

鑑定評価書（令和6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 奈良第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 78,000 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6年1月]路線価又は倍率, 63,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積(m²), 247, ⑨法令上の規制等, 1低専(40,60), (その他)地区計画等

Table with 9 columns: (2)近隣地域, 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

Table with 2 columns: (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因

Table with 5 columns: (5)鑑定評価の手法の適用, 取引事例比較法, 比準価格, 78,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 同一需給圏は生駒市北部及び奈良市北西部の戸建住宅中心の住宅地の圏域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者及び大阪や周辺市町よりの転入も見られる。

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, 近隣地域内は、自用目的での戸建住宅の取引が中心の、最寄駅から遠い低層住宅地域である。

Table with 10 columns: (8)規価格とした, 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, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

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検討, 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, [一般的要因], [地域要因], [個別的要因]

鑑定評価書（令和6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. Values include 生駒（県）, 奈良県, 奈良第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井上重人.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 22,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 104,000 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6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 83,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1) to (10). Includes details on location (生駒市さつき台1丁目680番62), area (214㎡), and various valuation methods and market characteristics.

鑑定評価書（令和6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, みわ不動産鑑定. Row 1: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,300,000 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, [令和6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年7月4日, 正常価格, 80,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m), (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. Values include 生駒市小明町2111番11, 207, 1低専(50,80), 住宅W2, 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域, 西6m市道, 水道ガス下水, 東生駒1.4km, (その他)土砂災害警戒区域.

Table with 9 columns: (2)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. Values include 東20m, 西0m, 南60m, 北30m, 戸建住宅地, 間口約14.0m, 奥行約14.0m, 規模200㎡程度, 形状ほぼ正方形, 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), 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。

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. Values include 低層戸建住宅地, 方位 +1.0, 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、地縁の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、生活利便性も比較的高い。需要は堅調であり、周辺地域でのミニ開発も多く見られる。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。

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, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. Values include 生駒 -15, [101.8]/100, 100/[109.1], [101.0]/100, 103,000, 0.0, +2.0, +7.0, 0.0, 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. Values include -, []/100, 100/[], []/100, (円/㎡), 0.0, 0.0.

Table with 5 columns: (10)対前年標準価格等の前年標準価格, ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③価格形成要因の変動状況. Values include 99,500円/㎡, 継続, 前年標準価格, ①-2基準地が共通地点, 代表標準地, 標準地, 変動率: 年間 +3.5%, 半年間 %, 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。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。

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	32,200,000 円	1㎡当たりの価格	130,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種類	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	学研北生駒 1km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 50m、南 30m、北 50m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記 特になし	街路	基準方位北、5.2m市道			
	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	基準価格	130,000 円/㎡		取引事例比較法	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/㎡				
	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	生駒 - 15		[101.8] / 100	[100] / [100]	[100] / [87.6]	[103.0] / 100	130,000	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	-	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	交通 +2.0	
(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		③ 価格変動要因の		[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。							
	■継続 □新規		変動状況		[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、需要は堅調。							
	前年標準価格 127,000 円/㎡		④個別的要因		[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		②変動率										
□代表標準地 □標準地		年間	半年間									
標準地番号 -		+2.4%	%									
公示価格 円/㎡												

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

鑑定評価額	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	97,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	76,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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1275番24				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) (その他)	
	1:1	住宅 W2	一般住宅が多い丘陵地の住宅地域	南東4.5m市道	水道ガス	生駒750m		

(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 15m、南 20m、北 20m				②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.5m、奥行 約 13.0m、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 4.5m市道	交通施設	生駒駅北東方750m	法令規制
⑤地域要因の将来予測	近隣地域は最寄駅から徒歩圏の緩傾斜の普通住宅地域である。当該地域は鉄道及び生活利便性に優れており、地域要因に特段の変動は無い。地価はやや上昇にて推移していくものと予測する。							

(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	+2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	97,500 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及び奈良市内で、近鉄奈良線、けいはんな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、生駒市内及びその周辺市町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受けられる。近隣地域は生駒駅徒歩圏の緩傾斜の住宅地域である。生活利便性や最寄り駅から大阪方面への鉄道利便性は良好で、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1,700万円程度である。				
-----------	--	--	--	--	--

(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住宅地事例を適正妥当に収集・分析の上、試算しており規範性が高い。他方、対象基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。				
-----------------------------	--	--	--	--	--

(8) 公示価格を標準とした	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 +2.0 交通 -4.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	生駒 -16				96,300					
	公示価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [115.5]	[102.0] / 100						
	109,000 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	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
	-										
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
	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		③ 価格形成要因の変動状況	[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。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 95,000 円/㎡			[地域要因]	最寄駅徒歩圏の緩傾斜の住宅地域である。生活利便性は良好で地価も概ね安定している。地域要因に特段変動は無い。
	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無い。
	②変動率 年間 +2.6% 半年間 %				

鑑定評価書（令和6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) -6, 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: 29,500,000 円, 149,000 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6年7月1日, 令和6年6月28日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月2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 table with multiple rows (1)-(10) and columns for site details, area, regulations, and price determination. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (10) price change analysis.

鑑定評価書（令和6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, みわ不動産鑑定. Row 1: 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.

Table with 3 columns: 鑑定評価額, 25,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 111,000 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6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年7月4日, 正常価格, 87,000 円/㎡, 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices).

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	14,200,000 円	1㎡当たりの価格	65,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価	[令和6年1月]	53,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24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 1 低専 (40,60) (その他) 風致 (4種)
	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 900m	
(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 900m	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	形状	-2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,300 円/㎡			方位	+1.0	
	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1,400万円台前半程度であると判断する。							
(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。コロナ禍の影響等が残り、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 <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 対象基準地の標準価格 (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 -16					65,300		交通 0.0	環境 +48.0	行政 0.0	その他 +15.0
(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	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/㎡							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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	円安・物価高騰の中、不動産の需要は底堅いが、地価は環境等に優れた住宅地は上昇、接近性等に劣る住宅地は下落の二極化が進行。
	前年標準価格 66,400 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弱い。
	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		[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 -1.7%	半年間 %	

鑑定評価書（令和6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, 66,500 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, [令和6年1月]路線価又は倍率, 53,000 円/㎡, 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 rows and columns. Includes sections for: (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.

鑑定評価書（令和6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）, -10, 奈良県, 奈良第1, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 山本 昇平

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 14,400,000 円. 1㎡当たりの価格, 87,500 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, [令和6年1月]路線価又は倍率, 70,000 円/㎡, 倍率種類

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) 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.

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	62,700,000 円	1㎡当たりの価格	162,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	生駒市東生駒1丁目100番				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) (その他) 地区計画等			
(2) 近隣地域	①範囲	東 130m、西 80m、南 100m、北 50m				②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0m、奥行 約 21.0m、規模 380㎡程度、形状 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	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	162,000 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6000万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比準価格を採用し、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	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前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 156,000円/㎡		③ 価格形成要因の		[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 158,000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。				
	②変動率		年間 +3.8%	半年間 +2.5%	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和6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: 25,900,000 円, 109,000 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6年7月1日, 令和6年6月28日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月2日, 正常価格, [令和6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 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の検討.

鑑定評価書（令和6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, みわ不動産鑑定. Row 1: 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

Table with 4 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, [令和6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

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「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, 「調区」(70,400), (その他)

Table with 5 columns: (2)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

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

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)規準とした価格, (9)指定基準地からの検討

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討 (continued)

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年の標準価格等の検討, ③価格形成要因の変動状況

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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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	(その他) (70,240)				
	不整形 1:2	住宅 W1	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					
(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。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、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價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	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]	[/ 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
	奈良（県） - 31	[/ 100]	100 [/ 100]	100 [/ 129.2]	[/ 100]	35,200			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] 市の人口は微減。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の二極化が進行している。								
	■継続 □新規		[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。								
	前年標準価格 35,100 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。								
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 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 5 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
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 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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

(1) 基準地	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)
	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	(その他) 15m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 15 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/㎡						
	控除法	控除後価格	25,900 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	画地	地域要因
	公示価格	[] / 100	100	[]	[]	[]	標準化補正	行政	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		③ 価格変動要因の	【一般的要因】 地価動向は改善傾向にある。但し物価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。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 26,900 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概ね横ばい傾向である。					
② 変動率		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。							
年間 0.0 %									

鑑定評価書（令和6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. Values include 生駒（県） 5-1, 奈良県, 奈良第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井上重人.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 147,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 115,000 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, (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6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. Values include 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.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 31,200,000 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, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 115,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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) 公示価格とした価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes details on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和6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 4 columns: 鑑定評価額, 61,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 128,000 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6年1月]路線価又は倍率, 98,000 円/㎡, 倍率種類.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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. Includes detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 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, 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 142,000,000 円 1㎡当たりの価格 72,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 56,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with columns: (1) 所在地及び地番並びに「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, 準工 (60,200), (その他) 高度地区(20m) (70,200)

Table with columns: (2) 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 30m, 西 30m, 南 50m, 北 80m, 工場地, 間口 約 65.0m, 奥行 約 30.0m, 規模 2,000㎡程度, 形状 ほぼ長方形, 特記 学研生駒テクノエリア内の工業地域, 街路 6m市道, 交通 学研北生駒駅北西 2.9km, 法令 準工(60,200) 高度地区(20m), 事項 路, 施設, 規制

Table with 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, 工場地, 二方路 +1.0, 取引事例比較法, 比準価格 72,900 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: 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。地価は上昇傾向にあるが、今後は物価の高騰や人手不足等の影響が懸念される。土地は標準地と同程度の規模で142,000,000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。

Table with columns: (8) 公示価格, 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, 標準地番号 生駒 9-1, 公示価格 72,200 円/㎡, [102.5/100], 100, [102.0], [100], [101.0/100], 73,300, 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

Table with columns: (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対象基準地の規準価格, ⑦内訳, 前年指定基準地の価格 円/㎡, [], 100, [], [], [], 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with columns: (10) 対前年標準価格等からの検討, ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ②変動率, ③価格形成要因, [一般的要因] 人手不足などの影響が強く懸念されるが、一般に生駒市や奈良市の工業地の地価は概ね上昇傾向にある。[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依然として堅調である。[個別的要因] 個別的要因に変動はない。