

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日 提出
生駒（県）-1 宅地-1

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		19,900,000 円			1 m ² 当たりの価格			80,500 円/m ²					
1 基本的事項													
(1)価格時点		令和3年7月1日		(4)鑑定評価日	令和3年7月4日		(6)路線価 倍	[令和3年1月]路線価又は倍率	65,000円/m ²				
(2)実地調査日		令和3年6月25日		(5)価格の種類	正常価格			倍率種別	倍				
(3)鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価											
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨													
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		生駒市鹿ノ台北3丁目16番5				②地積(m ²)	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)					
	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	(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13.5m、奥行 約18.5m、規模		250 m程度、形状長方形									
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位北、6m市道	交通	学研奈良登美ヶ丘駅北2km	法令	1低専(40,60)				
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、地価水準は若干の下落傾向が続いているものと予測する。												
(3)最有效使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的原因		方位						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 80,500円/m ²					0.0						
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²											
	原価法	積算価格 / 円/m ²											
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²											
(6)市場の特性	同一需給圏は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ない住宅地域の選好性は弱く、さらに昨年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。新型コロナ禍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	□標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路	0.0	地域	街路	0.0
	標準地番号 生駒 -15						80,700		交通	0.0	要因	交通	+6.0
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳	環境	0.0	環境	環境	+20.5
	前年指定基準地の価格 円/m ²		[]	[100] 103,000円/m ²	[100] [100]	[100] [127.7]	[100] 100		画地	0.0	行政	行政	その他
(10) 対象基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 82,000円/m ²				(3)価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	住宅地の取引に新型コロナ禍の影響はほぼ見られず、地価は環境等に優れた住宅地は横這い～一部上昇、街路等に劣る住宅地は下落。						
	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]	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、地価は弱含みである。						
	標準地番号 -					[個別的原因]	個別的原因に変動はない。						
	②変動率	年間 -1.8%	半年間 %										

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日 提出
生駒(県) -2 宅地-1

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日 提出
生駒（県）-3 宅地-1

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	奈良県第一分科	氏名	不動産鑑定士	三和 浩			
印									
鑑定評価額		20,400,000 円		1 m ² 当たりの価格		98,500 円/m ²			
1 基本的事項									
(1)価格時点	令和3年7月1日		(4)鑑定評価日	令和3年7月5日		(6)路線価 〔令和3年1月〕 路線価又は倍率 倍			
(2)実地調査日	令和3年7月2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 生駒市小明町2111番11					②地積(m ²)	207 ()	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)		
	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	(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 m ² 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 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。需給関係は安定しており、地価水準は概ね横ばいで推移するものと予測する。							
(3)最有效使用の判定	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/m ²							
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²							
	原価法	積算価格 / 円/m ²							
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²							
(6)市場の特性	同一需給圏は、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、地図的選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	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)公示価格と標準地番号	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/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 0.0
	標準地番号 生駒 -15					98,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +4.0 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/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[]	100 [100]	100 [100]	101.0 [106.1]	98,000 100		交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他
(10)対象基準地の前年の標準地価の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	コロナ禍でも利便性に優る地域では影響は限定的で需要は底堅いが、利便性の劣る地域では需要は弱含みで地価の二極化が続いている。					
	前年標準価格 98,500円/m ²		[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。					
	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 checked="" 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/m ²									
②変動率	年間 0.0%	半年間 %							

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日提出
生駒（県）-4宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	まほろば不動産コンサルティング				
生駒（県）-4		奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士	秋山 宗一郎			
鑑定評価額		30,500,000 円		1 m ² 当たりの価格		123,000 円/m ²			
1 基本的事項									
(1)価格時点		令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月5日	(6)路線価 倍率	[令和3年1月]路線価又は倍率			
(2)実地調査日		令和3年7月3日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別			
(3)鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価							
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨									
(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 生駒市真弓3丁目3900番73 「真弓3-4-7」					②地積(m ²)	248	⑨法令上の規制等	
	③形状 1:1.2	④敷地の利用の現況 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	⑥接面道路の状況 南西5.2m市道	⑦供給処理施設状況 水道ガス下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 学研北生駒1km	1低専(40,60) (その他)		
(2)近隣地域	①範囲	東 30m、西 50m、南 30m、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 15.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 250 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		④地域的特性	特記 特に無し 事項 街路	基準方位 北 5.2m市道	交通 学研北生駒駅南東 1km	法令 1低専(40,60) 規制	
(5)鑑定評価の手法の適用		⑤地域要因の将来予測 当該地域は中規模戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で、地域要因に大きな影響を及ぼす要因等は見受けられず、現状にて推移するものと予測する。地価は概ね横這い傾向で推移するものと予測する。							
(6)市場の特性		同一需給圏は生駒市や奈良市のうち、近鉄けいはんな線、奈良線沿線の中規模戸建住宅地域である。需要者は主に、奈良市内又は大阪、京都方面に勤務する所得水準の高い一次取得者層である。新型コロナ禍の影響も顕在化されず、最寄駅から徒歩圏にあり、居住環境及び生活利便性ともに良好であることから、需要は比較的堅調である。地価は概ね横這いにて推移しており、土地の中心価格帯は、対象基準地と同規模の宅地で3,000万円前後である。					+3.0		
(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、自己利用目的の一般戸建住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸住宅等は見受けられず、1低専の指定容積率60%の地域であるから、賃貸用建物の建築の想定は困難である。よって、収益還元法は非適用とした。比準価格が、価格連通性の高い取引事例を用いて求められた規範性の高い実証的な価格であることに鑑み、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公示価格としめた	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	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 +2.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 103,000 円/m ²	[100] 100	[100] [100]	[100] [86.5]	[103.0] 100	123,000			
(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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100				
(10)対年の標準地等の前からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 123,000円/m ²	(3)価格変動状況 ③価格形成要因の	[一般的要因]	当市の住宅地は、特に新型コロナ禍の影響も顕在化されず、駅徒歩圏の居住環境に優れた住宅地については需要は底堅い。					
	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 標準地番号 - 公示価格 円/m ²		[地域要因]	区画整然とした閑静な住宅地域であり、価格形成に影響を及ぼすような地域要因の変動は認められない。					
	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3年地価調査）

令和3年7月7日提出
生駒（県）-5 宅地-1

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）-5	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	16,200,000 円	1 m ² 当たりの価格			94,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月5日	(6)路線価	[令和3年1月]路線価又は倍率	75,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和3年7月1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	生駒市谷田町1275番24				②地積(m ²)	172 ()	⑨法令上の規制等	
(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低専(50,80)	(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			
(3)最有效地の判定	①範囲	東 0m、西 15m、南 20m、北 20m	②標準的使用	戸建住宅地					
(5)鑑定評価の手法の適用	③標準的画地の形状等	間口 約 13.5m、奥行 約 13.0m、規模 170 m ² 程度、形状 ほぼ正方形							
	④地域的特性	特記	地域の一部に都市計画道路を含む	基準方位 北45度	交通	生駒駅北東750m	法令	1低専(50,80)	
		事項		5m市道	施設		規制		
	⑤地域要因の将来予測	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。当該地域は生活利便性に優れており、地域要因に特段の変動は無く、当面は現状にて推移していくものと予測する。							
(6)市場の特性	同一需給圏は生駒市及び奈良市で近鉄奈良線、けいはんな線沿線の住宅地域一帯と把握した。需要者の中心は生駒市及びその周辺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。大阪方面への交通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。なお、現時点においてはコロナウイルス感染症の影響は見受けられない。				(4)対象基準地の個別的要因	方位			
(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事例資料を適正妥当に収集・分析の上、試算しており規範性が高い。他方、対象標準地は第一種低層住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。					+2.0			
(8)公示価格とした	①■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 生駒 -16	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	⑦内訳	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 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 103,000 円/m ²	[100] 100	[100] [100]	[100] [112.6]	[102.0] 100	93,300			
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 -	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	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	地域要因 街路 -4.0 交通 +15.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]				
(10)対象標準地等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 94,000 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	人口及び生産年齢人口は微減傾向にある。利便性の良い住宅地の需要は概ね堅調であるが、コロナ禍による先行きの下落リスクはある。					
	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/m ²		[地域要因]	最寄駅徒歩圏の緩傾斜の住宅地域である。生活利便性は良好で地価も概ね安定している。地域要因に特段変動は無い。					
	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無い。					

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日 提出
生駒（県） - 6 宅地-1

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		27,900,000 円		1 m ² 当たりの価格		141,000 円/m ²				
1 基本的事項										
(1) 價格時点	令和3年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日		(6) 路線価 【令和3年1月】 路線価又は倍率 倍				
(2) 実地調査日	令和3年6月28日		(5) 價格の種類	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	生駒市白庭台3丁目2000番361 「白庭台3-7-5」				②地積 (m ²) 198 () 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)			
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	北6.4m市道	水道 ガス 下水	白庭台 500m	(その他) 地区計画等			
(2) 近隣地	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 m ² 程度、形状 ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記 大規模住宅団地内の戸建住宅地域	街 基準方位 北 6.4m市道	交通 白庭台駅北西 500m	法令 1低専(50,80)	地区計画等				
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅徒歩圏に存し住環境も良好な戸建住宅地域である。近鉄けいはんな線開通後に店舗、医院等が増加し生活利便性が向上した。閑静な戸建住宅地域として概ね熟成しており、当面地価はやや上昇傾向と予測する。								
(3) 最有効使用的判定	2階建程度の戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的原因	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 141,000 円/m ²								
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²								
	原価法	積算価格 / 円/m ²								
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²								
(6) 市場の特性	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。需要者の中心は大阪都心部に勤務する所得水準が高い給与所得者層である。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やや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2,800万円前後であり、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) 評価額の調整 ・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に存し、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、白庭台地区的取引を中心に試算され、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) 公示価格としました	① ■代表標準地 □標準地 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域 0.0	
	公示価格 103,000 円/m ²	[100] [100] [100] [100]	[100] [100] [73.0] [100]	[100] [100] [100] [100]	[100] [100] [100] [100]	141,000		交通 0.0	環境 0.0	画地 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路	地域	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] [100] [] [100]	[] [100] [] [100]	[] [100] [] [100]	[] [100] [] [100]	[] [100] [] [100]		交通	環境	画地
(10) 年の標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 140,000 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		市人口は微減。コロナ禍で社会・経済活動は抑制的状態。低金利・住宅取得支援策続くが環境・利便性の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/m ²		[地域要因]		白庭台駅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つた。					
	②変動率 年間 +0.7% 半年間 %		[個別的原因]		特筆すべき個別的原因の変動は認められない。					

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日 提出
生駒（県）-7 宅地-1

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	奈良県第一分科	氏名	不動産鑑定士	三和 浩		印		
鑑定評価額		23,800,000 円		1 m ² 当たりの価格		103,000 円/m ²				
1 基本的事項										
(1)価格時点		令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月5日	(6)路線価 [令和3年1月] 倍率 倍率種別	82,000 円/m ²				
(2)実地調査日		令和3年7月2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)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(m ²)	231	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)		
	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 15.0m、奥行 約 15.0m、	規模	220 m ² 程度、形状 正方形						
	④地域的特性	特記 特にない 事項	街路	基準方位北、6m 市道	交通	白庭台駅南方 850m	法令	1低専(40,60)		
	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。需給関係は安定しており、地価水準は概ね横ばいで推移するものと予測する。							規制	
(3)最有效使用の判定	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 103,000 円/m ²								
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²								
	原価法	積算価格 / 円/m ²								
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²								
(6)市場の特性	同一需給圏は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。一般住宅が区画整然と建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、コロナ禍であるが需要は概ね安定している。土地は70坪程度で200万円台前半が需要の中心価格帯である。									
(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)公示価格としました	①□代表標準地 □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/m ²)	(7)内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	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/m ²	[] 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/m ²)	(7)内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	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/m ²	[] 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 ■継続 □新規 前年標準価格 103,000 円/m ²		(3)価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		コロナ禍でも利便性に優る地域では影響は限定的で需要は底堅いが、利便性の劣る地域では需要は弱含みで地価の二極化が続いている。				
	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 - 15 公示価格 103,000 円/m ²			[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 0.0%		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日提出
生駒（県）-8宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	御塩不動産鑑定株式会社		
生駒（県）	-8	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士	御塩泰男	印
鑑定評価額		15,000,000円			1m ² 当たりの価格		68,800円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月1日	(6)路線価又は倍率 路線価	〔令和3年1月〕 倍率種別	56,000円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和3年6月28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	生駒市軽井沢町2555番22 「軽井沢町1-58」					②地積 (m ²)	218	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)								
	台形 1:1.2	住宅 W2	生駒山腹斜面地の一 般住宅が多い住宅地 域	西6.2m市道	水道 ガス	生駒 900m	(その他) 風致地区(4種)								
(2) 近隣地 域	①範囲	東 0m、西 20m、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 14.0 m、奥行 約 16.0 m、	規模	220m ² 程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記 特にない 事項	街 路	基準方位 北 6 2m市道	交通 施設	生駒駅南 900m	法令 規制	対象基準地と同じ							
	⑤地域要因の 将来予測	駅徒歩圏の住宅地であるが、傾斜地にあり市場性にやや不利な点がある。ただ、商業施設及び公的施設へは比較的に近く、住環境も保持されているため今後とも一定の需要は見込まれるが下落気味で推移すると推定される。													
(3)最有效使用の判定	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 形状	+1.0 -2.0							
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	68,800円/m ²												
	収益還元法	収益価格	/円/m ²												
	原価法	積算価格	/円/m ²												
	開発法	開発法による価格	/円/m ²												
(6)市場の特性	同一需給圏は、近鉄奈良線、近鉄けいはんな線沿線の概ね奈良市及び生駒市の圏域である。需要者の中心は大阪市及びその周辺市に居住する大阪都心部に通勤するサラリーマンが中心であり生駒市、奈良市その周辺に居住する者及びその関係者も多い。標準地は駅から徒歩圏内の住環境に優れた中規模住宅地であるが、斜面地にあり道路事情も良好とは言えず市場性はよいとは言えない。需要の中心となる価格は、土地価格で1,500万円前後であろう推定される。														
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は戸建住宅地であり、住環境及び利便性等を中心には自己居住目的に取引される地域であるため、収益還元法の適用は断念せざるを得ない。従って、多くの取引事例を収集し適正な比準を行って求めた比準価格は市場を反映しており納得できるものであるため、当該比準価格を採用し代表標準地との検討を踏まえて本件適正な鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公示 価格 とし てし た	①■代表標準地 標準地番号 生駒 -16	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	(7)内 訳	標準化 補正	街路 0.0	地 域 要 因 街路 +1.0					
	公示価格 103,000円/m ²	[100] 100	[100] [100]	[100] [148.6]	[99.0] 100	68,600		交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	交通 環境 行政 その他 -2.0 +43.0 0.0 +5.0					
(9) 指定 基準 地 からの 検討	①指定基準地番号 -	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	(7)内 訳	標準化 補正	街路 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/m ²	[] 100	[] []	[] []	[] 100										
(10) 対 象 標 準 地 の 前 ら の 基 準 価 格 等 か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 70,000円/m ²	(3) 価 格 形 成 状 況 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] [地域要因]		当県における新型コロナの影響は、観光客の激減で主に商業地で顕著であるが、住宅地については、大きな影響は出でていない模様である。 地域要因の特段の変動は見られず、駅徒歩圏でありながら、傾斜地街路と条件もよくないため、市場的には弱含み状況は変わらない。										
	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 -		[個別的要因]		個別的要因の変動は認められない。										
	②変動率 年間 -1.7% 半年間 %														

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日提出
生駒（県）-9 宅地-1

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）-9		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		11,000,000 円		1 m ² 当たりの価格		66,200 円/m ²			
1 基本的事項									
(1) 価格時点	令和3年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日		(6) 路線価	〔令和3年1月〕路線価又は倍率		
(2) 実地調査日	令和3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	生駒市ひかりが丘2丁目1658番412 「ひかりが丘2-7-7」				②地積(m ²)	166 ()	⑨法令上の規制等	
(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 住居(60,200)		
	1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の区画整然とした住宅地域	北西6.2m市道	水道 ガス 下水	白庭台 3.2km	(その他) 15m斜線高度		
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東 50m、西 80m、南 60m、北 70m	②標準的使用	戸建住宅地					
(5) 鑑定評価の手法の適用	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 16.0m、	規模	165 m ² 程度、		形状	長方形		
	④地域的特性	特記 特にない	基準方位 北6街 2m市道	交通	白庭台駅北 3.2km	法令	1 住居(60,200) 15m斜線高度		
(6) 市場の特性	事項	路	施設	規制					
(7) 評価額の決定の理由	⑤地域要因の将来予測 近隣地域は戸建住宅を中心に区画整然と建ち並ぶ住宅地域で、居住環境は概ね良好であるが、最寄り駅から距離を有する。地域要因に特段変動な無いが、地価はやや弱含みにて推移していくと予測する。								
(8) 公示価格としめたる	① ■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 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/m ²)	(7) 内訳	方位	0.0
	公示価格 103,000 円/m ²	[100] 100	[100] [100] [155.5]	[100] 100	[100] [100]	66,200		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他
(10) 対象標準価格等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 67,000 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	人口及び生産年齢人口は微減傾向にある。利便性の良い住宅地の需要は概ね堅調であるが、コロナ禍による先行きの下落リスクはある。					
	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/m ²	[地域要因]	居住環境は良好であるが、最寄駅から距離を有し、生活利便性にやや劣る。このため地価は軟調に推移している。						
	②変動率 年間 -1.2% 半年間 %	[個別的要因]	個別的要因に変動は無い。						

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日 提出
生駒（県） 一10 宅地-1

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） -10		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		14,400,000 円		1m ² 当たりの価格	87,000 円/m ²				
1 基本的事項									
(1) 価格時点	令和3年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和3年7月4日		(6) 路線価 【令和3年1月】 路線価又は倍率 倍 倍率種別			
(2) 実地調査日	令和3年6月25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 生駒市小瀬町800番5				②地積 (m ²) 165	⑨法令上の規制等			
(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住居(60,200)			
	1:1.5	住宅 W2	区画整然とした中規模住宅の多い住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	南生駒 350m (その他) 斜線高度 (1.5)			
(3) 最有效使用の判定	①範囲 東 30m、西 30m、南 10m、北 30m ②標準的使用				低層戸建住宅地				
(5) 鑑定評価の手法の適用	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 170 m ² 程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 特にない 事項	街路	基準方位北、6m市道	交通 南生駒駅北方 350m 施設	法令 1住居(60,200) 規制 斜線高度 (1.5)			
(6) 市場の特性	⑤地域要因の将来予測 区画整然とした戸建住宅地として、今後とも現状の住環境を維持していくものと予測する。近隣の閉店店舗跡地に新規店舗が開店し利便性が復活したため、地価は現状復帰の横ばい状態にあるものと判断される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は自用目的での戸建住宅の取引が中心の低層住宅地である。本件地域には収益用不動産は見当たらず、新型コロナ禍の影響等による景気低迷で賃料水準は低下傾向にあり、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 □標準地 標準地番号 生駒 -16	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +21.0 画地 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 103,000 円/m ²	[100] 100	[100] [100] [118.5]	[100] 100	[100] [100]	86,900		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	① 指定基準地番号 -	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他
(10) 対象基準地の前年の検討	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100				
	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 87,000円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] [地域要因]		住宅地の取引に新型コロナ禍の影響はほぼ見られず、地価は環境等に優れた住宅地は横這い～一部上昇、街路等に劣る住宅地は下落。				
	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/m ²		[個別的要因]		新型コロナ禍の影響はほぼなく、地域の生活を支える店舗の新規開店により利便性が復活したため、不動産取引も復活している。				
②変動率 年間 0.0% 半年間 %									

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日 提出
生駒（県）-11 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田畠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 田畠 梅臣					
印											
鑑定評価額		57,300,000 円 1m ² 当たりの価格			148,000 円/m ²						
1 基本的事項											
(1) 価格時点		令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価又は倍率	120,000 円/m ²					
(2) 実地調査日		令和3年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	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											
基準地	(1) ①所在及び地番並びに 「住居表示」等			②地積 (m ²)	387	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)				
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 ガス 400m 下水		地区計画等					
近隣地域	(2) ①範囲	東 130m、西 80m、南 100m、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 18.0m、奥行 約 21.0m、	規模	380 m ² 程度、	形状	長方形					
④地域的特性	特記 特にない	街路	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					
	事項			施設		規制					
(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) 対象基準地の個別的原因		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	148,000 円/m ²							
		収益還元法	収益価格	/ 円/m ²							
		原価法	積算価格	/ 円/m ²							
		開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(6) 市場の特性		同一需給圏は概ね生駒市、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な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5700万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) 評価額の調整・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。									
公示価格としめた	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	街路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	-									
公示価格	[] 100 円/m ² 100 []	[] 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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	街路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 円/m ² 100 []	[] 100 [] 100	[] 100 [] 100								
(10) 対年の検討	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]	コロナ禍やウッドショック等の影響により先行きの不透明感が増しているが、住環境の良好な住宅地域では住宅需要は堅調である。						
	前年標準価格	147,000 円/m ²	③価格変動	[地域要因]	コロナ禍等の影響も懸念されるが、駅から徒歩圏の環境良好な住宅地であり、富裕層を中心に人気は高い。需要は堅調である。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		形成要因の状況								
	標準地番号	生駒 - 5		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
公示価格	148,000 円/m ²										
②変動率	年間 +0.7%	半年間 0.0%									

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日提出
生駒（県）一12 宅地-1

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 m ² 当たりの価格		103,000 円/m ²				
1 基本的事項										
(1)価格時点		令和3年7月1日		(4)鑑定評価日	令和3年7月5日		(6)路線価	[令和3年1月]路線価又は倍率 倍率種別		
(2)実地調査日		令和3年7月1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 生駒市緑ヶ丘1425番11					②地積(m ²)	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)			
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	北西6m市道	水道ガス下水	生駒1.1km	(その他)風致地区(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 m ² 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	生駒駅南1.1km	法令	1低専(40,60)	
	事項			路		施設		規制	風致	
(5)地域要因の将来予測		最寄駅徒歩限界圏の中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。地域要因に特段変動は見られず、当面は現環境を維持していくと予測する。地価は横ばいも新型コロナウイルス感染症による先行きの不透明感は存する。								
(3)最有效地の判定		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/m ²						
		収益還元法	収益価格	/ 円/m ²						
		原価法	積算価格	/ 円/m ²						
		開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6)市場の特性		同一需給圏は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、対象基準地と同規模で2500万円前後と思料する。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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)公示価格とした	①□代表標準地 標準地番号	□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/m ²)	(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	-								
公示価格		円/m ²	[] 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/m ²)	(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/m ²	[] 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 ■継続 □新規 前年標準価格 103,000 円/m ²				③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	人口及び生産年齢人口は微減傾向にある。利便性の良い住宅地の需要は概ね堅調であるが、コロナ禍による先行きの下落リスクはある。			
	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 標準地番号 生駒 - 16 公示価格 103,000 円/m ²					[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で推移している。			
	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。			

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日 提出
生駒（県） - 13 宅地-1

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	奈良県第一分科	氏名	不動産鑑定士	三和 浩						
鑑定評価額		10,500,000 円		1 m ² 当たりの価格		35,300 円/m ²						
1 基本的事項												
(1)価格時点		令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月5日	(6)路線価 〔令和3年1月〕 路線価又は倍率 1.1倍	円/m ²						
(2)実地調査日		令和3年7月2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		生駒市高山町12683番4			②地積(m ²) 297 () 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)					
	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 m ² 程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記 特にない 事項	街路	5.8m県道 交通	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)最有效地の判定		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/m ²								
		収益還元法	収益価格	/ 円/m ²								
		原価法	積算価格	/ 円/m ²								
(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。市街化調整区域内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標準地と同じ規模で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内に指定されており、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)公示価格と標準地番号	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	(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 -											
公示価格 円/m ²		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100							
(9)指定基準地からの検討	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/m ²)	(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/m ²		[100]	[100]	[100]	[100]	35,200					
(10)対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 35,300 円/m ²			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	コロナ禍でも利便性に優る地域では影響は限定的で需要は底堅いが、利便性の劣る地域では需要は弱含みで地価の二極化が続いている。						
	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 - 公示価格 円/m ²			[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。							
	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3年地価調査）

令和3年7月7日 提出
生駒（県） - 14 宅地-1

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	1m ² 当たりの価格	35,100 円/m ²
-------	--------------	------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月5日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/m ²
(2)実地調査日	令和3年6月28日	(5)価格の種類	正常価格		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					②地積 (m ²)	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)						
	不整形 1:2	住宅 W1	農地に囲まれた大中 規模の農家住宅が建 ち並ぶ地域	北西3.6m市道	水道	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 15.0 m、奥行 約 30.0 m、	規模	450 m ² 程度、形状 不整形									
	④地域的特性	特記 市街化調整区域内の農家集落	街 3.6m市道	交通 白庭台駅南西 1.8km	施設	法令 「調区」(70,240)	規制						
	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。コロナ禍にあって需要は低調ながらコロナ前と大差なく、供給はほぼ一定であり、今後も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 個別的原因	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/m ²										
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²										
	原価法	積算価格	/ 円/m ²										
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²										
(6) 市場の特性	同一需給圏は生駒市及び周辺市町に存する農家集落地域であり、需要者の中心は近隣に地縁的選好性を有する同一需給圏内居住者と考察する。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/m ² 程度と考察する。												
(7) 評価額の決定 の理由	規制の厳しい市街化調整区域の既成住宅地域であり、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、収益価格は計算しない。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重視すべきである。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 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/m ²)	(7) 内訳 標準化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他			
	標準地番号	-											
(9) 指定基準地 からの検討	公示価格		[]	[100]	[100]	[]							
	円/m ²		[]	[]	[]	[]							
	奈良(県) - 31												
(10) 対年 らの 標準 地の 前 の 検討	① 指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の比 較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	(7) 内訳 標準化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他				
	前年指定基準地の価格 45,500 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]	35,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+1.0 +5.0 +22.5 0.0 0.0 0.0				
(10) 対年 らの 標準 地の 前 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/m ²	(3) 価 格形 成要 因の 変 動 状 況	[一般的要因]		市人口は微減。コロナ禍で社会経済活動は抑制的状況。低金利・住宅取得支援策続くが、利便性・環境の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點）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		[地域要因]		ワクチン接種が進み、社会経済活動は徐々に活発化しつつあるが、宅地需要、供給ともに依然やや低調であり、地価は横這い圏で推移。								
	標準地番号 - 公示価格 円/m ²		[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3年地価調査）

令和3年7月7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	株式会社田畠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 田畠 惣臣 印						
鑑定評価額		16,500,000 円	1m ² 当たりの価格	27,200 円/m ²							
1 基本的事項											
(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	〔令和3年1月〕 円/m ²						
(2) 実地調査日	令和3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											
(1)	①所在及び地番 生駒市俵口町1072番			②地積 (m ²)	605						
基準地	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	1住居 (60,200)				
	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			生駒 1.3km	(その他) 15m斜線高度				
(2)	①範囲 東 0m、西 60m、南 60m、北 35m	②標準的使用	住宅地向き宅地見込地								
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 30.0m、	規模	600m ² 程度、	形狀	ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記 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	交通 生駒駅北 1.3km	法令 15m斜線高度					
	事項	路	施設		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している。コロナ禍やウッドショック等の影響で宅地見込地の不動産市況は不透明感が増していくと予測する。									
(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原因	ない						
(5)	鑑定評価の手法の適用 取引事例比較法	比準価格	27,200 円/m ²								
	控除法	控除後価格	26,300 円/m ²								
(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コロナ禍やウッドショック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やや下落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、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)	公示価格を規定とした価格	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	⑦内訳	標準化補正	画地 行政	地域要因 交通 環境 宅造 行政 その他
	公示価格 円/m ²	[] 100	[] 100	[] 100						その他	
(9)	対象基準地からの前年の検討	①対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規	③価格変動形成状況要因の	〔一般的要因〕 コロナ禍やウッドショック等の影響により、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。							
	前年標準価格 27,500 円/m ²		〔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下落傾向である。								
	②変動率		〔個別的原因〕 個別的原因に変動はない。								
	年間 -1.1%										

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日 提出
生駒（県）5-1 宅地-1

基準地番号 生駒（県）5-1		提出先 奈良県	所属分科会名 奈良第1分科会	業者名 氏名 不動産鑑定士 井上重人	第一ビル株式会社				
印									
鑑定評価額 13,700,000円		1m ² 当たりの価格 138,000円/m ²							
1 基本的事項									
(1) 価格時点 令和3年7月1日		(4) 鑑定評価日 令和3年7月5日		(6) 路線価 〔令和3年1月〕 路線価又は倍率 倍	105,000円/m ²				
(2) 実地調査日 令和3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									
基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等 生駒市本町108番8 「本町10-5」					②地積 (m ²) 99	⑨法令上の規制等 商業(80,400) 防火		
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 店舗兼共同住宅 S 6	⑤周辺の土地の利用の 状況 小規模な小売店舗、 店舗兼共同住宅等が 建ち並ぶ近隣商業地 域	⑥接面道路の状況 南東5.7m市道、背面 道	⑦供給 処理施 設状況 水道 ガス 下水	⑧主要な交通施設との 接近の状況 生駒 300m	(その他) 高度(最高31m) (100,342)		
近隣地 域	①範囲 東 30m、西 0m、南 50m、北 50m	②標準的使用 中層店舗兼共同住宅地							
	③標準的画地の形状等 間口 約 8.0m、 奥行 約 15.0m、 特記 特にない	④地域的特性 特記 事項	規模 5.7m市道	交通 生駒駅南西方 300m	法令 商業(100,342) 防火 高度(最高31m)	規制			
⑤地域要因の 将来予測	店舗兼共同住宅が多い近隣商業地域であり、駅接近性に優れマンションなどへの用途の多様化もみられる。コロナ禍の影響 は比較的軽微であり、駅最寄りの商業地の稀少性から地価は強含みで推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定 3階建程度の店舗兼共同住宅地	(4) 対象基準地の 個別的原因 ない								
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 145,000円/m ²							
	収益還元法	収益価格 84,400円/m ²							
	原価法	積算価格 /円/m ²							
	開発法	開発法による価格 /円/m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、近鉄奈良線沿線で、生駒市及び奈良市内の圏域に存する駅周辺の近隣商業地域。需要者の中心は、当該地域で事業を営む中小法人又は個人事業者である。画地規模が大きければマンション用地としての需要も見込める。当該地域での土地取引は少なく、規模や総額はまちまちで、取引の中心となる価格帯を把握することは困難な状況である。								
(7) 評価額の調整 ・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駅周辺の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。しかし、需要者の多くは快適性に加えて収益性をも重視する傾向にあるので、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、前年標準価格からの推移を検討し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格 と した る 基 準 地 の 要 素	① [] 代表標準地 標準地番号	② 時点修正 標準地	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的 要因の比 較	⑥ 対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/m ²	[] 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/m ²)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100				
(10) 対象 基準 地 の 前 ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 [] 新規	[一般的の要因]		新型コロナウイルス感染症の影響はあるものの比較的軽微であり、土地取引は概ね堅調に推移している。					
	前年標準価格 135,000円/m ²	③ 価 格 形 状 況		[地域要因]					
	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]		再開発事業が進捗している生駒駅北口地区に比べ、駅南口周辺は繁華性が劣るもの、地元需要を中心に地価は底堅く推移している。					
	代表標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²	[個別の要因]		[個別の要因] 個別の要因に変動はない。					
② 変動率 年間 +2.2%	半 年 間	%							

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日 提出
生駒（県）5-2 宅地-1

基準地番号 生駒（県）5-2		提出先 奈良県	所属分科会名 奈良第1分科会	業者名 氏名 不動産鑑定士 井上重人	第一ビル株式会社		印			
鑑定評価額 30,600,000円		1m ² 当たりの価格 143,000円/m ²								
1 基本的事項										
(1)価格時点 令和3年7月1日	(4)鑑定評価日 令和3年7月5日	(6)路線価 【令和3年1月】 路線価又は倍率 倍率種別	110,000円/m ²							
(2)実地調査日 令和3年6月28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										
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 (m ²) 214				⑨法令上の規制等 近商(80,200) 準防				
	③形状 1:1.2 店舗兼住宅 S2	④敷地の利用の現況 小売店舗、銀行等が建ち並ぶ住宅団地内の近隣商業地域	⑤周辺の土地の利用の状況 北東18m市道、背面道	⑥接面道路の状況 水道 ガス 下水	⑦供給 処理施設 設状況 学研北生駒 1.4km	(その他) 高度(最高15m) (100,200)				
近隣地域	①範囲 東 40m、西 100m、南 20m、北 0m	②標準的使用 間口 約 13.5m、奥行 約 16.0m、規模 216m ² 程度、	③標準的画地の形状等 間口 約 13.5m、奥行 約 16.0m、規模 216m ² 程度、	④地域的特性 特記 特にない	⑤主要な交通施設との接近の状況 街 18m市道 交通 学研北生駒駅南東方 1.4km	⑥形状 ほぼ長方形	⑦法令 近商(90,200) 準防			
	⑧事項 車両交通量の多い市道沿いに低層の店舗、銀行等が建ち並ぶ近隣商業地域で、今後とも現状で推移するものと予測する。コロナ禍の影響は比較的軽微で、地価は底堅く推移するものと予測する。	⑨高度(最高15m)	⑩規制 規制							
(3)最有效地の判定 2階建て程度の店舗兼住宅地	(4)対象基準地の個別的原因 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	143,000円/m ²								
	収益還元法 収益価格	102,000円/m ²								
(6)市場の特性	原価法 積算価格	/円/m ²								
	開発法 開発法による価格	/円/m ²								
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。							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採用し、収益価格は参考とし、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)公示価格と標準化された	①■代表標準地 標準地番号 奈良 5-4	②時点修正 標準地 奈良 5-4	③標準化補正 修正	④地域要因の比較 比較	⑤個別的原因の比較 比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²) 143,000	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 画地 行政 その他	0.0 +5.0 +3.0 +5.0 0.0 0.0
(9)からの検討	①指定基準地番号 -	②時点修正 修正	③標準化補正 補正	④地域要因の比較 比較	⑤個別的原因の比較 比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²) 143,000	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 画地 行政 その他	+5.0 +3.0 +5.0 0.0 0.0 0.0
(10)対象標準価格等の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 新規 前年標準価格 143,000円/m ²	②時点修正 修正	③標準化補正 補正	④地域要因の比較 比較	⑤個別的原因の比較 比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²) 143,000	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 画地 行政 その他	+5.0 +3.0 +5.0 0.0 0.0 0.0
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ②代表標準地 標準地番号 公示価格	変動 [地域要因] [個別的原因] [個別の要因] 個別的原因に変動はない。	③ [価格形成状況]	④ [地域要因] [個別的原因] [個別の要因] 個別的原因に変動はない。	⑤ [個別的原因] [個別の要因]	⑥ [個別的原因] [個別の要因]	⑦ [個別的原因] [個別の要因]	⑧ [個別的原因] [個別の要因]	⑨ [個別的原因] [個別の要因]	⑩ [個別的原因] [個別の要因]	
②変動率 年間 0.0%	半年内 %									

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日提出
生駒（県）5-3 宅地-1

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）	5-3	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		60,000,000 円		1m ² 当たりの価格		125,000 円/m ²				
1 基本的事項										
(1)価格時点	令和3年7月1日		(4)鑑定評価日	令和3年7月5日		(6)路線価	[令和3年1月]路線価又は倍率	96,000 円/m ²		
(2)実地調査日	令和3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2102番3				②地積(m ²)	480 ()	⑨法令上の規制等		
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	準住居(60, 200) 高度地区(15m)			
	1:1	店舗兼倉庫 S 2	店舗等が増えつつある国道沿いの路線商業地域	西23m国道、背面道	水道 ガス 下水	東生駒 1.2km	(その他) 土砂災害警戒区域 (70, 200)			
(2)	①範囲	東 0 m、西 35 m、南 20 m、北 90 m	②標準的使用	低層店舗兼事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.5 m、奥行 約 22.0 m、	規模	500 m ² 程度、		形状	正方形			
	④地域的特性	特記	特に無い	街 路	23m国道、6. 3m背面道	交通 施設	東生駒駅北 1.2km	法令 規制		
	事項									
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は店舗や事業所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域である。借地を介した土地利用も見受けられ土地取引は少ない。地価は横ばいで推移しているが、感染症の影響により市況はやや不透明な状況にある。								
(3)	最有効使用の判定	低層の店舗兼事務所地			(4) 対象基準地の個別的要因	二方路				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	127,000 円/m ²	+2.0						
	収益還元法	収益価格	97,400 円/m ²							
	原価法	積算価格	/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(6)	市場の特性	同一需給圏は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。近隣地域は国道168号沿いに店舗や自動車販売店などが建ち並んでおり、車両交通量も多く、商業繁華性は高い。需要の中心は幹線道路沿いに店舗や事業所等を展開する法人等と想定される。土地需要は堅調であるが、定期借地権を利用した取引も多く、また画地規模等により取引価格にばらつきもあることから土地の中心価格帯を見出しづらい状況にある。								
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の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。他方、収益価格については潜在的な収益性を計る意味で理論的な価格であるが、業種により賃料にも乖離があり、また査定において想定要素が介在するため価格が変動する点も否めない。以上、本件では市場実態を反映した比準価格を標準に、相対的に規範性が劣る収益価格を比較考量し、代表標準地との検討も踏まえ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 標準地番号 奈良 5-4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	公示価格 161,000 円/m ²	[98.8] 100 [100] [132.0]	100 [100] 100	[102.0] [100]	[100]	123,000		-1.0 0.0 0.0 0.0 0.0 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/m ²)	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/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他		
(10) 対象地の標準価格等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 125,000 円/m ²	③ ④ ⑤ ⑥	[一般的要因] [地域要因] [個別的要因]	市内の路線商業地価は概ね横ばいで推移しているが、感染症拡大による景気の先行き不透明感から下落リスクも存する。 国道沿いの路線商業地域である。地域要因に特段変更は無く、需要は概ね堅調であり、地価は横ばい傾向に推移している。 個別的要因に変動は無い。						
	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/m ²	③ ④ ⑤ ⑥								
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %									

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和 3年 7月 7日 提出
生駒（県） 9-1 宅地-1

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	126,000,000 円	1 m ³ 当たりの価格		64,600	円/m ³	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月5日	(6)路線価	[令和3年1月]路線価又は倍率	50,000円／m ²
(2)実地調査日	令和3年6月28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				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1132番11外					②地積 (m ²)	1,949	⑨法令上の規制等									
(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									
	2.5:1	工場		中小規模の工場が建 ち並ぶ工業地域		南東6m市道、背面道		水道	学研北生駒 2.9km									
①範囲		東 30m、西 30m、南 50m、北 80m	②標準的使用		工場地													
③標準的画地の形狀等		間口 約 65.0 m、奥行 約 30.0 m、		規模 2,000 m ² 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)											
事項		路	施設			規制												
⑤地域要因の 将来予測	津波等の災害リスクの低い利便性良好な内陸型工業地。地域内外の道路インフラ整備等が進む。コロナ禍で一時的に地価上昇率が縮小しているが、ワクチン接種の進行と共に地域が活性化し地価上昇率が高まると予測する。																	
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4) 対象基準地の 個別的原因	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 64,600 円/m ²															
	収益還元法		収益価格 / 円/m ²															
	原価法		積算価格 / 円/m ²															
	開発法		開発法による価格 / 円/m ²															
(6) 市場の特性	奈良県北中部に存する中規模工業地域を同一需給圏として把握する。需要者の中心は事業敷地拡張目的の当工業団地内事業所・工場、大阪中東部エリアの企業・事業所である。コロナ禍前は高い地価上昇率を維持していたが、現在は用地取得に慎重姿勢を示す事業者も見られる。取引自体が減少しており、地価は依然として上昇傾向ではあるが、上昇率は縮小している。近隣は300~700坪程度の画地が多く、地価水準は坪21~22万円程度と判断する。																	
(7) 評価額の調整 ・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 規格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 生駒 9-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0									
	公示価格 64,000 円/m ²	[101.1] 100	[100] [102.0] [98.5]	[101.0] 100		65,000		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	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他									
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] 100				街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他									
(10) 対象基準地 の標準価格等 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 63,300 円/m ²	③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因]		県内工業地は災害リスクの低さ等で再評価。コロナ禍で生産活動は抑制気味。インフラ整備の進捗度合いにより工業地価格の二極化進む。													
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -		[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、 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。													
	公示価格 円/m ²	[個別的原因]		二方路地に対する選好性、競争力に優位性が認められる。														
	②変動率 年間 +2.1 %	半年前	%															