

鑑定評価書（令和 3 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 奈良第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (19,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (80,500 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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (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, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討.

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

Table with 5 columns: 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 (第一ビル株式会社), 氏名 (井上重人), 印

鑑定評価額: 21,600,000 円, 1㎡当たりの価格: 101,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和 3 年 7 月 1 日), (2)実地調査日 (令和 3 年 6 月 28 日), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4)鑑定評価日 (令和 3 年 7 月 5 日), (5)価格の種類 (正常価格), (6)路線価 (令和 3 年 1 月) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 (81,000 円/㎡ 倍), 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with multiple sections: (1) 基準地 (所在地, 形状, 敷地の利用の現況, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地の形状等, etc.), (3) 最有効使用の判定 (2階建程度の戸建住宅地), (4) 対象基準地の方位 (0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, etc.), (6) 市場の特性 (同一需給圏は概ね近鉄奈良線, etc.), (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, etc.), (8) 公示価格 (代表標準地, 標準地, etc.), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号, etc.), (10) 対象基準地からの検討 (1-1対象基準地の検討, etc.)

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㎡当たりの価格	98,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	生駒市小明町 2 1 1 1 番 1 1				②地積 (㎡)	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) (その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 0 m、南 60 m、北 80 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	東生駒駅北方 1.4 km	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	98,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、近鉄奈良線及び生駒線並びにけいはんな線沿線に形成される住宅地域のうち、生駒市を中心とする住宅地域である。需要の中心は、地縁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) 公示価格を標準とした価格	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 生駒 -15					98,000		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/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡							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		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。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 98,500 円/㎡			[地域要因] 区画整然とした住宅地域であり、需給動向、地域要因に大きな変動は見られず、地価はほぼ横ばいで推移している。							
	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/㎡			[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 %								

鑑定評価書（令和3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), 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 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 30,500,000 円, 123,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include 令和3年7月1日, 令和3年7月3日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月5日, 正常価格, [令和3年1月] 98,000 円/㎡.

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, market conditions, and price determination. Includes sub-sections like (1)所在地及び地番並びに「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)最有効使用の判定, (11)鑑定評価の手法の適用, (12)市場の特性, (13)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (14)公示価格, (15)指定基準地からの検討, (16)対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（令和 3 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, 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, [令和3年1月]路線価又は倍率, 75,000 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)所在及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m²), (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).

Table with 9 columns: (1)範囲, (2)標準的使用, (3)標準的画地の形状等, (4)地域的特性, (5)地域要因の将来予測, 東 0m、西 15m、南 20m、北 20m, 戸建住宅地, 間口 約 13.5 m、奥行 約 13.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 ほぼ正方形, 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 750m, 法令規制, 1低専(50,80), 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。

Table with 5 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, 2階建程度の戸建住宅地, 方位 +2.0, 取引事例比較法, 比準価格 94,000 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/㎡.

Table with 2 columns: (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。

Table with 2 columns: (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居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。

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした, 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対象基準地の規準価格, 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 -4.0, 環境 +15.0, 行政 0.0, その他 0.0.

Table with 10 columns: (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, 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: (10)対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格, ③価格形成要因の, [一般的要因], [地域要因], [個別的要因], ①-1対象基準地の検討, 継続, 前年標準価格 94,000 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 0.0%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和3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 (27,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (141,000 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3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns for location, area, usage, and price determination. Includes detailed reasoning for the final price of 141,000 円/㎡.

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㎡当たりの価格	103,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

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]	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月2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	生駒市あすか野北1丁目350番318 「あすか野北1-8-12」				②地積 (㎡)	231	③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 15.0m、奥行 約 15.0m、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。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	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2000万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散的である。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 変動状況 価格形成要因の	[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 103,000 円/㎡			[地域要因] 区画整然とした住宅地域であり、需給動向、地域要因に大きな変動は見られず、地価はほぼ横ばいで推移している。							
	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 0.0%	半年間 0.0%								

鑑定評価書（令和3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 4 columns: 鑑定評価額, 15,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,800 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3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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, (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 3 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 4 columns: 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

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3年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 53,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 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の検討.

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (生駒 (県) -10), 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 藤村 光世), 昭和コンサルタント株式会社

鑑定評価額: 14,400,000 円, 1㎡当たりの価格: 87,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (2) 実地調査日 (令和3年6月25日), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月4日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (令和3年1月) 69,000 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (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からの検討

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田畑不動産鑑定士事務所		
生駒 (県)	-11	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士	田畑 惣臣 印

鑑定評価額	57,300,000 円	1㎡当たりの価格	148,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

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] 120,000 円/㎡
(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	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	③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	特にない	街路 基準方位 北 5.9 m 市道				
	④地域的要因	事項	路	交通 東生駒駅南東 400m	施設	法令 1低専 (50,80) 地区計画等	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	148,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね生駒市、奈良市の戸建住宅地域である。需要者は資金に余裕がある市内及び隣接市居住者が大半を占めるが大阪等からの転入もみられる。駅から近く、大規模な住宅が建ち並ぶ閑静で環境良好な住宅地である。知名度も高く、富裕層の需要は根強い。土地は基準地と同程度の規模で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) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は第1種低層住居専用地域の戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域内に存している。賃貸物件は転勤等の事情による短期の賃貸借がまれにみられる程度で、賃貸市場が未成熟であることから行政条件等も踏まえて、収益還元法は適用しなかった。自己使用目的の取引が支配的であり、居住の快適性が重視される地域であることから、市場性を反映し規範性が高いと判断した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を	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	①指定基準地番号	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	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] 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/㎡		[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域であり、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		■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 - 5									
公示価格		148,000 円/㎡										
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）

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. Row 1: 生駒（県）, -12, 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. Row 1: 24,500,000 円, 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. Row 1: 令和3年7月1日, 令和3年7月1日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月5日, 正常価格, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 82,000 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) 対象基準地等からの検討. Contains detailed text and numerical data regarding land characteristics, market conditions, and valuation methods.

鑑定評価書（令和3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 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	印

鑑定評価額	10,500,000 円	1㎡当たりの価格	35,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和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/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月2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12683番4				②地積 (㎡)	297	③法令上の規制等	「調区」(70,400) (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:1.5	店舗兼住宅 W2	一般住宅の中に農家住宅、店舗等が混在する既存の住宅地域	西5.8m県道、北側道	水道	学研北生駒 2.3km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 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㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.8m県道	交通施設	学研北生駒駅北方 2.3km	法令規制	「調区」(70,348)
	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、奈良市などの市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は当該地域に地縁性等を有する者が大半を占める。市街化調整区域に指定されているため新規の宅地開発もないため、宅地供給は限定的である。地縁者内での需給は安定しており、地価は横ばいで推移している。土地については対象基準地と同じ規模で1,000万円程度の物件が取引の中心と推測されるが、取引件数も少なく、実際の取引価格は個別性が強い傾向がみられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	規制の厳しい市街化調整区域に指定されており、周辺に賃貸収入を目的とする収益物件は見られず、自己利用を前提とした取引が支配的である。したがって、収益価格は試算せず、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(9) 指定基準地	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 -4.0 交通 +7.0 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[] / 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		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。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 35,300 円/㎡			[地域要因]	調整区域内の既存住宅地域であり、地域要因の大きな変動は認められない。需給関係は概ね均衡しており、地価は横ばいで推移している。
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 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 0.0%	半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西都不動産研究所
生駒（県） - 14	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 竹村 牧 印

鑑定評価額	16,200,000 円	1㎡当たりの価格	35,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和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/㎡
(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	1.1 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1417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) (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 ㎡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		
	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はなく、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要因	なし 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	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/㎡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存住宅地域であり、近隣に賃貸物件は皆無である。自己利用目的での取引が支配的で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	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 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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		
(9) 指定基準地	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	0.0	0.0
	奈良（県） - 31		100 / []	100 / []	100 / []	35,000	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0	+1.0
(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	② 変動率	年間	0.0%	半年間	%				
	前年標準価格 35,100 円/㎡									

【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。
【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。
【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 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 7 日 提出

別記様式第 7

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	印

鑑定評価額	16,500,000 円	1㎡当たりの価格	27,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

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/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	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（㎡）	605	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)
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	生駒 1.3km		
	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				(その他) 15m斜線高度		
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 接道無し
	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) ⑤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) ⑤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	27,200 円/㎡						
	控除法	控除後価格	26,300 円/㎡						
(6) ⑤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) ⑤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) ⑤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	画地	交通環境
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	行政	宅造行政
(9) ⑤対象基準地の前年標準価格からの検討	①対象基準地の検討		③ ⑤変動状況	【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。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 27,500 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 %									

鑑定評価書（令和3年地価調査）

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	印
--------------------	------------	-------------------	-----------	-------------------------	---

鑑定評価額	13,700,000 円	1㎡当たりの価格	138,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

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	105,000 円/㎡ 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 施設	生駒駅南西方300m	法令 規制	商業(100,342) 防火 高度(最高31m)				
(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	145,000 円/㎡	収益還元法	収益価格	84,400 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。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) 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						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	前年標準価格	135,000 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	新型コロナウイルス感染症の影響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。	[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の、地元需要を中心に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。							
② 変動率	年間	+2.2%	半年間	%													

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	1㎡当たりの価格	143,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

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/㎡ 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 小売店舗、銀行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	街 18m市道	交通 学研北生駒駅南東方 1.4km	法令 近商 (90,200) 準防 高度 (最高 15m)			
	⑤地域要因の将来予測	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。						
(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	143,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	102,000 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) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地 奈良 5-4	②時点修正 [98.8]	③標準化補正 100 [100]	④地域要因の比較 100 [113.6]	⑤個別的要因の比較 100 [102.0]	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡) 143,000	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 +5.0 環境 +3.0 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 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
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 前年標準価格 143,000円/㎡	③価格形成要因の状況						
	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 公示価格 円/㎡	[一般的要因] 市北部地域は、けいはんな線沿線の新興住宅地が熟成しつつあり、人口も増加傾向にあり、宅地需要は比較的安定している。						
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %	[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在しており、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3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 合同会社あけぼの不動産鑑定. Values include 生駒（県）5-3, 奈良県, 奈良第1, 氏名, 不動産鑑定士 山本 昇平.

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

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Values include 令和3年7月1日, 令和3年7月5日, 正常価格, 96,000 円/㎡, 倍.

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, (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. Values include 生駒市小明町2102番3, 480, 1:1, 店舗兼倉庫 S2, 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, 準住居 (60,200) 高度地区(15m).

Table with 4 columns: (1)範囲, (2)標準的使用, (3)標準的画地の形状等, (4)地域的特性. Values include 東 0m、西 35m、南 20m、北 90m, 低層店舗兼事務所地, 間口 約 22.5m、奥行 約 22.0m、規模 500㎡程度、形状 正方形, 特記 特に無い, 街路 23m国道、6.3m背面道, 交通 東生駒駅北 1.2km, 法令 準住居(60,200) 高度地区(15m) 土砂災害警戒区域.

(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。地価は横ばいにて推移しているが、感染症の影響により市況はやや不透明な状況にある。

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. Values include 低層の店舗兼事務所地, 二方路 +2.0, 取引事例比較法 比準価格 127,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 97,400 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、車輦交通量も多く、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難い状況にある。

(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。

Table with 10 columns: (8)公示価格とした, (9)指定基準地からの検討. Values include 代表標準地 奈良 5-4, 公示価格 161,000 円/㎡, 標準化補正 [98.8]/100, 100/[100], 地域要因の比較 100/[132.0], 個別的要因の比較 [102.0]/100, 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 123,000, 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 0.0, 環境 +27.0, 行政 +5.0, その他 0.0.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Values include 指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 円/㎡, 標準化補正 []/100, 100/[], 地域要因の比較 100/[], 個別的要因の比較 []/100, 対象基準地の比準価格 (円/㎡), 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.

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の前, (11)変動要因. Values include 1-1対象基準地の検討 継続, 前年標準価格 125,000 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, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, 2変動率 年間 0.0%, 半年間 %, [一般的要因] 市内の路線商業地地価は概ね横ばいにて推移しているが、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。 [地域要因] 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] 個別的要因に変動は無い。

鑑定評価書（令和3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 fields for 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 2 columns: 鑑定評価額 (126,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (64,600 円/㎡).

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3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「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) 鑑定評価の手法の適用, (11) 市場の特性, (12) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (13) 公示価格, (14) 指定基準地からの検討, (15) 対象基準地からの検討.