

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 3 columns: 鑑定評価額, 20,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 83,200 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)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 28日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 9日, 正常価格, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 67,000 円/㎡, 倍.

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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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. Contains detailed text and numerical data regarding land characteristics, market conditions, and valuation methods.

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 備考. Values include 生駒 (県) -2, 奈良県, 奈良県第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田和 聡 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,600,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 101,000 円/m<sup>2</sup>.

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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 81,000 円/m<sup>2</sup>, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 堂島総合評価システム株式会社. Includes details for 生駒（県）, 奈良県, 奈良第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 仲嶋 保, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (20,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (98,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 5日), (6) 路線価 (79,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 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

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ファーストコンサルティングサービス
生駒（県） - 4	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 秋山 宗一郎 印

鑑定評価額	30,500,000 円	1㎡当たりの価格	123,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	99,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 4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)  (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						
	1:1.2	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						
(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	特に無し	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)			
	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。										
(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	123,000 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。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。											
(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、価格牽連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) 公示価格を	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +2.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号	生駒 -15				123,000						
	公示価格	103,000 円/㎡	[ 100 / 100 ]	[ 100 / 100 ]	[ 100 / 86.5 ]	[ 103.0 / 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	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	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 <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					
	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		-		[一般的要因] 当市は、大阪通勤世帯のベッドタウンとして発展したが、人口は微減傾向。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。					
	公示価格		円/㎡				[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 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社田畑不動産鑑定士事務所. Row 1: 生駒（県）, -5, 奈良県, 奈良第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田畑 惣臣, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 94,000 円/㎡

1 基本的事項

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, [平成31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 75,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (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からの検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (27,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (139,000 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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法).

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.

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした (代表標準地, 標準地), (9) 指定標準地からの検討.

Table with 4 columns: (10) 対象標準地の前年標準価格等の検討 (継続/新規, 変動状況).

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 御塩不動産鑑定株式会社. Includes details for 生駒 (県) and 奈良県.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (23,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (103,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大和不動産鑑定株式会社. Includes details for 生駒（県）, 奈良県, 奈良県第一分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三和 浩.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 71,200 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 57,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.



鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 第一ビル株式会社. Includes details for 生駒 (県) and 奈良第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (68,100 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, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 55,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 4 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

Table with 4 columns: (1) 代表標準地, (2) 時点修正, (3) 標準化補正, (4) 地域要因の比較, (5) 個別的要因の比較, (6) 対象基準地の標準価格, (7) 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (1) 代表標準地, (2) 時点修正, (3) 標準化補正, (4) 地域要因の比較, (5) 個別的要因の比較, (6) 対象基準地の標準価格, (7) 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (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, (7) 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (1) 1-対象基準地の検討, (2) 変動率, (3) 変動状況, (4) 個別的要因.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 生駒(県) -10, 奈良県, 奈良第1分科会, 昭和コンサルタント株式会社, 不動産鑑定士 藤村 光世.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 88,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 24日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 5日, 正常価格, [平成 31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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社田畑不動産鑑定士事務所. Includes details for 生駒 (県) and 奈良県.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (56,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (146,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） - 12	奈良県	奈良県第一分科会	氏名	不動産鑑定士 三和 浩 印

鑑定評価額	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 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	生駒市緑ヶ丘 1 4 2 5 番 1 1				②地積 (㎡)	238	⑨法令上の規制等	1 低専 (40, 60)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) 風致 (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	交通施設	生駒駅 南方 1.1km	法令規制	1 低専 (40, 60) 風致 (4 種)		
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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近鉄奈良線及び近鉄生駒線沿線の住宅地域である。区画整然とした閑静な住宅団地であり、奈良・生駒市内のほか、大阪方面へ通勤するサラリーマン世帯等から一定の需要が認められる。取引の中心となる価格帯は、土地は基準地と同規模で、2,500万円前後が取引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	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅団地で、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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 駅徒歩圏に存する等住環境の良好な住宅地域の需要は調整であるが、郊外の利便性に劣る地域の需要は依然として弱含み傾向にある。							
	前年標準価格 103,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因について特段の変動は認められず、当面は現状のまま推移するものと思料される。							
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
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%								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 3 columns: 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

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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 35,100 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, [平成31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (3) 法令上の規制等, (4) 標準的使用, (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.

# 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 10日 提出  
生駒（県） 3-1 宅地見込地-1

別記様式第7

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社あけぼの不動産鑑定
生駒（県） 3-1	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 山本 昇平 印

鑑定評価額	17,000,000 円	1㎡当たりの価格	27,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 9日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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（㎡）	614	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)					
	③形状	④土地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) 斜線高度（15）						
	台形 1:1.5	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							
近隣地域	(2) ①範囲	東 0m、西 60m、南 60m、北 35m			②標準の使用	住宅地向き宅地見込地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 30.0m、規模 600㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	阪奈道路生駒I.C北側の熟成度の高い宅地見込地地域	道 接道無し	交通 生駒駅北 1.3km	法令 規制	1住居 斜線高度（15）						
	⑤地域要因の将来予測	住宅地に囲まれた熟成度の高い宅地見込地地域であり、将来的に宅地開発が行われる蓋然性を有する。宅地の底堅い需要もあり、地価水準は概ね安定的に推移していくものと予測する。											
	(3) 最有効使用の判定	転換・造成後、区画分割して2階建戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
	(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,700 円/㎡									
		控除法	控除後価格	26,500 円/㎡									
	(6) 市場の特性	同一需給圏は、生駒市及び奈良市内のうち、近鉄奈良線及びけいはんな線沿線の宅地見込地地域であり、主たる需要者は地元宅地開発業者である。最寄駅からやや距離を有するが、生活利便性は概ね良好である。生駒市内では利便性の優れる住宅地需要は概ね堅調であり、開発素地についても底堅い需要が認められる。取引に当たっては画地規模等による個性が強く、価格にばらつきがあるが、最終需要者の所得環境等からほぼ横ばいにて推移していると判断する。											
	(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、開発計画等において想定要素が介在し、設定する数値如何によって価格が変動し、相対的に規範性が劣る。従って、本件においては実証性の高い比準価格を標準に、控除法による価格を参考にして、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
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	標準化補正	画地	地域要因
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100			行政	交通環境 宅造 行政 その他	
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		③ 価格変動要因の	【一般的要因】 景気は緩やかに回復し、消費も持ち直しており、市内の住環境や利便性に優る地域の不動産市況は概ね良好である。							
	前年標準価格		27,700 円/㎡			【地域要因】 開発素地としての将来リスク等は認められるが、周辺は住宅化が進展しており、地価も安定的に推移している。							
	②変動率				【個別的要因】 個別的要因に変動はない。								
	年間	0.0 %											

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大和不動産鑑定株式会社. Includes details for 生駒（県） 5-1, 奈良県 奈良県第一分科会, 氏名 不動産鑑定士 三和 浩 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 132,000 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, [平成31年1月]路線価又は倍率, 105,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for (1)基準地, (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)公示価格とした, (9)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 regarding land use, market characteristics, and price adjustments.



鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 合同会社あけぼの不動産鑑定. Values include 生駒（県） 5-2, 奈良県, 奈良第1, 氏名, 不動産鑑定士 山本 昇平, 印.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 30,600,000 円, 143,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)倍率. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 28日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 9日, 正常価格, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 110,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Large table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed descriptions of the site, market characteristics, and valuation methods.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 昭和专业士事務所. Includes details for 生駒 (県) 5-3, 奈良県 奈良第1分科会, 氏名 不動産鑑定士 藤村 光世.

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (60,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (125,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-sections for ① 所在及び地番並びに「住居表示」等, ② 地積, ③ 形状, ④ 敷地の利用の現況, ⑤ 周辺の土地の利用の状況, ⑥ 接面道路の状況, ⑦ 供給処理施設状況, ⑧ 主要な交通施設との接近の状況, ⑨ 法令上の規制等, ⑩ 変動状況.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 西都不動産研究所. Row 1: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 118,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 60,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes values like 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 28日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 5日, 正常価格, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 44,000 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 生駒市北田原町1132番11外. (2) 地積 (㎡): 1,949. (3) 形状: 2.5:1. (4) 敷地の利用の現況: 工場. (5) 周辺の土地の利用の状況: 中小規模の工場が建ち並ぶ工業地域. (6) 接面道路の状況: 南東6m市道、背面部. (7) 供給処理施設状況: 水道. (8) 主要な交通施設との接近の状況: 学研北生駒 2.9km. (9) 法令上の規制等: 準工 (60,200) 高度地区(20m). (10) 変動状況: 変動率 年間 +8.8%, 半年間 %.