

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	当市においては高齢化や人口減少傾向にあり、宅地需要も地域的な偏りが認められ、需要の二極化が進行している。
	前年標準価格 78,000 円/㎡					【地域要因】	最寄り駅から遠く、利便性に劣る住宅地域にあつては、土地需要は限定的で、地価は弱含み傾向である。
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地					【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
②変動率		年間	0.0 %	半年間	%		

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の變動状況	【一般的要因】	当市においては高齢化や人口減少傾向にあり、宅地需要も地域的な偏りが認められ、需要の二極化が進行している。
	前年標準価格 104,000 円/㎡					【地域要因】	住環境や生活利便性の良好な住宅地にあっては、需要は底堅く、地価は強含みで推移している。
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地					【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	+1.0 %	半年間	%		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 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	第一ビル株式会社
生駒（県） - 3	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 井上重人

鑑定評価額	21,900,000 円	1㎡当たりの価格	106,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 24 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 20m、西 0m、南 60m、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 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	特にない	街路	基準方位北 6m	交通	東生駒駅北方 1.4km	法令	1 低専 (50, 80) 土砂災害警戒区域	
		事項		路		施設		規制		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として熟成しており、今後とも良好な住環境を維持するものと予測する。中古住宅の取引は活発化しており、地価水準は強含み傾向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	+1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	106,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					

(6) 市場の特性	同一需給圏は、生駒市及び奈良市内の近鉄奈良線及びけいはんな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、土地取引は比較的安定している。土地は200㎡程度で2000万円前後、中古戸建は、2500万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) 公示価格を標準とした	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 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 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	113,000 円/㎡	[102.7] 100	100 [100]	100 [110.2]	[101.0] 100	106,000					

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 新規	前年標準価格	103,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	当市においては高齢化や人口減少傾向にあり、宅地需要も地域的な偏りが認められ、需要の二極化が進行している。					
	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	-			[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、地価は強含みで推移している。					
	公示価格	円/㎡				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間	+2.9 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 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	有限会社若草不動産鑑定
生駒（県） - 4	奈良県	奈良県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 梅本 剛
鑑定評価額	32,700,000 円		1㎡当たりの価格	132,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		
	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)			
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域		南西5.2m市道	水道 ガス 下水	学研北生駒 1km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 30 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 15.0 m、		奥行 約 17.0 m、		規模 250 ㎡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、5.2 m市道	交通施設	学研北生駒駅南東方 1km	法令規制	1 低専 (40, 60)		
	⑤地域要因の将来予測		住環境良好で閑静な住宅地域である。生活利便性も比較的良好で、需要は高く、当面地価は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	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 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		132,000 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、奈良県北西部を中心とした居住環境の良好な住宅地域の圏域。需要者の中心は当市及び周辺市町の居住者と想定される。圏外からの転入も認められる。最寄り駅からはやや距離を有するが閑静な住宅地域で、生活利便性にも難がなく、需要は安定している。需要の中心となる価格帯は、対象地の規模で約3000万円台前半程度と推察される。新築戸建住宅の供給は少ない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、需要者は自己居住目的の個人が主である。自己利用目的が中心であり、賃貸市場は形成されていない。このため、収益価格は試算せず、戸建住宅の取引事例を基に、市場の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と決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 生駒 -15								交通 0.0	交通 +2.0		
	公示価格 113,000 円/㎡		[102.7 / 100]	[100 / 100]	[100 / 90.7]	[103.0 / 100]	132,000	環境 0.0	環境 -12.0			
								画地 0.0	行政 0.0		行政 0.0	
								行政 0.0	その他 0.0		その他 0.0	
								その他 0.0				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[/ 100]	[100 /]	[100 /]	[/ 100]			交通 0.0	交通 0.0		
								環境 0.0	環境 0.0		環境 0.0	
								画地 0.0	行政 0.0		行政 0.0	
								行政 0.0	その他 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 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動要因の								
	前年標準価格 130,000 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			[一般的要因] 建築コスト高騰や物価高が一部地域で需要に影響。また、利便性、住環境の良好な地域と劣る地域で地価は二極化傾向。 [地域要因] 住環境良好で閑静な戸建住宅地域であり、生活利便性も比較的良好、需要は安定的。 [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 +1.5 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 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	有限会社若草不動産鑑定
生駒（県） - 5	奈良県	奈良県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 梅本 剛
鑑定評価額	17,200,000 円		1㎡当たりの価格	99,900 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	79,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		生駒市谷田町 1 2 7 5 番 2 4				②地積 (㎡)	172 ()		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 W 2	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		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 15 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 13.5 m、奥行 約 13.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	地域の一部に都市計画道路を含む		街路	基準方位北、4.5 m市道	交通施設	生駒駅北東方 750m	法令規制	1 低専 (50, 80)	
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅から徒歩圏の丘陵地の一般住宅が多い住宅地域である。最寄駅への接近性及び生活利便性に優れており、需要は比較的高く、当面の地価は上昇傾向で推移していくものと判断される。									
(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	方位 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格 99,900 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けいはんな線沿線の最寄り駅徒歩圏の住宅地域。需要者の中心は当市及び周辺市町の居住者と想定される。圏外からの転入も認められる。傾斜地勢であるが、最寄り駅徒歩圏に位置し生活利便性も良好であることから、需要は高い。需要の中心となる価格帯は、対象標準地の規模で 1 7 0 0 万円台前半程度と推察される。新築戸建住宅の供給も見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が多い住宅地域であり、自己利用目的の取引が中心で、賃貸市場は未成熟である。行政条件等を考慮すると共同住宅を想定することは事業採算性の観点から非現実である。したがって、収益価格は試算せず、戸建住宅の取引事例を基に、市場の実態を反映した基準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(8) 公示価格	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 0.0	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 生駒 -16							交通 0.0	交通 -4.0		
(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	環境 0.0	環境 +16.0		
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[100.9] 100	100 [100]	100 [113.6]	[102.0] 100	101,000		画地 0.0	行政 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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	行政 0.0	その他 0.0		
	前年標準価格 97,500 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	[一般的要因] 建築コスト高騰や物価高が一部地域で需要に影響。また、利便性、住環境の良好な地域と劣る地域で地価は二極化傾向。									
	標準地番号 -	[地域要因] 最寄り駅徒歩圏の傾斜地勢の住宅地域。生活利便性も良好であり、地価は安定的。									
	公示価格 円／㎡	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	②変動率	年間 +2.5 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 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	まほろば不動産コンサルティング
生駒（県） - 6	奈良県	奈良県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 宗一郎
鑑定評価額	30,100,000 円	1㎡当たりの価格	152,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		
	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) 地区計画等			
	1:1	住宅 W 2	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				
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 60m、南 15m、北 35m			②標準の使用	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	大規模住宅団地内の戸建住宅地域	街路	基準方位 北 6.4 m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	
	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熟成を深めており、当面地価は上昇傾向で推移と予測する。								
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	152,000 円／㎡							
	収益還元法	収益価格	／ 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・奈良線沿線の住宅地域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比較的高いサラリーマン層である。近隣地域は最寄駅から徒歩圏の居住環境の良い戸建住宅地域であり、需要は引き続き堅調に推移している。取引の中心価格帯は、土地は標準的画地と同規模程度で概ね3,000万円程度であり、中古建物については土地・建物総額4,000万円台の取引が多い。									
(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、賃貸住宅等ほぼ見受けられず、1低専の指定容積率80%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、価格牽連性の高い取引事例によっ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) 公示価格を標準とした価格	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 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 0.0 街路 0.0 交通 -4.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 生駒 - 15 公示価格 113,000 円／㎡	[102.7] 100	100 [100]	100 [76.8]	[100] 100	151,000				
(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 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 0.0 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	- 前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 149,000円／㎡			③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 当市は、人口が微減傾向、世帯数は微増傾向。金融政策等も相俟って、環境に優れた近鉄けいはんな線、奈良線沿線では、需要は強い。					
	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／㎡				[地域要因] 当該地域は、駅接近性等の利便性に優れ需要は底堅く推移。既成住宅地としての熟成を深めており、特に大きな地域要因の変動はない。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +2.0 % 半年間 %									

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の 変動状況	【一般的要因】 住宅地地価の二極化は継続しているが、利便性、住環境の良好な地域の周辺地域に需要がシフトしている傾向も見受けられる。
	前年標準価格 111,000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 113,000円/㎡					
	②変動率	年間	+4.5%	半年間	+2.7%	

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 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	株式会社田畑不動産鑑定士事務所
生駒（県） - 8	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	14,000,000 円		1㎡当たりの価格	64,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		生駒市軽井沢町2555番22 「軽井沢町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)					
	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 0 m、西 20 m、南 20 m、北 20 m				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	特にない	街	基準方位 2 m市道 北 6.	交通	生駒駅南 900m	法令	1 低専 (40, 60) 風致地区 (4 種)				
		事項		路		施設		規制					
	⑤地域要因の 将来予測	最寄り駅からは概ね徒歩圏内に存するが、傾斜が激しく住宅地としての選好性は弱い。地域要因には特段の変動はないが、需要は弱含みで、地価は下落傾向が続くと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地					(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			64,200 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	同一需給圏は概ね生駒市、奈良市の戸建住宅地域である。需要者は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。駅からは概ね徒歩圏には存しているが、駅に至るまでの高低差が大きいこともあり、需要は弱含みで、地価は下落傾向にある。土地は基準地と同程度の規模で1400万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) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該地域の中心は自己所有の自用の戸建住宅を中心としており、賃貸市場は未成熟である。第1種低層住居専用地域でもあり、収益性を分析する資料は相対的に限界がある。また、需要者は居住の快適性等を重視しており、収益価格を重視して経済的な行動を決定するには至っておらず収益価格は求めている。したがって、本件においては説得力があると判断した比準価格を採用し、代表標準地価格との検討を十分に踏まえ、鑑定評価額を上記のように決定した。												
(8) 公示 標準とした 価格を	① ■代表標準地 □標準地	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 -2.0 +53.0 0.0 +15.0
	標準地番号 生駒 - 16												
	公示価格 111,000 円/㎡	[100.9] 100	100 [100]	100 [172.4]	[99.0] 100	64,300							
(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/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-												
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対象 基準地 の前 年の 標準 価格 等の 検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			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では住宅需要が堅調である。一方で、生活利便性が劣る住宅地域の地価は下落傾向にある。								
	前年標準価格 65,300 円/㎡				[地域要因] 成熟した住宅地域であり、周辺の利用状況は概ね安定している。傾斜により住環境に劣る部分もあり地価は下落傾向である。								
	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 □代表標準地 □標準地				[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。								
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡												
	②変動率	年間 -1.7 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 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	株式会社田畑不動産鑑定士事務所
生駒（県） - 9	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	11,000,000 円		1㎡当たりの価格	66,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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 ()	③法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) (その他) 15m斜線高度	
	1:1.5	住宅 LS2	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		
(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	特になし。	街路	基準方位 北6.2m市道	交通施設	白庭台駅北 3.2km	法令規制 1 住居 (60,200) 15m斜線高度
	⑤地域要因の将来予測	駅から距離があるが戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、今後も大きな地域要因の変化は予想されない。環境は現状維持で価格は概ね横ばいで推移すると予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地					(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 66,500 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	同一需給圏は概ね生駒市内の低層の住宅地域である。需要者は生駒市内及び隣接市居住者が大半を占める。一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、建築費高騰の影響が懸念されるが需要は堅調で、地価は概ね横ばい傾向である。土地は基準地と同じ程度の規模で1,100万円程度の物件が取引の中心であると考えられるが、乖離した取引も認められる。中古物件はさらに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	当該地域の中心は自己所有の戸建住宅を中心としており、賃貸市場は未成熟である。駅からの距離等も鑑みて、収益性を分析する資料は相対的に限界がある。また、需要者は居住の快適性等を重視しており、収益価格を重視して経済的な行動を決定するには至っておらず収益価格は求めている。したがって、本件においては説得力があると判断した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のように決定した。							
(8) 公示価格を規準とした価格	①代表標準地 標準地番号	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
	生駒 - 15					66,600		地域要因 街路 0.0 交通 +8.0 環境 +68.0 行政 -4.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規		③価格形成要因の					
	前年標準価格 66,500 円/㎡		[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る。一方で、生活利便性が劣る住宅地域の地価は下落傾向にある。					
	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		[地域要因] 成熟した住宅地域であり、周辺の利用状況は安定している。環境は良好であるが、駅から距離があること等から、地価は横ばいである。					
	標準地番号 公示価格 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。					
②変動率		年間 0.0%	半年間 %					

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
生駒（県） - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みわ不動産鑑定
生駒（県） -10	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	14,900,000 円		1㎡当たりの価格	90,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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	生駒市小瀬町800番5				②地積(㎡)	165	⑨法令上の規制等	1 住居(60, 200) (その他) 15m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	南生駒350m				
	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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 10m、北 30m				②標準の使用	低層戸建住宅地				
	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 ㎡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	南生駒駅北方350m	法令規制	1 住居(60, 200)斜線高度(15)		
	⑤地域要因の将来予測	一般戸建住宅が建ち並ぶ普通住宅地域であり、今後とも住環境を維持しつつ推移するものと予測する。近鉄生駒線沿線で鉄道利便性はやや劣るが、需給は比較的堅調であり、地価は概ね上昇傾向にあるものと判断する。									
(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 90,000 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内及び周辺市町で近鉄生駒線沿線徒歩圏の普通住宅地域一帯と把握した。需要の中心は地元在住の一次取得者層であるが、大阪方面からの転入も一部見受けられる。最寄駅から徒歩圏であり、生活利便性についても特段問題ないことから、需要は比較的堅調で、地価は概ね上昇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、戸建住宅の建ち並ぶ駅徒歩圏の普通住宅地域である。近隣地域には賃貸収入を目的とする共同住宅等の収益物件は見受けられず、自己利用を前提とした取引が支配的である。従って、本件においては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	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 +27.0 行政 -4.0 その他 0.0
	標準地番号 生駒 -16					90,000					
(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
	-										
(10) 対象基準地の前年の検査	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規					[一般的要因]	住宅地地価の二極化は継続しているが、利便性、住環境の良好な地域の周辺地域に需要がシフトしている傾向も見受けられる。				
	前年標準価格 87,500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。近隣地域周辺の土地需要は比較的堅調であり、地価は概ね上昇傾向にある。				
	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 - 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 +2.9%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社若草不動産鑑定
生駒（県） - 11	奈良県	奈良県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 梅本 剛
鑑定評価額	64,200,000 円		1㎡当たりの価格	166,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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					②地積 (㎡)		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)		
	1:1.2	住宅 W 2	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 ガス 下水	東生駒 400m		(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	特にない	街路	基準方位北、5.9 m市道	交通施設	東生駒駅南東方 400m	法令規制	1 低専 (50, 80) 地区計画等	
	⑤地域要因の将来予測		最寄駅徒歩圏に位置し、住環境と生活利便性に優れた名声の高い住宅地域で、富裕層を中心に人気が高い。需要は底堅く、当面地価は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		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		基準価格		166,000 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		同一需給圏は近鉄奈良線沿線の最寄り駅徒歩圏の比較的閑静な住宅地域。需要者の中心は、総額の観点から資金力を有する富裕層と想定される。傾斜のある地勢であるが、最寄り駅徒歩圏で住環境は良好であることから、需要は高い。需要の中心となる価格帯は、対象標準地の規模で6 5 0 0万円程度と推察される。新築戸建住宅の供給も見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自己利用目的の取引が中心で、賃貸市場は未成熟である。行政条件等を考慮すると共同住宅を想定することは事業採算性の観点から非現実である。したがって、収益価格は試算せず、戸建住宅の取引事例を基に、市場の実態を反映した基準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通りと決定した。								
(8) 公示価格	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 の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の基準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 162,000 円／㎡			③ 価 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的要因] 建築コスト高騰や物価高が一部地域で需要に影響。また、利便性、住環境の良好な地域と劣る地域で地価は二極化傾向。					
	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 164,000 円／㎡				[地域要因] 最寄駅徒歩圏に位置する、住環境と利便性の良好な住宅地域で、富裕層を中心に需要は堅調である。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +2.5 %	半年間 +1.2 %							

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
生駒（県） - 12 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） - 12	奈良県	奈良県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 宗一郎
鑑定評価額	26,700,000 円	1㎡当たりの価格	112,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	89,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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	生駒市緑ヶ丘1425番11	②地積(㎡)	238	⑨法令上の規制等	1 低専(40, 60) (その他) 風致(4種)
	③形状	住宅 W2	④敷地の利用の現況	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	⑤周辺の土地の利用の状況	北西6m市道
	⑥供給処理施設状況	水道 ガス 下水	⑦主要な交通施設との接近の状況	生駒 1.1km		
(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 15.0 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 特にない 事項	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) 風致(4種)	規制
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中規模戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域。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ものとする。やや駅接近性に劣るが、地価は概ね横這いしないしやや上昇傾向にて推移すると予測する。				
(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
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	112,000 円/㎡			方位 0.0
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡			
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡			
(6) 市場の特性	同一需給圏は生駒市及び奈良市のうち、近鉄奈良線、生駒線、けいはんな線沿線の住宅地域一帯と把握した。需要者の中心は大阪方面を中心に勤務する周辺居住の一次取得者ないし世帯分離層である。当該地域はやや駅接近性に劣り、また地勢にやや難もある、中規模住宅が建ち並ぶ、居住環境良好で、かつ大阪方面への都市接近性に優れる生駒駅勢圏の住宅地域で、需要は概ね堅調である。取引の中心価格帯は、対象基準地と同規模で2000万円台後半と見られる。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、賃貸住宅等ほぼ見受けられず、指定容積率60%、風致地区の規制にも服していることを考慮すると、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、場所的類似性の認められる取引事例に基づく規範性の高い実証的な価格であることに鑑み、前年標準価格等からの検討も踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。					
(8) 公示価格を	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
	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/㎡)
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	前年標準価格	109,000 円/㎡	③ 価格変動要因の	[一般的要因] 当市は、人口が微減傾向、世帯数は微増傾向。金融政策等も相俟って、環境に優れた近鉄けいはんな線、奈良線沿線では、需要は強い。	
	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	生駒 - 16		[地域要因] 区画整然とした閑静な住宅地域で底堅い需要があるが、最寄駅接近性にやや劣り、相対的競争力にやや劣る。当該要因に特段の変動はない。	
	公示価格	111,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動は無い。	
	② 変動率	年間 +2.8%	半年間 +0.9%			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
生駒（県） - 13	奈良県	奈良第一分科会	氏名	不動産鑑定士 田島 博文
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 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7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 W 2		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. 8 m県道	交通施設	学研北生駒駅北 2.3km	法令規制	「調区」(70, 348)				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は農家住宅を中心とする農家住宅地域である。地域要因に特段変動は無く、今後とも現環境を維持するものと予測する。地価水準については、概ね横這いに推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の農家住宅地						(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	同一需給圏は生駒市、奈良市を中心とする、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、当該地域に地縁を有する個人が想定される。需要は限定的であるが、市街化調整区域に指定されているため新規の宅地開発はなく、供給も少ないことから需給は安定しており、地価は概ね横ばいで推移している。中心的価格帯については物件の個性が強く見出し難い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は市街化調整区域内の農家住宅地である。同一需給圏内では自用目的での取引が支配的であり、市場における実勢取引価格を重視して不動産取引に関する意思決定がなされることから、取引価格を基に試算された比準価格の規範性は高い。一方、近隣地域では住宅の賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。よって本件では、市場性が反映された比準価格を標準に、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) 公示価格の標準とした	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対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格	円／㎡	[100]	[100]	[100]	[100]	[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	0.0	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	45,500 円／㎡	[100]	[100]	[100]	[129.4]	[100]	35,200			0.0	0.0	0.0	-4.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			前年標準価格 35,300 円／㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 生駒市は大阪への通勤圏に存し、住宅地価は最寄り駅徒歩圏内や新興住宅地は強含みである一方、交通利便性に劣る地域では弱含み。							
	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] 古くからの農家住宅地域で、地域要因に特段の変動は見られない。需要、供給ともに限定的であり、価格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。							

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 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7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		生駒市南田原町1 4 1 7 番 1				②地積 (㎡)		462	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(70, 400)			
	不整形 1:2	住宅 W 1	農地に囲まれた大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 0 m、西 150 m、南 180 m、北 10 m			②標準的使用		農家住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 450 ㎡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 3.6 m市道	交通施設	白庭台駅南西 1.8km		法令規制	「調区」(70, 240)		
	⑤地域要因の将来予測		近隣は農家集落としては最寄駅・生活利便施設への接近性が比較的良好である。地域要因に格別の変化はなく、当面は現状で推移するものと予測される。需給は概ね堅調であり、地価は横這い傾向と予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	低層の農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
(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。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。建築費の高騰等の影響も懸念される。取引自体が稀少で中心価格帯は把握し難いが、土地は基準地と同じ程度の規模で1,600万円程度の物件が取引の中心であると考えられる。										
(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) 規準とした価格	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/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	街路交通環境行政その他 0.0
	前年指定基準地の価格 45,500 円/㎡	[100] / 100	100 [100]	100 [129.2]	[100] / 100	35,200					+5.0 +23.0 0.0 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 35,100 円/㎡			[一般的要因] 人口は微減傾向で建築費の高騰の影響などが懸念される。利便性・環境の優劣による地価の二極化が進行している。							
	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 - 公示価格 円/㎡			[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、地価は横ばい傾向である。							
	② 変動率 年間 0.0 % 半年間 %			[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。							

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

別記様式第 7

令和 7 年 7 月 4 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 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種類	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						
	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) 1 5 m斜線高度 (60, 160)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 60 m、南 60 m、北 35 m						②標準的使用 住宅地向き宅地見込地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形													
	④地域的特性		特記事項 阪奈道路生駒 I. C 北側の熟成度の高い宅地見込地地域である。		道 路		接道無し		交通 施設		生駒駅北 1.3km		法令 規制		1 住居 1 5 m斜線高度	
	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。需要は堅調であるが、人手不足や造成費高騰等の影響で宅地見込地の不動産市況は不透明感が強い。													
(3) 最有効使用の判定		転換・造成後、区画分割して 2 階建戸建住宅地								(4) 対象基準地の個別的要因		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 26,900 円/㎡						(4) 対象基準地の個別的要因		ない				
		控除法		控除後価格 25,800 円/㎡												
(6) 市場の特性		同一需給圏は、概ね生駒市を中心とする周辺市町村の宅地見込地が存する地域であり、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人手不足等の影響が懸念される。価格水準は画地規模等によりばらつきがあるが、最終需要者の所得環境、昨今の景気動向等から概ね横ばい傾向であると判断する。														
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内の熟成度の高い宅地見込地の取引事例から試算されており、市場性を反映し規範性が認められる。他方、控除法による価格は、主たる需要者の視点から投資採算性に基づき試算した理論的な価格であるが多くの想定要素が介在し、設定する数値如何によって価格が変動し、相対的に規範性が劣ると思料される。従って、本件においては実証性の高い比準価格を標準として、控除法による価格を参考にして、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公示価格を規準とした価格	① 標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内訳		地域要因	
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100				標準化補正 画地 行政 その他		交通 環境 宅造 行政 その他	
(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 ■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 26,900 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因の		〔一般的要因〕 地価動向は改善傾向にある。但し造成費高騰等の影響により、宅地見込地の市況については先行きが不透明な状態が続いている。									
	②変動率						〔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概ね横ばい傾向である。									
	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 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
生駒（県） 5－1 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
生駒（県） 5－1	奈良県	奈良第一分科会	氏名	不動産鑑定士 田島 博文
鑑定評価額	14,900,000 円		1㎡当たりの価格	150,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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	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	商業(80,400) 防火 (その他) 高度地区(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	特記事項	特にない	街路 5.7m市道	交通施設	生駒駅南西300m	法令規制	商業(100,342) 防火 高度地区(最高31m)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は駅徒歩圏内の近隣商業地域である。底堅い店舗需要に加え、近年では共同住宅の建設も見られ用途の多様化が進んでいることから需要は強含みであり、地価水準については上昇傾向にて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 157,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 124,000 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の駅徒歩圏内に広がる、生駒市及び奈良市内の近隣商業地域である。需要者の中心は、当該圏域で事業を行う中小法人及び個人事業主が想定される。繁華性の高い県内主要駅への接近性を背景に需要は底堅く、近年では共同住宅の建設も見られる。中心価格帯は取引の個性が強く見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の規範性を有する商業地の事例に基づいて試算された市場性を反映する価格であり、説得力は高いと考えられる。一方、収益価格は不動産の経済価値を収益性から求めた理論的な価格といえるが、同一需給圏内の店舗兼住宅需要は自用が中心と考えられることから、説得力はやや劣るものと判断される。よって本件では比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、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	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	地域要因
(9) 指定からの検討	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	地域要因
(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] 近鉄奈良線沿線の駅前商店街や、県内事業者が店舗網を拡大しつつある路線商業地の地価は堅調に推移。それ以外の地域は需要が乏しい。				
	前年標準価格 147,000 円/㎡			[地域要因] 近鉄生駒駅前の商業地域であり、需要は底堅い。近年ではマンション需要もあり、価格は上昇傾向で推移している。				
	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 □代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因の変動はない。				
	標準地番号 公示価格 円/㎡							
②変動率		年間 +2.0%	半年間 %					

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
生駒（県） 5－2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	第一ビル株式会社
生駒（県） 5－2	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 井上重人
鑑定評価額	31,500,000 円	1㎡当たりの価格	147,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 24 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	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	1:1.2	店舗兼住宅S2	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	北東18m市道、背面道	水道ガス下水	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	街 18m市道	交通 学研北生駒駅南東方1.4km
	⑤地域要因の将来予測	交通量の多い幹線道路沿いに低層店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域で、地域要因に格別の変化はなく、今後とも現状で推移するものと予測する。店舗需要は比較的堅調であり、地価は安定的に推移するものと予測する。	事項	路	施設	法令 近商(90,200)準防高度(最高15m)規制
(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
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	153,000 円/㎡	収益還元法	収益価格	114,000 円/㎡
	原価法	積算価格	/ 円/㎡	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡
(6) 市場の特性	同一需給圏は、生駒市及び周辺市町の比較的繁華性の高い近隣商業地域一帯。需要者の中心は、当該地域で事業を営む個人及び中小法人である。ならやま大通り沿いは車両交通量も多く、地元需要を中心に広域からの集客も可能なため、店舗用地の需要は堅調である。当該地域における商業地取引は少なく、中心となる価格帯の把握は困難であるが、価格水準としては坪当たり50万円前後と推察する。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自用の店舗兼住宅を中心とした近隣商業地域であり、土地価格に見合った賃料相場が形成されていないため収益価格は相対的に低位に求められた。一方、比準価格は類似地域内に存する多数の取引事例から求められた実証的なものであり信頼性が高い。需要者の多くは取引価格の水準を参考に意思決定する傾向があるので、本件では比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。					
(8) 規準とした価格	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
	標準地番号	奈良 5-4				
	公示価格	[102.8]	100	100	[102.0]	100
	181,000 円/㎡	100	[100]	[129.0]	100	147,000
(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/㎡)
	-					
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	100
	円/㎡	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	変動形成要因の	
	前年標準価格	146,000 円/㎡				
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地			
	標準地番号	-				
	公示価格	円/㎡				
	②変動率	年間 +0.7%	半年間 %			
	[一般的要因] 市内経済は概ね回復基調にあるが、当市では観光を中心としたインバウンド需要は期待できず、商業地取引は散発的である。					
	[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、地価は比較的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。					

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） 5－3	奈良県	奈良第一分科会	氏名	不動産鑑定士 田島 博文

鑑定評価額	61,900,000 円	1㎡当たりの価格	129,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		生駒市小明町2102番3				②地積 (㎡)	480	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	準住居 (60, 200)				
	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) 高度地区(最高 15m) 土砂災害警戒区域 (70, 200)				
(2) 近隣地域	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 ㎡程度、形状 正方形									
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街路 2 3 m国道、6. 3 m背面道	交通 東生駒駅北 1.2km	法令 規制	準住居 (70, 200) 高度地区(最高 15m) 土砂災害警戒区域				
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに店舗や事業所が建ち並ぶ比較的繁華性の高い路線商業地域である。地域要因に特段変動は無く、今後とも現環境を維持するものと予測する。地価水準は、緩やかな上昇傾向にて推移するものと予測する。									
(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		+2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	131,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	100,000 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	同一需給圏は奈良県北西部における、幹線道路沿いに店舗や事業所が建ち並ぶ路線商業地域である。需要者の中心は、当該圏域で事業を行う法人が想定される。当該圏域は車両交通量も多く、比較的繁華性は高い。近年では県内中堅事業者が店舗網を拡大する傾向にあり、需要は堅調に推移している。中心価格帯は、取引の個性が強く、事業用定期借地権を利用した出店も多いため見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の規範性を有する商業地の事例に基づいて試算された市場性を反映する価格であり、説得力は高いと考えられる。一方、収益価格は不動産の経済価値を収益性から求めた理論的な価格といえるが、店舗の業態により賃料水準に乖離があり、試算過程に想定要素を多く含むことから、説得力はやや劣るものと判断される。よって本件では比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討も踏まえ、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	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 -2.0 交通 0.0 環境 +36.0 行政 +10.0 その他 0.0
	公示価格	181,000 円/㎡	[102.8] 100	100 [100]	100 [146.6]	[102.0] 100	129,000				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 128,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 近鉄奈良線沿線の駅前商店街や、県内事業者が店舗網を拡大しつつある路線商業地の地価は堅調に推移。それ以外の地域は需要が乏しい。					
	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/㎡			[地域要因] 国道沿いの路線商業地域で、地域要因に特段の変動は見られない。需要は比較的堅調であり、価格は微増傾向で推移している。					
	②変動率		年間 +0.8 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因の変動はない。					

(10) 対象基準地の前年標準価格等から	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価格変動状況形成要因の	【一般的要因】	人手不足などの影響が強く懸念されるが、生駒市や奈良市の工業地の地価は引き続き上昇傾向にある。
	前年標準価格 72,900 円/㎡			【地域要因】	市道北田原南北線の完成、国道 1 6 3 号バイパス線事業の進捗等、インフラ整備が進み需要は依然として堅調である。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表基準地 ☐ 標準地			【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡				
	②変動率	年間 +4.9 % 半年間 %			