

鑑定評価書（令和4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 奈良県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 79,000 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, (7)倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1) to (10) detailing land characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes sub-sections like (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) 対象基準地の前年標準価格等.

基準地番号 生駒 (県) -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	第一ビル株式会社 不動産鑑定士 井上重人
--------------------	------------	-------------------	-----------	-------------------------

鑑定評価額	21,800,000 円	1㎡当たりの価格	102,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率	81,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	1低専 (40,60) (その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	③形状 1:1	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が多い分譲住宅地域	⑥接面道路の状況 北6.1m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 東生駒 2.5km							
	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 15.0 m、奥行 約 15.0 m、特記 特にない	④地域的特性 事項 路	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堅調であり、地価水準は強含みで推移するものと予測する。	⑥対象基準地の方位 0.0	⑦内訳 0.0			
	③標準的画地の形状等 規模 225㎡程度、形状 ほぼ正方形	④地域的特性 事項 路	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堅調であり、地価水準は強含みで推移するものと予測する。	⑥対象基準地の方位 0.0	⑦内訳 0.0			
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	102,000 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中心とし、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 標準地番号 生駒 -5	②時点修正 [100.7] 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] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 102,000	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 -1.0 交通 +11.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正 [] 100	③標準化補正 []	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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規	②変動率 年間 +1.0% 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が緩和されるなかで、一部持ち直しの動きも見られる。 [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、地価は強含みで推移している。 [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	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	20,500,000 円	1㎡当たりの価格	99,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	79,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	生駒市小明町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												
(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 14.0 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、6m市道	交通施設	東生駒駅北方 1.4km	法令規制	1低専(50,80)									
(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	99,000 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	同一審給圏は、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、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価格	①代表標準地 標準地番号	生駒 -15	②時点修正	-15	③標準化補正	[101.0] / 100	④地域要因の比較	100 / [106.1]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	99,000	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 +2.0 環境 +4.0 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	-	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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 98,500 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 利便性、住環境の良い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] 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。				[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	+0.5%	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） - 4	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 竹村 牧

鑑定評価額	30,800,000 円	1㎡当たりの価格	124,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	98,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	生駒市真弓3丁目3900番73 「真弓3-4-7」				②地積 (㎡)	248	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)		
(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 15.0m、奥行 約 17.0m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	閑静な中規模戸建住宅地域	街路	基準方位 北 5.2m市道	交通施設	学研北生駒駅南東 1km	法令規制	1低専 (40,60)	
(3) 最有効使用の判定	2階建て程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	124,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一供給圏は生駒市・奈良市の近鉄けいはんな線・奈良線沿線の中規模戸建住宅地域。需要者は主に大阪都心部勤務の給与所得者層及び県内の自営業者等。近隣は生活利便性は普通程度であるが、住環境は良好であり、ウッドショック等による供給不足、コロナ禍での在宅ワーク増加で戸建需要が増したこともあって、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3100万円前後、中古戸建は総額3000万円前半。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣は法令上の規制が厳しいこともあって、地域の大半が自己利用の戸建住宅地であり、転勤等に伴う一時的な貸家が想定される程度という地域性を勘案し、収益価格は試算しなかった。比準価格は学研北生駒駅勢圏の複数取引を基に試算された市場性を反映する実証的で説得力を有する価格である。よって、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とおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 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	生駒 -15	[101.0] 100	100 [100]	100 [86.5]	[103.0] 100	124,000			
(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	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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 123,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市人口は微減傾向。ウッドショック等で住宅供給減少、一方ローン金利先高感で住宅取得急ぐ動きあり。当市住宅市場はやや需要超過。					
	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] 環境の良い戸建住宅地域であり、生活利便性も特に難は見られない。バランスのとれた住宅地として需要堅調であり地価は上昇となった。					
	②変動率	年間 +0.8%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に特筆すべき変動は認められないが、南西向き画地に対する選好性・競争力の程度は増している。					

鑑定評価書（令和4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, 1m当たりの価格. Values: 16,200,000 円, 94,000 円/m².

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4年7月1日, 令和4年6月28日, 更地としての鑑定評価, 正常価格, 令和4年7月1日, [令和4年1月]路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 生駒市谷田町1275番24. (2) 近隣地域: 東0m, 西15m, 南20m, 北20m. (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 +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奈良市で近鉄奈良線... (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... (8) 公示価格とした: 代表標準地 生駒 -16, 公示価格 103,000 円/m². (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/m². (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 94,000 円/m².

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 資格. 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 4 columns: 鑑定評価額, 28,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 142,000 円/㎡.

Table with 7 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Values include 令和4年7月1日, 令和4年7月4日, 正常価格, 115,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed text and numerical data.

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	24,000,000 円		1㎡当たりの価格	104,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価 [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(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)
	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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	104,000 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 7 0 坪程度で 2 0 0 0 万円前半である。								
(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) 公示価格を	①代表標準地 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (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]	[]	[]			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	[100]	[100]	[]	[]			
(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 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 103,000 円/㎡			[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。					
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	生駒 - 15							
	公示価格	103,000 円/㎡							
	②変動率	年間 +1.0%	半年間 +1.0%						

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） - 8	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	14,700,000 円	1㎡当たりの価格	67,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月]	55,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月23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	生駒市榎井沢町2555番22 「榎井沢町1-58」				②地積 (㎡)	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) (その他) 風致 (4種)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 20m、南 20m、北 20m			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 14.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 220 ㎡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	交通施設	生駒駅南方 900m	法令規制	1 低専 (40,60) 風致 (4種)
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅から徒歩圏内の住宅地であるが、街路が急傾斜で、住宅地としての選好性は弱い。地域要因は変動がないため、他の住宅地域と比べると、需要は弱含みで地価は下落傾向と予測される。							
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状方位	-2.0 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,500 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、生駒市内・奈良市内の近鉄奈良線、近鉄けいはんな線沿線の住宅地の圏域。需要者の中心は生駒市、奈良市やその周辺地域の居住者で、大阪市等に通勤しようとする者の転入もみられる。基準地は最寄駅から徒歩圏内の住宅地であるが、基準地に至る街路が急傾斜で、住宅地としての選好性は低く、需要は弱含みで地価は下落傾向と判断する。需要の中心となる価格は、土地価格で1,500万円までであると判断する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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域である。眺望の良さから、分譲マンションは多く見られる。コロナ禍の影響等により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、収益価格は試算しなかった。したがって、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	街路 0.0	地域要因 0.0
	標準地番号 生駒 - 16	[100] / 100	100 / [100]	100 / [151.3]	[99.0] / 100	67,400		交通 0.0	交通 -2.0
(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	環境 0.0	環境 +47.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			画地 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	【一般的要因】 住宅地の取引に新型コロナ禍の影響はほぼないものの、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 68,800 円/㎡			【地域要因】 近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で価格形成要因に変化はないが、急傾斜など街路条件等に劣る住宅地に対する需要は減少。					
	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 円/㎡								
② 変動率		年間 -1.9%	半年間 %						

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

鑑定評価額	11,000,000 円	1㎡当たりの価格	66,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月1日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	53,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		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	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用状況	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 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 16.0m、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			
	④地域的要因の将来予測	近隣地域は戸建住宅を中心に区画整然と建ち並ぶ閑静な住宅地域で、居住環境は良好であるが、最寄り駅から距離を有する。地域要因に特段変動は無い。地価は横ばい乃至弱含みにて推移していくと予測する。			交通 白庭台駅北方3.2km	法令 1住居(60,200)斜線高度(1.5)	規制				
(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	66,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は生駒市及び奈良市内で、近鉄奈良線、けいはんな線沿線からバス圏の戸建住宅地域一帯と把握した。需要者の中心は生駒市及び周辺市町の居住者であるが、大阪方面からの転入も一部見受けられる。閑静な住宅地域で居住環境は良好であるが、最寄り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おり、土地の中心価格帯は、対象基準地と同規模で1,100万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は最寄りバス圏の普通住宅地域である。比準価格は比較可能な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、近隣地域は中規模住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域で、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。										
(8) 公示価格とした	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 +8.0 環境 +52.0 行政 -4.0 その他 0.0
	公示価格 103,000 円/㎡	[101.0] / 100	100 / [100]	100 / [157.6]	[100] / 100	66,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		【一般的要因】 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。						
	前年標準価格 66,200 円/㎡	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		【地域要因】 居住環境は良好であるが、最寄り駅から距離を有し、生活利便性にやや劣る。地価は横ばい乃至弱含みにて推移している。							
	標準地番号 公示価格 円/㎡	【個別的要因】 個別的要因に変動は無い。									
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	合同会社あけぼの不動産鑑定
生駒（県） - 10	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 山本 昇平

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

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月1日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	69,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		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	生駒市小瀬町800番5				②地積 (㎡)	165	③法令上の規制等	1住居 (60,200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) 斜線高度 (15)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 10m、北 30m				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 11.0m、奥行 約 15.0m、規模 170㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、6m市道	交通	南生駒駅北方 350m	法令	1住居 (60,200) 斜線高度 (15)			
(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	87,000 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	同一需給圏は近鉄生駒線沿線徒歩圏の普通住宅地域一帯と把握した。需要者の中心は生駒市及び周辺の居住者であるが、大阪方面からの転入も一部見受けられる。近隣地域周辺には生活必需品の店舗もあり生活利便性は概ね良好であるが、近鉄生駒線からの大阪方面や奈良市街地への鉄道利便性はやや劣る。このため需要はやや弱含んでおり、地価は概ね横ばい傾向にあると思われる。土地の中心価格帯は、対象基準地と同規模で1,500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は近鉄生駒線最寄駅から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、近隣地域に共同住宅等の収益物件は見受けられず、また標準画地規模での収益想定は現実的ではないため収益還元法の適用は断念した。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。											
(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 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 +21.0 行政 -4.0 その他 0.0	
	公示価格	[100] / 100	100 [100]	100 [118.5]	[100] / 100	86,900						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100							
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	【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。						
	前年標準価格	87,000 円/㎡			【地域要因】	住宅地域として熟成しており、地域要因の変動は見られない。近鉄生駒線沿線の土地需要は弱含んでいるが、地価は横ばい傾向にある。						
	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			【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	0.0%	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） - 11	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 竹村 牧

鑑定評価額	58,400,000 円	1㎡当たりの価格	151,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		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							
(2) 近隣地域	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	特記事項	環境、利便性ともに良好な優良住宅地域。	街路	標準方位 北 5.9 m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	東生駒駅に近接する環境良好な優良住宅地域であり、富裕層から根強い人気を誇る。コロナ禍の影響はほぼ見られず、地域は今後も閑静な住環境を維持し、地価も当面は上昇基調と予測する。												
(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	151,000 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	生駒市、奈良市にあって近鉄奈良線沿線の優良住宅地域を同一帯給圏として把握した。主な需要者は県内居住の企業経営者、医師等の富裕層であり、一部県外からの転入も見られる。近隣は地区計画で最低敷地面積が指定されており、今後も良好な住環境を維持すると考察され、また、駅に近く利便性にも恵まれた優良住宅地域であり、取引の中心価格帯は土地は標準的画地と同規模程度で5500~6000万円程度、新築物件は総額8000万円超と高額になる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣は法令上の規制が厳しく、地域の大半が自己利用の戸建住宅地であり、諸事情により一時的な貸家供給が想定される程度という地域性を勘案し、収益価格は試算しなかった。比準価格は生駒市内の複数取引を基に試算された市場性を反映する実証的価格である。よって、本年代表標準地価格以降の価格変動等の検討を踏まえ、比準価格をもって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 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	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100		標準化補正	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/㎡)	⑦内訳	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		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 148,000 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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 生駒 - 5 公示価格 150,000 円/㎡													
	②変動率 年間 +2.0% 半年間 +0.7%													
	③価格形成要因の [一般的要因] 市人口は微減傾向。ウッドショック等で住宅供給減少、一方ローン金利先高感で住宅取得急ぐ動きあり。当市住宅市場はやや需要超過。 [地域要因] 駅近接の優良住宅地であり、富裕層を中心に底堅い人気を誇る。コロナ禍の影響はほぼ見られず、地価は強含みで推移している。 [個別的要因] 特筆すべき個別的要因の変動は見られない。													

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

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 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		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1425番11				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	交通	生駒駅南方 1.1km	法令	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	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) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		[一般的な要因]		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。				
	■ 継続 □ 新規		③ 変動状況		[地域要因]				
	前年標準価格 103,000 円/㎡		[個別的要因]		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。地価は概ね横道にて推移している。				
	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		[] 100		[] 100				
■ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 生駒 - 16							
公示価格 103,000 円/㎡									
② 変動率		年間 0.0 %	半年間 0.0 %						

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 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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 1 2 6 8 3 番 4				②地積 (㎡)	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 12.0 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
	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) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	奈良 (県) - 31		100 []	100 []	100 []	100 []	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	前年標準価格	35,300 円/㎡		③ 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	-		公示価格	[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。					
	② 変動率	年間	0.0%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価又は倍率	[令和4年1月] 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	生駒市南田原町1417番1				②地積 (㎡)	462	⑨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。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成住宅地域であり、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) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	奈良（県） - 31								0.0 0.0 0.0 0.0 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	[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。					
	■継続 □新規	前年標準価格	35,100 円/㎡	③変動状況					
	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	-	[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。			
	公示価格	円/㎡		[個別的要因]	特筆すべき個別的要因の変動は認められない。				
②変動率	年間	0.0%	半年間	%					

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

別記様式第 7

令和 4 年 7 月 7 日 提出
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 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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) (その他) 1.5m斜線高度
	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		
近隣地域	(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		
	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である。	道 路	接道無し	交通 施設	生駒駅北 1.3km	法令 規制	1 住居 1.5m斜線高度
(3) 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増していくと予測する。								
(3) 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) 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/㎡						
	控除法	控除後価格	26,300 円/㎡						
(6) 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建築費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やや下落傾向であると判断する。								
(7) 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	地域要因	
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100	[] / []	[] / 100		交通 環境 宅造 行政 行政 その他	
(9) 対象基準地からの前年標準価格からの前年	① 対象基準地の検討		③ 変動状況要因の	[一般的要因] 建築費上昇等の影響により、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 27,200 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下落傾向である。					
② 変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
年間		-1.1 %							

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	第一ビル株式会社 不動産鑑定士 井上重人
---------------------	------------	-------------------	-----------	-------------------------

鑑定評価額	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	141,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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 生駒市本町108番8「本町10-5」	②地積 (㎡)	99	③形状	1:2	④敷地の利用の現況	店舗兼共同住宅 S6	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	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 防火 (その他) 高度 (最高 31m) (100,342)
(2) 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、規模 120㎡程度、形状 長方形	④地域的特性	特記 特にない	街 5.7m市道	交通 生駒駅南西方 300m	施設	法令 商業 (100,342) 防火 高度 (最高 31m)	規制				
(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	146,000 円/㎡	収益還元法	収益価格	104,000 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、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。駅前立地の特性を生かしてマンション用途への転換も見込まれる。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) 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、比準価格を重視し、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) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地	標準地	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 其他	地域要因	街路 交通 環境 行政 其他					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 其他	地域要因	街路 交通 環境 行政 其他					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討	■継続 新規	前年標準価格	138,000 円/㎡	③価格変動要因の	[一般的要因]	景気は、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が緩和されるなかで、一部持ち直しの動きも見られる。										
	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	前年標準価格	138,000 円/㎡	③価格変動要因の	[地域要因]	生駒駅北口地区に比べ、駅南口周辺は繁華性が劣るものの、マンション用地を中心に地価は強含みで推移している。										
	②変動率	年間 +2.2%	半年間	%	③価格変動要因の	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。										

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	第一ビル株式会社 不動産鑑定士 井上重人
--------------------	------------	-------------------	-----------	-------------------------

鑑定評価額	30,800,000 円	1㎡当たりの価格	144,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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 1:1.2	④敷地の利用の現況 店舗兼住宅 S2	⑤周辺の土地の利用の状況 低層の店舗、医院等が建ち並ぶ住宅団地内の近隣商業地域	⑥接面道路の状況 北東18m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 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 特にない	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。環境良好な住宅地を背後に抱え、店舗需要は堅調であり、地価は強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	144,000 円/㎡	収益還元法	収益価格	99,600 円/㎡		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		
(6) 市場の特性	同一帯給圏は、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) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 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/㎡)	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 +2.0 行政 +5.0 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	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(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	143,000 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	②変動率 年間 +0.7% 半年間 %	③価格形成要因の変動状況 [一般的要因] 景気は、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が緩和されるなかで、一部持ち直しの動きも見られる。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。		

鑑定評価書（令和4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, 60,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 126,000 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4年1月]路線価又は倍率, 96,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m²), (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. Includes details about 生駒市小明町2102番3 and surrounding infrastructure.

Table with 4 columns: (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. Includes details about 東 0m, 西 35m, 南 20m, 北 90m and valuation methods like 取引事例比較法.

Table with 2 columns: (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. Describes market characteristics and valuation adjustments.

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした. Includes columns for 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, 其他.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Includes columns for 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, 其他.

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年の検討. Includes columns for ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ③価格形成要因の變動状況, ②変動率. Includes text about market conditions and valuation changes.

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）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		130,000,000 円	1㎡当たりの価格		66,800 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格	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	生駒市北田原町1132番11外			②地積 (㎡)	1,949	③法令上の規制等	準工 (60,200)							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地利用の状況	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) 高度地区(20m) (70,200)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 50m、北 80m	②標準的使用		工場地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 65.0m、奥行 約 30.0m、規模 2,000㎡程度、形状 ほぼ長方形	④地域的特性		事項 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)、規制										
	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	66,800 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6) 市場の特性	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。コロナ禍前は高い地価上昇率を維持していたが、コロナ禍や燃料価格上昇等の影響を受けて上昇率は縮小している。土地は標準地と同程度の規模で130,000,000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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	生駒 9-1	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	67,200	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	66,800 円/㎡	[100]	[102.0]	[98.5]	[101.0]	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	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
	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		[一般的要因]		県内工業地は災害リスクの低さ等で再評価されている。インフラ整備の状況等により工業地価格の二極化が認められる。										
	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		[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。										
	③ 変動状況		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。										
	②変動率	年間 +3.4%	半年間 %												