の	【一般的要因】 新型コロナウイルス感染拡大の影響により国内景気は厳しさを増しており、市内の住宅地市況も停滞感が出てきている。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 27,700 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おり、地価も現在のところ安定的に推移している。					
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					
	年間	-0.7 %							

鑑定評価書（令和2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, 第一ビル株式会社. Includes fields for 生駒（県）, 5-1, 奈良県, 奈良第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井上重人, 印.

鑑定評価額: 13,400,000 円, 1㎡当たりの価格: 135,000 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2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討.

鑑定評価書（令和2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）5-2, 奈良県, 奈良第1, 氏名, 不動産鑑定士 山本 昇平 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 30,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 143,000 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2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 110,000 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 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment/Verification), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous prices).

鑑定評価書（令和2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）5-3, 奈良県, 奈良第1, 氏名, 不動産鑑定士 山本 昇平.

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (60,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (125,000 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2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和2年7月1日, 令和2年6月26日, 更地としての鑑定評価, 令和2年7月13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 rows and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 生駒市小明町2102番3. (2) 標準的画地の形状等: 間口約22.5m, 奥行約22.0m, 規模500㎡程度. (3) 最有効使用の判定: 低層の店舗兼事務所. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は生駒市及び周辺市町の幹線道路沿いの沿道型店舗や事業所等が建ち並ぶ路線商業地域と把握した. (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規範性有する取引事例から算出しており、市場性を反映した実証的な価格である. (8) 公示価格とした: 代表標準地 奈良 5-4, 公示価格 175,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 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), 前年標準価格 125,000 円/㎡. ③価格形成要因の状況: 変動無し.

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
生駒（県） 9-1	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	123,000,000 円	1㎡当たりの価格	63,300 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]	49,000 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						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	生駒市北田原町 1 1 3 2 番 1 1 外				②地積 (㎡)	1,949	③法令上の規制等	準工 (60,200) 高度地区 (20m)
	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 2.9km	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 80 m		②標準的使用	工場地				
	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	特記事項	学研生駒テクノエリア内の工業地域	街路	6 m 市道	交通施設	学研北生駒駅 北西 2.9km	法令規制	準工 (60,200) 高度地区 (20m)
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	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	63,300 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	同一需給圏は奈良県北中部に存する中規模工業地域と把握する。需要者は事業敷地拡張目的の当工業団地内工場・事業所、大阪中・東部エリアの企業・工場であるが、近年、大規模災害への備えとして、関東エリアからの問い合わせも増加している。当工業団地は需要超過状態が続いており、コロナ禍により上昇率は縮小したものの、地価は依然として高い上昇率が継続している。画地規模は300~700坪程度が多く、地価水準は21~22万円/坪前後と判断する。								
(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 <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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 生駒 9-1	[101.1] 100	100 [102.0]	100 [98.5]	[101.0] 100	63,400	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -1.5 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			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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因]		県内工業地は震災リスクの低さ等で再評価されるも、コロナ禍で生産活動抑制・調整が顕在化しつつある。工業地価格の二極化が進行。			
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討			[地域要因]		市道北田原南北線の完成、国道 1 6 3 号バイパス線の進捗等、地域内外の道路インフラ整備が進み、大阪方面への利便性が向上している。			
	② 変動率 年間 +4.6 % 半年間 %			[個別的要因]		二方路地であり、選好性、競争力に優位性が認められる。			