

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6年 7月 5日 提出

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）	-1	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		19,300,000 円			1 m ² 当たりの価格		78,000 円/m ²										
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	63,000 円/m ²								
(2) 実地調査日	令和6年6月24日		(5) 価格の種類		正常価格		線価	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	生駒市鹿ノ台北3丁目16番5					②地積 (m ²)	247	⑨法令上の規制等								
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の 状況 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	⑥接面道路の状況 北6m市道	⑦供給 処理施 設状況 水道 ガス 下水	⑧主要な交通施設との 接近の状況 学研奈良登美ヶ丘 2km	1 低専 (40, 60) (その他) 地区計画等										
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 200m、南 70m、北 100m	②標準的使用	低層戸建住宅地													
	③標準的画地の形狀等	間口 約 13.5 m、奥行 約 18.5 m、	規模	250 m ² 程度、		形状	長方形										
	④地域的特性 事項	特記 事項	街 路	基準方位北、 6m市道	交通 施設	学研奈良登美ヶ丘駅北 2km	法令 規制	1 低専(40, 60) 地区計画等									
(5) 鑑定評価の手法の適用	⑤地域要因の 将来予測	中規模低層戸建住宅地として熟成しており、今後とも区画整然とした住環境を維持していくものと予測する。最寄駅から遠いため需要は弱含みで、地価は下落傾向が続いているものと予測する。															
(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 個別的原因	方位										
(5) 鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法	比準価格	78,000 円/m ²				0.0										
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²														
	原価法	積算価格	/ 円/m ²														
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²														
(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。近年、最寄駅より遠く徒歩圏内にない住宅地域の選好性は弱く、物価上昇、円安等の影響も懸念される中、需要は弱含みで、地価は下落傾向にあるがその下落率は縮小していると思われる。価格的には、土地は2,000万円程度まで、中古戸建住宅は2,500万円程度の物件が必要の中心と思われる。																
(7) 評価額の調整・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である。円安や物価高騰等の先行き不透明感等で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、たとえ収益価格を算出しても相当低位に試算されるものと判断する。したがって、収益価格は試算せず、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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号 生駒 -15	□ 標準地 ② 時点修正 101.8 100	③ 標準化補正 100 [100]	④ 地域要因の比較 100 [100]	⑤ 個別的原因の比較 100 [100]	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/m ²) 78,100	(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								
	公示価格 109,000 円/m ²							街路 交通 環境 画地 行政 その他	+6.0 +34.0 0.0 0.0 0.0 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 個別的原因の比較 -	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(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/m ²	[] 100	100 []	100 []	100 []			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) 対象基準地価格等からの年間の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 78,500 円/m ²	③ 価格変動状況 形成要因の	[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。												
	①-2 基準地が共通地點（代表標準地等と同一地點）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] [個別の要因]	[地域要因]		近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、駅接近性に劣る住宅地に対する需要は減少しており、地価はやや弱含みである。												
	公示価格 円/m ²		[個別の要因]		個別の要因に変動はない。												
	② 変動率 年間 -0.6 %	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
生駒（県） -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）	-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		22,300,000 円		1m ² 当たりの価格		104,000 円/m ²									
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	83,000 円/m ²							
(2)実地調査日	令和6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	生駒市さつき台1丁目680番62					②地積(m ²)	214 ()							
	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	住宅W2	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域	北6.1m市道	水道ガス下水	東生駒2.5km	(その他) 土砂災害警戒区域								
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 70m、南 20m、北 30m	②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 15.0 m、	規模	225 m ² 程度、	形状	ほぼ正方形	1低専(40,60)								
	④地域的特性	特記 特にない	街路	基準方位北 6.1m市道	交通	東生駒駅南東方 2.5km	法令	土砂災害警戒区域							
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地として熟成しており、今後も閑静な住環境を維持するものと予測する。住環境、生活利便性ともに優位性があり土地需要は比較的堅調で、地価水準は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。													
(3) 最有效使用の判定	2階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的原因	方位								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	104,000 円/m ²												
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²												
	原価法	積算価格	/ 円/m ²												
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²												
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね近鉄奈良線、生駒線沿線の生駒市内を中心とした戸建住宅地域。需要者の中心は、同一市内の居住者による世帯分離等を中心とし、大阪東部地域からの流入も認められる。良好な住環境に加えて、生活利便性にも優れており、土地取引は堅調に推移している。土地は220m ² 程度で2000万円から2300万円程度。中古戸建は、3000万円前後が取引の中心。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域である。転勤等による戸建住宅の賃貸が散見される程度で、賃貸市場は形成されておらず、収益価格は求められなかった。快適性を重視する住宅地域であることから、自用目的での取引が主であり、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であると認められるので、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格と標準地番号	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	⑦内訳	街路 0.0 地域要因 街路 -1.0							
	標準地番号 生駒 -5							交通 0.0 交通 +11.0							
	公示価格 [102.5] 158,000 円/m ²	[100] 100	[100] [156.0]	[100] 100	[100] 100	104,000	環境 0.0 環境 +42.0								
							画地 0.0 行政 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	⑦内訳	街路 街路 地域要因							
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[] []	[] 100	[] 100		交通 交通 行政 環境 行政 その他 その他								
(10) 対象年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 103,000 円/m ²	③価格変動形成要因の状況	[一般的要因] [地域要因]	大阪都心部へのベッドタウンとして発展してきたが、生活利便性、住環境等により宅地需要は二極化している。 最寄り駅からはやや離れるが、住環境は概ね良好なことから需要は根強く、地価は安定的に推移している。											
	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/m ²		[個別の要因]	個別の要因に変動はない。											
	②変動率 年間 +1.0 % 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
生駒（県） - 3 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） -3		奈良県	奈良県第1分科	氏名	不動産鑑定士 三和 浩						
鑑定評価額		21,300,000 円		1 m ² 当たりの価格	103,000 円/m ²						
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 倍				
(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					
(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(m ²)	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				
	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 m ² 程度、形状 ほぼ正方形			④地域的特性	特記	街基準方位北、6m 市道	東生駒駅北方 1.4km	1 低専(50,80) 規制		
	事項	路	交通施設								
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、今後も地域要因に特段変動はないものと思料される。良好な住環境から需要は堅調で、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	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	103,000 円/m ²								
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(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。										
(8) 公示価格とした	① ■代表標準地 □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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 109,000 円/m ²	[101.8] 100	[100] [100]	[100] [109.1]	[101.0] 100	103,000			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +2.0 +7.0 0.0 0.0 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100				0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 年の標準価格の前から検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 99,500 円/m ²			[一般的要因] [地域要因]		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。 区画整然とした居住環境良好な住宅地域であり、需要は堅調で、地価は緩やかな上昇傾向にある。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²			③価格形成要因の変動状況		[個別の要因] 個別の要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +3.5 %	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
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		32,200,000 円		1 m ² 当たりの価格			130,000 円/m ²				
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/m ²		
(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											
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(m ²)	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)			
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 m ² 程度、		形狀	ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記 特にない	街路	基準方位北、5.2m市道	交通	学研北生駒駅南東方1km	法令	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)最有效地の判定	2階建程度の戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的原因	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		130,000 円/m ²							
	収益還元法	収益価格		/ 円/m ²							
	原価法	積算価格		/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格		/ 円/m ²							
(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)公示価格と格差した	① ■代表標準地 <input type="checkbox"/> 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個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路	0.0	地域要因	街路 +1.0
	公示価格 109,000 円/m ²	[101.8] 100	[100] [100]	[100] [87.6]	[103.0] 100	130,000		交通	0.0	交通	+2.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳	環境	0.0	環境	-15.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100			画地	0.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
(10)対象基準地の価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 127,000円/m ²	[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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -	③価格形成要因の変動状況		[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く、需要は堅調。						
	公示価格 円/m ²			[個別的原因]	個別的原因に変動はない。						
	②変動率 年間 +2.4 % 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
生駒 (県) - 5 宅地-1

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 m²当たりの価格 97,500 円／m²

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／m ²
(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

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月5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	奈良第1	氏名	不動産鑑定士	秋山 宗一郎			
鑑定評価額		29,500,000 円		1 m ² 当たりの価格		149,000 円/m ²			
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2日		(6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 115,000 円/m ²			
(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			
(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 (m ²) 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)		
	1:1	住宅 W2	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	(その他) 地区計画等		
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 60m、南 15m、北 35m	②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 14.0m、規模 200 m ² 程度、形状 ほぼ正方形							
	④地域的特性	特記 大規模住宅団地内の戸建住宅地域	街 基準方位 北 6.4m市道	交通 白庭台駅北西 500m	法令 1 低専 (50,80)	地区計画等			
	事項	路	施設	規制					
	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原因	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 149,000 円/m ²							
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²							
	原価法	積算価格 / 円/m ²							
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²							
(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、価格連続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) 公示価格としめた	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²) 148,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 -4.0 環境 -22.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 109,000 円/m ²	[101.8]	100	100	[100]	100			
		[100]	[100]	[74.9]					
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	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
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[]	100	100	[]	100			
		[100]	[]	[]					
(10) 対象基準地の前年の標準価格の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 146,000 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	[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 標準地番号 -		[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。					
	公示価格 円/m ²		[個別の要因]	個別の要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +2.1% 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

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）-7	奈良県	奈良県第1分科	氏名	不動産鑑定士 三和 浩

鑑定評価額

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	87,000 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

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月5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	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		1m ² 当たりの価格		65,300 円/m ²				
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 倍			
(2) 実地調査日	令和6年6月24日		(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別				
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価									
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨										
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	生駒市軽井沢町2555番22 「軽井沢町1-58」				②地積(m ²)	218 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1低専(40,60) (その他)風致(4種)			
	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				
(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 m ² 程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記	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		
	事項							1低専(40,60) 風致(4種)		
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅から徒歩圏内の住宅地であるが、街路が急傾斜で、住宅地としての適好性は弱い。地域要因は変動がないものの、他の住宅地域と比べると、需要は弱含みで、地価は下落傾向が続いていると予測される。								
(3) 最有效地の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		形状方位	-2.0 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,300 円/m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²							
	原価法	積算価格	/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(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、住宅地としての適好性は低く、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/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) 公示価格とした	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 生駒 - 16	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/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 109,000 円/m ²	[100.9] 100	[100] [100]	[100] [166.8]	[99.0] 100	65,300				
(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/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100					
(10) 対象標準価格の検討の前から	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 66,400円/m ²	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。						
	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 -		[地域要因]	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地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。						
	公示価格 円/m ²		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 -1.7% 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
生駒（県）-9 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	合同会社あけぼの不動産鑑定											
生駒（県）	-9	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 山本 昇平											
鑑定評価額		11,000,000 円			1 m ² 当たりの価格			66,500 円/m ²								
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	53,000 円/m ² 倍							
(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								
(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(m ²)	166 ()	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住居(60,200) (その他) 1.5m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 m ² 程度、形状長方形												
	④地域的特性	特記 特にない 事項	街路	基準方位 北 6.2m市道	交通	白庭台駅北方3.2km	法令	1住居(60,200) 規制	斜線高度(1.5)							
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は戸建住宅を中心に区画整然と建ち並ぶ閑静な住宅地域で、居住環境は良好であるが、最寄り駅から距離を有する。地域要因に特段変動は無い。地価は概ね横ばいにて推移していくと予測する。														
(3)最有效地の判定	2階建程度の戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的原因	方位								
(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/m ²						0.0							
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²													
	原価法	積算価格	/ 円/m ²													
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²													
(6)市場の特性	同一需給圏は生駒市及び奈良市内で、近鉄奈良線、けいはんな線沿線からバス圏の普通住宅地域一帯と把握した。需要の中核は生駒市及び周辺市町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。閑静な住宅地域で居住環境は良好であるが、最寄駅から距離を有し交通利便性にやや劣る。地価は概ね横ば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で1,100万円程度である。															
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は近鉄けいはんな線最寄駅からバス圏の普通住宅地域である。比準価格は比較可能な住宅地事例を適正妥当に収集・分析の上、試算しております規範性が高い。他方、近隣地域は中規模住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域で、周辺には共同住宅等の収益物件は見受けられず、取引に当たっては自己利用目的の取引が中心となっている。従って、本件においては収益価格は試算せず、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8)公示価格としめた	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(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 0.0	地域要因 交通 環境 行政 その他 0.0						
	公示価格 109,000 円/m ²	[101.8] [100]	100 [100]	100 [165.9]	100 [100]	66,900										
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 -	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 交通 環境 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 円/m ²	[] [100]	100 []	100 []	100 [100]											
(10)対象基準地の標準価格等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 66,500 円/m ²	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。											
	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 標準地番号 公示価格 - 円/m ²		[地域要因]		居住環境は良好であるが、最寄駅から距離を有し、交通利便性にやや劣る。地価は概ね横ばいにて推移している。											
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %		[個別的原因]		個別的原因に変動は無い。											

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6年 7月 5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	合同会社あけぼの不動産鑑定
生駒（県）	-10	奈良県	奈良第1	氏名 不動産鑑定士 山本 昇平
鑑定評価額		14,400,000 円	1m ² 当たりの価格	87,500 円/m ²

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	70,000 円／m ²
(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

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月5日 提出
生駒（県）-11 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）-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		1m ² 当たりの価格		162,000円/m ²						
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/m ²					
(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												
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(m ²)	387()					
	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W2	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					
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	380m ² 程度、形状長方形									
	④地域的特性	特記:特にない 事項	街路	基準方位北、5.9m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、富裕層を中心に入気が高い。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)最有效地の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的原因		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162,000円/m ²										
	収益還元法	収益価格/円/m ²										
	原価法	積算価格/円/m ²										
	開発法	開発法による価格/円/m ²										
(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60000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)公示価格と標準地をした	①□代表標準地 標準地番号	□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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(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/m ²	[]	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(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/m ²	[]	100 []	100 []	[]	100 []			-		-
(10)対象基準地等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 156,000円/m ²				③価格形成要因の変動状況	[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/m ²				[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%	[個別的原因] 個別的原因に変動はない。								

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月5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	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 秋山 宗一郎				
鑑定評価額		25,900,000円		1m ² 当たりの価格		109,000円/m ²			
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2日		(6) 路線価 〔令和6年1月〕 路線価又は倍率 倍 倍率種別			
(2) 実地調査日	令和6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 生駒市緑ヶ丘1425番11					②地積(m ²)	238()	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	住宅W2	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	北西6m市道	水道ガス下水	生駒1.1km	(その他)風致地区(4種)		
(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15.0m、奥行 約16.0m、	規模	240m ² 程度、形状 ほぼ正方形					
	④地域的特性	特記 特にない	街 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)				
	事項	路	施設	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考える。やや駅距離があり、地価は概ね横這いなし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原因	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	109,000円/m ²						
	収益還元法	収益価格	/円/m ²						
	原価法	積算価格	/円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/円/m ²						
(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と想定される。当該地域は最寄駅からやや距離があり地勢にもやや難もあるも、中規模住宅が建ち並ぶ居住環境良好な、最寄駅からの交通利便性も比較的良好な地域であり、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250万円程度と思料する。								
(7) 評価額の調整・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%、風致地区的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) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路交通環境 画地行政 その他	街路交通環境 行政 その他
	公示価格 円/m ²	[] 100	100 []	[] 100	[] 100				
	(9) 指定からの基準地の検討	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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路交通環境 画地行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	[] 100	[] 100				
	(10) 対象年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 107,000円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] [地域要因]		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。			
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 生駒 - 16 公示価格 109,000円/m ²	[個別の要因]		区画整然とした閑静な住宅地域であるが、最寄駅接近性にやや劣る。地価は上昇にて推移している。					
	② 変動率 年間 +1.9% 半年間 0.0%			個別の要因に変動は無い。					

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月5日 提出
生駒（県） - 13 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） - 13	奈良県	奈良県第1分科	氏名	不動産鑑定士 三和 浩							
鑑定評価額	10,500,000 円			1 m ² 当たりの価格	35,300 円/m ²						
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	円/m ²					
(2)実地調査日	令和6年7月1日	(5)価格の種類	正常価格		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 生駒市高山町12683番4					②地積(m ²)	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)				
	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	(その他)				
(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 m ² 程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性 特記 特にない 事項 街5.8m県道 路 交通 学研北生駒駅北方 施設 2.3km 法令 「調区」(70,348) 規制										
	⑤地域要因の将来予測 農家住宅を主体とする農家住宅地域であり、地域要因の変動はなく、需給動向も安定しており、地価は概ね横ばいで推移している。										
(3)最有效地の判定	2階建程度の農家住宅地			(4)対象基準地の個別的原因		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/m ²								
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(6)市場の特性	同一需給圏は概ね生駒市、奈良市を中心とする奈良県北部の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は当該地域に地属性等を有する者が大半を占める。市街化調整区域内に指定されているため新規の宅地開発もなく、宅地供給は限定的である。地縁者内での需給は安定しており、地価は概ね横ばいで推移している。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ところから取引の中心となる価格帯を把握することは困難な状況にある。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	規制の厳しい市街化調整区域内に指定されており、周辺に賃貸収入を目的とする収益物件は見られず、自己利用を前提とした取引が支配的である。したがって、収益価格は試算せず、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公示価格としめた	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	
	公示価格 円/m ²	[] [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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格 45,500 円/m ²	[100] [100] [100] [129.4] [100]				35,200					
(10)対象基準地等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 35,300円/m ²	③価格形成要因の変動状況	[一般的な要因]	利便性、住環境の良好な地域の需要は堅調であるが、郊外の利便性に劣る地域の需要は弱含み傾向にあり、地価の二極化が継続している。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²		[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。							
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %		[個別的原因]	個別的原因に変動はない。							

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6年 7月 5日 提出
生駒(県) - 14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田畠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 田畠 惣臣
鑑定評価額		16,200,000 円	1㎡当たりの価格	35,100 円／㎡

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

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 値	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	円／m ²
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格		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

(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／m ²			
	収益還元法	収益価格	/ 円／m ²			
	原価法	積算価格	/ 円／m ²			
	開発法	開発法による価格	/ 円／m ²			

(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/m ² 程度と考察する。
(7) 評価額の決定 ・検証及び鑑定	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

(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対象基準地の比準価格 (円／m ²)	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 45,500 円／m ²	[100] 100	100 [100]	100 [129.2]	[100] 100	35,200		交通	0.0	環境	0.0	+5.0

<p>(10) 対象基準地の前年標準価格等から</p> <p>①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規</p> <p>前年標準価格 35,100 円／m²</p> <p>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</p> <p>標準地番号 -</p> <p>公示価格 円／m²</p> <p>②変動率 年間 0.0 % 半年間 %</p>	<p>③ 価格形成要因の変動状況</p>	<p>[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。</p>
		<p>[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。</p> <p>[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。</p>

鑑定評価書（令和6年地価調査）

別記様式第7

令和6年7月5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	株式会社田畠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	田畠 惣臣				
鑑定評価額		16,300,000 円		1 m ² 当たりの価格			26,900 円/m ²			
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 倍	[令和6年1月]路線価又は倍率	円/m ²
(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) ①所在及び地番		生駒市俵口町1072番					②地積 (m ²)	605	⑨法令上の規制等	
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	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) 15m斜線高度 (60,160)			
(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						
近隣地域	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0m、奥行 約 30.0m、規模	600 m ² 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 15m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原因		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/m ²							
		控除法	控除後価格 25,900 円/m ²							
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	画地	地域要因
	公示価格 円/m ²		[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100			行政	その他
(9) 対象基準地からの前年検討	①対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 26,900 円/m ²				③価格変動状況要因の	〔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。			
						〔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 年間 0.0 %					〔個別的原因〕	個別的原因に変動はない。			

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月5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	第一ビル株式会社						
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					
鑑定評価額		14,600,000円		1m ² 当たりの価格		147,000円/m ²					
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 倍率種別					
(2) 実地調査日		令和6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	生駒市本町108番8 「本町10-5」				②地積 (m ²) 99 ()	⑨法令上の規制等				
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 店舗兼共同住宅 S 6	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	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 120m ² 程度、	形状 長方形	④地域的特性 特記 事項	街 5.7m市道	交通 生駒駅南西方 300m	法令 規制	商業(100,342) 防火 高度(最高 31m)			
(5) 地域要因の 将来予測		駅接近性に優れた近隣商業地域で、商業地に対する需要は底堅い。最近はマンション建設も盛んで、用途の多様化もみられる。駅最寄りの商業地の稀少性から地価は強含みで推移するものと予測する。									
(3) 最有效使用の判定		3階建程度の店舗兼共同住宅地			(4) 対象基準地の 個別的原因		ない				
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格	154,000円/m ²							
		収益還元法	収益価格	124,000円/m ²							
		原価法	積算価格	/ 円/m ²							
		開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(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圈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。最近のマンション需要の増加により、分譲マンション用地への転換も散見される。当該地域での土地取引は少なく、規模や総額はまちまちで、取引の中心となる価格帯を把握することは困難な状況である。									
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当該地域は自用の店舗兼住宅を中心とした駅周辺の近隣商業地域であり、土地価格に見合った賃料相場が形成されていないため収益価格は相対的に低位に求められた。しかし、需要者の多くは快適性に加えて収益性をも重視する傾向にあるので、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、前年標準価格からの推移を検討し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格 とした	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	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 円/m ²	[100]	[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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]	[100]					
(10) 対象基準地 の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格	144,000円/m ²	③ 価格形 状況	[一般的の要因]		市内経済は回復傾向にあり、商業活動は平時に戻りつつある。商業地需要も比較的堅調で、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	-	[地域要因]			生駒駅南口周辺の商業地域は衰退傾向にあったが、活発なマンション建設による住民の増加から、繁華性の回復が期待される。					
公示価格 円/m ²			[個別の要因]			個別の要因に変動はない。					
②変動率 年間 +2.1% 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
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		31,200,000円		1m ² 当たりの価格		146,000円/m ²			
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 倍率種別			
(2)実地調査日	令和6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	生駒市真弓南2丁目4800番470 「真弓南2-6-6」				②地積 (m ²) 214 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状 1:1.2	④敷地の利用の現況 S2	⑤周辺の土地の利用の 状況 低層の店舗、医院等 が建ち並ぶ住宅団地 内の近隣商業地域	⑥接面道路の状況 北東18m市道、背面道 水道 ガス 下水	⑦供給 処理施 設状況 学研北生駒 1.4km	⑧主要な交通施設との 接近の状況 学研北生駒駅南東方 1.4km	近商 (80,200) 準防 (その他) 高度(最高15m) (100,200)		
(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、	④地域的特性	規模 216m ² 程度、形状 ほぼ長方形 特記 特にない 事項 街 路	交通	学研北生駒駅南東方 1.4km	法令 規制 近商(90,200) 準防 高度(最高15m)		
	⑤地域要因の 将来予測	幹線道路沿いに低層の店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域で、今後とも現状で推移するものと予測する。環境良好な住宅地を背後に抱え、店舗需要は比較的堅調であり、地価は安定的に推移するものと予測する。							
(3)最有效地の判定	2階建て程度の店舗兼住宅地				(4)対象基準地の 個別的原因	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 153,000円/m ²							
	収益還元法	収益価格 118,000円/m ²							
	原価法	積算価格 /円/m ²							
	開発法	開発法による価格 /円/m ²							
(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。ならやまと大通り沿いは車両交通量も多く、人気の高い物販・飲食店舗が連坦しており、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、収益価格を開闢付けて、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)公示価格と 規格を 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個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 171,000円/m ²	[102.9] 100	100 [100]	100 [123.5]	[102.0] 100	145,000			
(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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対象基準地の 前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 145,000円/m ²	③ 価格変動 形成要因の 状況	[一般的要因]	市内経済は回復基調にあるが、商業地に対する需要は、交通利便性や商業集積度等により二極化傾向にある。					
	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 標準地番号 公示価格	[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。						
	[個別の要因]	個別の要因に変動はない。							
	②変動率 年間 +0.7%	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
生駒（県）5-3 宅地-1

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）5-3		奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 山本 昇平								
鑑定評価額		61,400,000 円			1 m ² 当たりの価格			128,000 円/m ²					
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	98,000 円/m ² 倍			
(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				
(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(m ²)	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) (その他) 高度地区(15m) 土砂災害警戒区域(70,200)		
	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	東生駒駅北方1.2km				
(2)近隣地域	①範囲	東 0m、西 35m、南 20m、北 90m					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 m ² 程度、			形状 正方形						
	④地域的特性	特記	特に無い		街	23m国道、6.3m背面道	交通	東生駒駅北方1.2km	法令	準住居(60,200) 高度地区(15m) 土砂災害警戒区域	規制		
事項				路		施設							
⑤地域要因の将来予測		近隣地域は店舗や事業所等が建つ国道沿いの繁華性の比較的高い路線商業地域である。借地を介した土地利用が多く、土地取引は少ないが需要は堅調である。地価は概ね横ばい乃至僅かな上昇にて推移すると予測する。											
(3)最有效地の判定		低層の店舗兼事務所地					(4)対象基準地の個別的原因		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 129,000 円/m ²										
		収益還元法	収益価格 98,500 円/m ²										
		原価法	積算価格 / 円/m ²										
		開発法	開発法による価格 / 円/m ²										
(6)市場の特性		同一需給圏は県北西部の幹線道路沿いで、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号沿いに飲食店舗や物販店舗などが建ち並んでおり、車両交通量も多く、県内における商業繁華性は比較的高い。需要の中心は幹線道路沿いに店舗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、また画地規制等により取引価格に乖離もあることから土地の中心価格帯を見出しづらい状況にある。											
(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路線商業地域の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、業種により収受賃料に乖離があり、また各査定において想定要素が介入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。											
(8)公示価格としめた		①■代表標準地 <input type="checkbox"/> 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(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 画地 行政 その他	-2.0 +5.0 +24.0 +10.0 0.0
		公示価格 171,000 円/m ²	[102.9] 100	[100] [100]	[100] [140.4]	[102.0] 100	128,000						
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(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 画地 行政 その他	-2.0 +5.0 +24.0 +10.0 0.0
		前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100							
(10)対象年標準価格の検討		①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 127,000 円/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		県北西部の路線商業地域はコロナ禍の影響もほぼ払拭され、需要は概ね堅調で地価は横ばい乃至僅かな上昇にて推移している。							
		①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 - 円/m ²		[地域要因]		国道沿いの路線商業地域である。地域要因に変更は無く、需要は概ね堅調であり、地価は横ばい乃至僅かな上昇傾向にて推移している。							
		②変動率 年間 +0.8 % 半年間 %		[個別の要因]		個別の要因に変動は無い。							

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月5日 提出
生駒（県）9-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田畠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 田畠 惣臣														
鑑定評価額		142,000,000 円		1 m ² 当たりの価格		72,900 円/m ²													
1 基本的事項																			
(1) 價格時点	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	56,000 円/m ²										
(2) 実地調査日	令和6年6月28日		(5) 價格の種類		正常価格			倍率種別	倍										
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価																		
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																			
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	生駒市北田原町1132番11外					②地積(m ²)	1,949 ()	⑨法令上の規制等										
近隣地域	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)			(その他) 高度地区(20m) (70,200)									
	2.5:1	工場	中小規模の工場が建ち並ぶ工業地域	南東6m市道、背面道	水道	学研北生駒 2.9km													
(2)	①範囲	東 30m、西 30m、南 50m、北 80m	②標準的使用	工場地															
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 65.0 m、奥行 約 30.0 m、		規模	2,000 m ² 程度、形狀 ほぼ長方形														
	④地域的特性	特記	学研北生駒駅北西 2.9km	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											
⑤地域要因の将来予測		地域内外の道路インフラ整備等が進む内陸型工業地域である。需給は堅調で、地価は上昇傾向にあるが、人手不足等により先行きの不透明感が増している。																	
(3)	最有効使用の判定				工場地			(4) 対象基準地の個別的要因		二方路 +1.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 72,900 円/m ²																	
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²																	
	原価法	積算価格 / 円/m ²																	
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²																	
(6)	市場の特性		奈良県の工業地域の圈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1,42,000 m ² 程度の物件が取引の中心であると推測されるが、実際の取引価格は個別性が強い。中古物件は取引価格がまちまちであり中心となる価格帯は見出せない。																
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当工業団地においては一時的に賃貸借に供されている事業所・工場等も見られるが、自己利用目的での取引が支配的であり、合理的な賃貸市場は形成されていないため、収益価格は試算しなかった。比準価格は代替・競争関係にある複数の工業地取引を基に試算され、市場実態を適正に反映する実証的価格であり重視すべきである。よって、比準価格を採用し、類似性の高い標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 標準地価格としめたる	①□代表標準地 標準地番号 生駒 9-1	②時点修正	③標準化補正	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/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因 0.0									
	公示価格 72,200 円/m ²	[102.5]	[100]	[100]	[101.0]	73,300		交通 0.0	交通 -2.0										
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 -	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	環境 0.0	環境 +2.0										
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]			画地 +2.0	行政 0.0										
(10) 対象基準地の標準価格等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 69,400 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[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。		(7) 内訳	街路 0.0		行政 0.0	行政 0.0										
	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 標準地番号 -		[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。			交通 0.0		環境 0.0	環境 0.0										
	公示価格 円/m ²	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				画地 0.0		行政 0.0	行政 0.0										
	②変動率 年間 +5.0 % 半年間 %																		