

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） - 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	19,300,000 円		1㎡当たりの価格	78,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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				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		生駒市鹿ノ台北3丁目16番5				②地積 (㎡)		247 ()		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)				
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	学研奈良登美ヶ丘 2km		(その他) 地区計画等				
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 60 m、南 40 m、北 40 m			②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 13.5 m、		奥行 約 18.5 m、		規模 250 ㎡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 m 市道	交通施設	学研奈良登美ヶ丘駅北 方 2km		法令規制	1 低専 (40, 60) 地区計画等	
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅地として熟成しており、今後も現状のまま推移するものと予測する。建築費の高騰により住宅地需要はやや軟調で、当該地域の地価は横ばい乃至は弱含み傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		2 階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0			
(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／㎡			(4) 対象基準地の個別的要因						
		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、奈良市域の近鉄けいはんな線、近鉄奈良線沿線の戸建住宅地域。主たる需要者は、同一市内の居住者による世帯分離もしくは買い替え等を中心とし、大阪東部地域からの流入も認められる。良好な住環境ではあるが駅接近性が劣るため、土地需要はやや弱い傾向にある。土地は250㎡程度で2000万円前後。中古戸建は、2500万円前後が取引の中心。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は自己所有の戸建住宅を中心に形成され、アパート等の収益物件は見当たらず賃貸市場が形成されていないため、収益価格は求められなかった。よって、自用目的での取引が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格を採用し、かつ代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	標準地番号 生駒 -15							交通 0.0	交通 +6.0			
(9) 指定からの検討	公示価格 118,000 円／㎡	[100.8 / 100]	100 / [100]	100 / [152.6]	[100 / 100]	77,900	標準化補正	環境 0.0	環境 +44.0			
								画地 0.0	行政 0.0			
								行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(10) 対象基準地の前	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	-							交通 0.0	交通 +6.0			
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[/ 100]	100 / []	100 / []	[/ 100]			環境 0.0	環境 +44.0			
								画地 0.0	行政 0.0			
(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因]		当市においては高齢化や人口減少傾向にあり、宅地需要も地域的な偏りが認められ、需要の二極化が進行している。					
	前年標準価格 78,000 円／㎡				[地域要因]		最寄り駅から遠く、利便性に劣る住宅地域にあっては、土地需要は限定的で、地価は横這い乃至は弱含み傾向である。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 -											
	公示価格 円／㎡											
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %									

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） ー2	奈良県	奈良県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 宗一郎	
鑑定評価額	22,700,000 円		1㎡当たりの価格	106,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 6 月 25 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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所在地及び地番並びに「住居表示」等		生駒市さつき台1丁目680番62				②地積 (㎡)		214 ()		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 50 m、西 70 m、南 20 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 15.0 m、		規模		225 ㎡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 6.1 m市道	交通施設	東生駒駅南東 2.5 km		法令規制	1 低専 (40, 60) 土砂災害警戒区域										
	⑤地域要因の将来予測		住環境、生活利便性等に恵まれた戸建住宅地として熟成しており、地域要因に格別の変化はなく、今後とも現状で推移するものと予測する。良好な居住環境を背景に、地価水準も底堅く推移するものと予測する。																		
(3) 最も有効使用の判定		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		106,000 円／㎡															
		収益還元法		収益価格		／ 円／㎡															
		原価法		積算価格		／ 円／㎡															
		開発法		開発法による価格		／ 円／㎡															
(6) 市場の特性		同一需給圏は概ね近鉄奈良線、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220㎡程度で2000万円から2500万円程度。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、1 低専の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、賃貸住宅等皆無であり賃貸市場が形成されていない。よって、収益還元法は非適用とした。そして、かかる地域の典型的需要者は取引価格を指標として取引行動を行うこと、比準価格が代替競争関係にある取引事例に基づいて規範性の高い実証的な価格として求められていることに鑑み、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	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 -1.0 交通 +11.0 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0		
	生駒 -5 公示価格 168,000 円／㎡		[100.6 / 100]		100 [/ 100]		100 [/ 159.3]		[100 / 100]		106,000										
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正		③ 標準化補正		④ 地域要因の比較		⑤ 個別的要因の比較		⑥ 対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦ 内訳	標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[/ 100]		100 [/]		100 [/]		[/ 100]												
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規				③ 価格変動要因の形成要因		[一般的要因]		当市の住宅地は、居住環境の良好な地域については、価格、需要ともに堅調であるも、金利や建築コストの上昇が懸念される状況にある。												
	前年標準価格 105,000 円／㎡						[地域要因]		居住環境良好な住宅地としての熟成がみられ、底堅い需要がある。ただ、金利、建築コストの上昇というマクロ要因の影響が懸念される。												
	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 - 公示価格 円／㎡																				
②変動率		年間 +1.0 %		半年間 %																	

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 3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	昭和コンサルタント株式会社
生駒（県） - 3	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 藤村 光世

鑑定評価額	22,400,000 円	1㎡当たりの価格	108,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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)					
	1:1	住宅 W 2	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 0 m、南 60 m、北 30 m			②標準的使用	低層戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、 奥行 約 14.0 m、 規模 200 ㎡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、6 m市道	交通施設	東生駒駅北 1.4km	法令規制	1 低専 (50, 80) 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測	比較的閑静な戸建住宅地域として、今後とも現状の住環境を維持していくものと予測する。昨年に引き続き不動産取引は堅調なため、価格水準は、若干の上昇傾向が続くものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 108,000 円／㎡										
	収益還元法	収益価格 / 円／㎡										
	原価法	積算価格 / 円／㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は奈良市、生駒市の近鉄奈良線、同けいはんな線沿線各駅より徒歩約 15 分程度の住宅地域。需要者の中心は同一市内の居住者による世帯分離が主で、大阪東部圏からの流入も認められる。比較的住環境良好な住宅地域のため、従来より需給は安定的である。価格水準としては、土地は基準地と同程度の規模で、2, 500 万円前後、中古住宅で3, 500 万円程度が需要の中心と思われる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。本件地域には収益用不動産は見当たらず、土地価格に見合った賃料水準及び賃貸市場が形成されていないことから、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) 公示価格を標準とした価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	公示価格 118,000 円／㎡	[100.8] 100	[100]	100 [111.2]	[101.0] 100	108,000		交通 0.0	交通 +2.0	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／㎡)	⑦ 内訳	環境 0.0	環境 +9.0	環境 +9.0		
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	[]	100 []	[] 100	[]		画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 106,000 円／㎡			③ 変動状況	[一般的要因] 円安・物価高騰で、実質賃金や個人消費等が伸び悩む中、不動産市況の動きについても、世界情勢の動向により先行きは不透明である。					
	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		標準地番号 -				[地域要因] 地域要因に変化はないが、最寄駅からやや距離がある環境良好な住宅地として、当地域の地価はやや上昇傾向にある。					
	代表標準地 標準地		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 +1.9 %	半年間 %									

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		生駒市真弓3丁目3900番73 「真弓3-4-7」				②地積 (㎡)		248 ()		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況			1 低専 (40, 60) (その他)		
	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 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 はほぼ長方形			
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、5.2 m市道	交通 施設	学研北生駒駅南東方 1km	法令 規制	1 低専 (40, 60)		
	⑤地域要因の 将来予測		住環境良好で、閑静な住宅地域である。生活利便性も比較的良好で、需要は高く、当面地価は上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定		2 階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		134,000 円／㎡						
		収益還元法		収益価格		／ 円／㎡						
		原価法		積算価格		／ 円／㎡						
		開発法		開発法による価格		／ 円／㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏は、奈良県北西部を中心とした居住環境の良好な住宅地域の圏域。需要者の中心は当市及び周辺市町の居住者と想定される。圏外からの転入も認められる。最寄り駅からはやや距離を有するが、生活利便性は比較的良好ことから、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		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。自己利用目的の取引が中心であり、賃貸市場は未成熟である。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、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 した	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (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 -11.0 行政 0.0 その他 0.0
	生駒 -15 公示価格 118,000 円／㎡		[100.8] 100	[100 100]	[100 91.7]	[103.0] 100	134,000					
(9) 指定 基準 地 から の 検 討	① 指定基準地番号		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	- 前年指定基準地の価格 円／㎡		[_____] 100	[100 _____]	[100 _____]	[_____] 100						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 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 132,000 円／㎡				③ 変 動 形 成 要 因 の 検 討	[一般的要因] 建築コスト高騰や物価高に加え、一部建築資材等の不足が需要に影響している。地域による地価の二極化も引き続き見られる。						
	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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					[地域要因] 住環境が良好で閑静な住宅地域で、生活利便性も良好で、需要は安定。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率		年間 +1.5%	半年間 %								

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		生駒市谷田町 1 2 7 5 番 2 4				②地積 (㎡)		172 ()		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50, 80) (その他)			
	1:1	住宅 W 2	一般住宅が多い丘陵地 の住宅地域		南東4.5m市道	水道 ガス	生駒 750m					
(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 13.5 m、		奥行 約 13.0 m、		規模 170 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形			
	④地域的特性	特記 事項	地域の一部に都市計画道路 を含む		街 路	基準方位北、4.5 m市道	交通 施設	生駒駅北東方 750m		法令 規制	1 低専 (50, 80)	
	⑤地域要因の 将来予測		最寄駅から徒歩圏に位置する丘陵地の一般住宅が多い住宅地域である。生活利便性も良好であり、需要は高く、当面地価は上昇傾向で推移していくものと予測される。									
(3) 最も有効使用の判定		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		102,000 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、同けいはんな線沿線の最寄駅徒歩圏の住宅地域。需要者の中心は、当市及び周辺市町の居住者と想定される。圏外からの転入も認められる。傾斜地勢であるが、最寄駅徒歩圏に位置し、生活利便性も良好であることから、需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は、対象標準地の規模で 1 7 百万円台と推察される。新築戸建住宅の供給も見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅が多い住宅地域であり、自己利用目的の取引が中心で、賃貸市場は未成熟である。行政条件等を考慮すると共同住宅の想定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、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 標準とした 価格を	① ☒ 代表標準地 ☐ 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 +16.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 114,000 円／㎡		[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{113.6}$]	[$\frac{102.0}{100}$]	102,000					
(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号 -		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]						
(10) 対象基準地 の前の 年間の 標準価格 等の 検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 99,900 円／㎡			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に加え、一部建築資材等の不足が需要に影響している。地域による地価の二極化も引き続き見られる。							
	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 標準地番号 公示価格				[地域要因] 最寄駅徒歩圏の傾斜地勢の住宅地域。生活利便性も良好で、地価は安定。							
	- 円／㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率											
	年間	+2.1%	半年間	%								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 日 提出
生駒（県）－ 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	まほろば不動産コンサルティング
生駒（県）－6	奈良県	奈良県第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 宗一郎
鑑定評価額	30,700,000 円		1㎡当たりの価格	155,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 6 月 25 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	125,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 20 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		生駒市白庭台3丁目2000番361 「白庭台3－7－5」				②地積 (㎡)	(198)	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50, 80)			
	1:1	住宅 W 2		中規模一般住宅が区 画整然と建ち並ぶ住 宅地域	北6.4m市道	水道 ガス 下水	白庭台 500m		(その他) 地区計画等			
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 60 m、南 15 m、北 35 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	大規模住宅団地内の戸建住宅地域	街 路	基準方位 北 6.4 m市道	交通 施設	白庭台駅北西 500m	法令 規制	1 低専 (50, 80) 地区計画等			
	⑤地域要因の 将来予測	最寄駅徒歩圏に存し住環境も良好な戸建住宅地域である。近鉄けいはんな線開通後に店舗、医院等が増加し生活利便性が向上した。閑静な戸建住宅地域として熟成を深めており、当面地価は上昇傾向で推移と予測する。										
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		155,000 円／㎡								
	収益還元法	収益価格		／ 円／㎡								
	原価法	積算価格		／ 円／㎡								
	開発法	開発法による価格		／ 円／㎡								
(6) 市場の特性	生駒市、奈良市にあって、近鉄けいはんな線・奈良線沿線の住宅地域を同一需給圏として把握した。需要者の中心は大阪都心部に勤務する所得水準が比較的高いサラリーマン層である。近隣地域は最寄駅から徒歩圏の居住環境の良い戸建住宅地域であり、需要は引き続き堅調に推移している。取引の中心価格帯は、土地は標準的画地と同規模程度で概ね3,000万円程度であり、中古建物については土地・建物総額4,000万円の取引が多い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自己利用目的の一般戸建住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸住宅等ほぼ見受けられず、1低専の指定容積率80%の地域であるから、賃貸用建物の建築の想定は困難である。よって、収益還元法は非適用とした。比準価格が、価格牽連性の高い取引事例によって求められた規範性の高い実証的な価格であることに鑑み、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
		生駒 - 15							交通 0.0		交通 -4.0	
	公示価格	118,000 円／㎡	[100.8] 100	100 [100]	100 [76.8]	[100] 100	155,000		環境 0.0	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 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		当市の住宅地は、居住環境の良好な地域については、価格、需要ともに堅調であるの、金利や建築コストの上昇が懸念される状況にある。					
	前年標準価格 152,000 円／㎡				[地域要因]		当該地域は、駅接近性等の利便性に優れ需要は底堅く推移。既成住宅地としての熟成を深めており、特に大きな地域要因の変動はない。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡											
	②変動率	年間 +2.0 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 3日 提出
生駒（県） - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	土井鑑定研究所
生駒（県） - 7	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 土井 元

鑑定評価額	27,500,000 円	1㎡当たりの価格	119,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 1日	(6) 路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率	94,000 円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 22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		生駒市あすか野北1丁目350番318 「あすか野北1-8-12」				②地積 (㎡)		231 ()		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 W 2		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		(その他)
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 70 m、南 40 m、北 90 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 15.0 m、		規模 230 ㎡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	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										当該地域は一般住宅が多い区画整然とした丘陵地の住宅地域であり、今後も地域要因の大きな変化は考えられず、現状のまま推移するものと予測する。地価水準は上昇傾向にて推移していくものとする。
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 119,000 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、同奈良線等沿線で、概ね生駒市及びその周辺都市の中規模住宅地域を中心とする圏域である。需要者は生駒市、奈良市居住者が中心であるが、他地域からの転入も見込まれる。当該地域は最寄駅徒歩圏内に位置し、大阪への交通アクセスにも優れることから選好性は高く、需給関係も比較的良好な地域である。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で2, 8 0 0 万円程度となっている。										
(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内に位置する戸建住宅の建ち並ぶ住宅地域であり、共同住宅等の収益物件はなく、賃貸市場が未成熟なため収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域であることから、自己使用目的で取引され、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と認められること等を考慮し、規範性の高い取引事例を基に適正に試算された比準価格をもって、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	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡		[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]						
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号		②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 116,000 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 生駒市は総人口、生産年齢人口とも減少傾向である。地価動向は交通便利性等の需給動向により、二極化がより進行している。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 生駒 - 15 公示価格 118,000 円／㎡					[地域要因] 直接的な地域要因の変化は認められないが、当該地域の不動産の需給動向は比較的良好であり、地価は上昇傾向にて推移している。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +2.6 %	半年間 +0.8 %									

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） ー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	13,700,000 円		1㎡当たりの価格	63,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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255番22 「軽井沢町1－58」				②地積 (㎡)		(218)		⑨法令上の規制等								
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40, 60)							
	台形 1:1.2	住宅 W2		生駒山腹斜面地の一般住宅が多い住宅地域		西6.2m市道		水道 ガス		生駒 900m		(その他) 風致 (4種)							
(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		特にない		街路		基準方位北、 2 m市道		6 交通 生駒駅南 900m		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		駅から概ね徒歩圏内の中規模一般住宅地域であるが、生駒山腹の急傾斜地に存するため需要は弱含みである。対象基準地周辺の地域要因に変化はないが、当面、地価はやや下落傾向で推移すると予測する。																	
(3) 最も有効使用の判定		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 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		63,000 円／㎡													
		収益還元法		収益価格		／ 円／㎡													
		原価法		積算価格		／ 円／㎡													
		開発法		開発法による価格		／ 円／㎡													
(6) 市場の特性		同一需給圏は、生駒市内の近鉄生駒線沿線周辺の戸建住宅地域が圏域。需要者は同一需給圏内の居住者が中心であると考えられる。当該住宅地域は、最寄駅から徒歩圏内であるものの、街路には急傾斜があり、幅員が狭く、風致地区内の住宅地として年数が経過しているため、需要は弱含みと考えられる。価格水準は、土地は、対象基準地と同程度の規模で1,500万円弱が取引の中心であり、新築目的の更地取引がほとんどで中古戸建住宅の取引はあまり見られない。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、第1種低層住居専用地域内で風致地区内の低層戸建住宅地域であるので、共同住宅等の賃貸用不動産は見当たらず、自用目的での取引が中心で、経済合理的な賃貸市場が形成されていないと判断されるため、収益還元法は適用せず、信頼性の高い複数の取引事例から試算された比準価格を採用し、さらに代表標準地価格からの推移等の検討を踏まえ、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 標準地番号		□標準地		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)		⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因 街路 0.0 交通 -2.0 環境 +59.0 行政 0.0 その他 +15.0	
	公示価格 114,000 円／㎡		生駒 -16		[100] 100		100 [100]		100 [179.2]		[99.0] 100		63,000						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号				②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因 街路 0.0 交通 -2.0 環境 +59.0 行政 0.0 その他 +15.0	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		-		[] 100		100 []		100 []		[] 100								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規				③ 価格変動要因の形成状況		[一般的要因]						物価高騰、円安等で可処分所得が減少する中、更に中東情勢が不安定であり、地価は二極化が顕著であるが、先行きは不透明である。						
	前年標準価格 64,200 円／㎡						[地域要因]						価格形成要因に変化は認められず、地勢等により周辺住宅地域に比して需要が弱含みで、地価はやや下落傾向にあるものと考えられる。						
	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 - 公示価格 円／㎡																		
②変動率		年間 -1.9%		半年間 %															

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 日 提出
生駒（県）－ 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田畑不動産鑑定士事務所
生駒（県）－9	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 田畑 惣臣

鑑定評価額	11, 000, 000 円	1 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 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		生駒市ひかりが丘2丁目1658番412 「ひかりが丘2-7-7」				②地積 (㎡)	166	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) 15m斜線高度			
	1:1.5	住宅LS2		中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の区画整然とした住宅地域		北西6.2m市道	水道 ガス 下水	白庭台3.2km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 m、南 60 m、北 70 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 10.0 m、		奥行 約 16.0 m、		規模 165 ㎡程度、		形状 長方形				
	④地域的特性	特記	特になし。		街	基準方位 北6.2m市道	交通	白庭台駅北3.2km		法令	1 住居 (60, 200) 15m斜線高度		
		事項			路		施設			規制			
	⑤地域要因の将来予測		駅からは距離があるが戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、今後も大きな地域要因の変化は予想されない。環境は現状維持で価格は概ね横ばいで推移すると予測される。										
(3) 最有効使用の判定		低層の戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位		0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		66,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡									
	原価法	積算価格		/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は概ね生駒市内の低層の住宅地域である。需要者は生駒市内及び隣接市居住者が大半を占める。一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、建築費高騰の影響などが懸念されるが需要は堅調で、地価は概ね横ばい傾向である。土地は基準地と同じ程度の規模で1,100万円程度の物件が取引の中心であると考えられるが、乖離した取引も認められる。中古物件はさらに取引価格がまちまちであり中心となる価格帯は見出せない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域の中心は自己所有の戸建住宅を中心としており、賃貸市場は未成熟である。駅からの距離等も鑑みて、収益性を分析する資料は相対的に限界がある。また、需要者は居住の快適性等を重視しており、収益価格を重視して経済的な行動を決定するには至っておらず収益価格は求めている。したがって、本件においては説得力があると判断した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のように決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	生駒 -15		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +8.0 環境 +72.0 行政 -4.0 その他 0.0
	公示価格	118,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100]	100 [178.3]	[100] 100	66,700					
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	-		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 住環境の良好な住宅地域では住宅需要が堅調である。一方で、生活利便性が劣る住宅地域の地価は依然として下落傾向にある。								
	前年標準価格 66,500 円/㎡				[地域要因] 成熟した住宅地域であり、周辺の利用状況は安定している。環境は良好であるが、駅から距離があること等から、地価は横ばいである。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地				[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。								
	標準地番号 公示価格 円/㎡												
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%								

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） ー10	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	15,100,000 円		1㎡当たりの価格	91,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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所在地番並びに「住居表示」等		生駒市小瀬町800番5					②地積 (㎡)		165 ()		⑨法令上の規制等	
	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)					
	1:1.5	住宅 W2	区画整然とした中規模住宅の多い住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	南生駒 350m		(その他) 斜線高度 (15)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 10 m、北 30 m			②標準的使用		低層戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記	特にない	街	基準方位北、6 m市道	交通	南生駒駅北 350m	法令	1 住居 (60, 200) 斜線高度 (15)				
		事項		路		施設		規制					
⑤地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後とも駅から徒歩圏内の住環境を維持していくものと予測する。近鉄生駒線沿線で同奈良線沿線に比して、需要はやや弱いが、緩やかな上昇傾向にあるものと予測する。											
(3) 最も有効使用の判定		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 91,500 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の近鉄生駒線南生駒駅を中心として、同沿線各駅より約 1 km程度の住宅地域の範囲。需要者の中心は地元居住者であるが、一部には大阪圏からの流入も認められる。最寄駅から徒歩圏内、比較的住環境良好な住宅地域のため、従来より需給は安定的であり、地価は緩やかな上昇傾向にあると判断される。価格水準としては、土地は基準地と同程度の規模で、1, 500 万円前後、中古住宅で2, 500 万円前後が需要の中心と思われる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は自用の戸建住宅が中心の低層住宅地域であるので、共同住宅等の収益用不動産は見当たらず、最終自用目的での取引が主体で賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算せず、妥当性のある取引事例から試算された比準価格を採用し、さらに当該対象基準地と代表標準地との検討を踏まえたうえで、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 0.0	街路 0.0			
	生駒 - 16							交通 0.0	交通 +2.0				
	公示価格 114,000 円/㎡	[100] 100	[100] 100	[124.4] 100	[100] 100	91,600	環境 0.0	環境 +27.0					
							画地 0.0	行政 -4.0					
							行政 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 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 地域要因 0.0	街路 0.0			
	-							交通 0.0	交通 0.0				
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		環境 0.0	環境 0.0					
							画地 0.0	行政 0.0					
							その他 0.0	その他 0.0					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 物価高騰、円安等で可処分所得が減少する中、更に中東情勢が不安定であり、地価は二極化が顕著であるが、先行きは不透明である。								
	■継続 □新規												
	前年標準価格 90,000 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				[地域要因] 価格形成要因に特段の変化は認められないが、当地域の地価は緩やかな上昇傾向にあるものとする。								
	□代表標準地 □標準地												
	標準地番号	-			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	公示価格	円/㎡											
	②変動率	年間 +1.7 %	半年間 %										

(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)				
	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				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 80m、南 70m、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 18.0 m、		奥行 約 21.0 m、		規模 380 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5.9 m市道	交通施設	東生駒駅南東方400m		法令規制	1 低専(50, 80) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅徒歩圏に位置し、住環境と生活利便性に優れた名声の高い住宅地域で、富裕層を中心に人気が高い。需要は底堅く、当面地価は上昇傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	169,000 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駅徒歩圏の閑静で環境良好な住宅地域。需要者は、総額の観点から資金力を有する富裕層が中心で、圏外からの転入も認められる。傾斜地勢であるが、利便性が良く住環境も良好であることから需要は高い。需要の中心となる価格帯は、対象標準地の規模で65百万円程度と推察される。新築戸建住宅の供給も見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自己利用目的の取引が中心で、賃貸市場は未成熟である。行政条件等を考慮すると共同住宅の想定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 標準地番号	☐ 標準地 -	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 166,000 円／㎡			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に加え、一部建築資材等の不足が需要に影響している。地域による地価の二極化も引き続き見られる。							
	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 標準地番号 生駒 - 5 公示価格 168,000 円／㎡				[地域要因] 最寄駅徒歩圏に位置する住環境と利便性がともに良好な住宅地域で、富裕層を中心に需要は堅調。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +1.8%	半年間 +0.6%									

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） ー12	奈良県	奈良県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 宗一郎	
鑑定評価額	27,100,000 円		1㎡当たりの価格	114,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 6 月 25 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	91,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		生駒市緑ヶ丘1 4 2 5 番 1 1					②地積 (㎡)		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 W 2	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 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	特にない		街	基準方位北 6 m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する。やや駅接近性に劣るが、地価は概ね横這いしないしやや上昇傾向にて推移すると予測する。											
(3) 最も有効使用の判定		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		114,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0			
		収益還元法		収益価格		/ 円/㎡							
		原価法		積算価格		/ 円/㎡							
		開発法		開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は生駒市及び奈良市のうち、近鉄奈良線、生駒線、けいはんな線沿線の住宅地域一帯と把握した。需要者の中心は大阪方面を中心に勤務する周辺居住の一次取得者ないし世帯分離層である。当該地域はやや駅接近性に劣り、また地勢にやや難あるも、中規模住宅が建ち並ぶ、居住環境良好で、かつ大阪方面への都市接近性に優れる生駒駅勢圏の住宅地域で、需要は概ね堅調である。取引の中心価格帯は、対象基準地と同規模で2 0 0 0 万円台後半と見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は、自己利用目的の一般戸建住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸住宅等ほぼ見受けられず、指定容積率6 0 %、風致地区の規制にも服していることを考慮すると、賃貸用建物の建築の想定は困難である。よって、収益還元法は非適用とした。比準価格が、場所的類似性の認められる取引事例に基づく規範性の高い実証的な価格であることに鑑み、前年標準価格等からの検討も踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(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からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動要因の検討		[一般的要因]		当市の住宅地は、居住環境の良好な地域については、価格、需要とともに堅調であるも、金利や建築コストの上昇が懸念される状況にある。					
	前年標準価格 112,000 円/㎡					[地域要因]		居住環境良好な住宅地としての熟成がみられ、底堅い需要がある。ただ、金利、建築コストの上昇というマクロ要因の影響が懸念される。					
	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無い。					
	標準地番号 生駒 - 16												
	公示価格 114,000 円/㎡												
②変動率		年間 +1.8 %	半年間 0.0 %										

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） ー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㎡当たりの価格	35,300 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		生駒市高山町1 2 6 8 3 番 4				②地積 (㎡)		297 ()		⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(70, 400) (その他)					
	1:1.5	店舗兼住宅 W 2	一般住宅の中に農家住宅、店舗等が混在する既存の住宅地域		西5.8m県道、北側道	水道	学研北生駒 2.3km							
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 80 m、北 150 m				②標準的使用		農家住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行き 約 25.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	5. 8 m県道	交通施設	学研北生駒駅北方 2.3km		法令規制	「調区」(70, 348)			
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は農家住宅を中心とする農家住宅地域である。地域要因に大きな変動はなく、今後も現状を維持しつつ推移するものと予測する。地価水準については、概ね横ばいにて推移するものと予測する。											
(3) 最も有効使用の判定		2 階建程度の農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		35,300 円/㎡								
		収益還元法		収益価格		/ 円/㎡								
		原価法		積算価格		/ 円/㎡								
		開発法		開発法による価格		/ 円/㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は生駒市、奈良市を中心とする、県北部の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は、当該地域に地縁的嗜好性を有する地元居住者及びその縁故者が想定され、他地域からの転入は少ない。市街化調整区域に指定されていることから、需要は限定的であり、地価は概ね横ばいで推移している。中心的価格帯については物件の個別性が強く見出し難い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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) 公示価格とした価格を	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[100]	[100]	[100]	[100]								
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	奈良 (県) - 31	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-4.0 +7.0 +26.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 45,500 円/㎡		[100]	[100]	[129.4]	[100]	35,200							
(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 35,300 円/㎡			③ 変動状況の要因	[一般的要因] 建築コストの上昇、原油高、各種物価上昇等の影響が懸念される。宅地需要は地域的な偏りがあり、地価の二極化傾向は継続している。									
	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/㎡				[地域要因] 調整区域内の既存集落地域であり、地域要因の大きな変動は認められない。地価は概ね横ばい傾向で推移している。									
	②変動率		年間 0.0 % 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					生駒市南田原町 1 4 1 7 番 1					②地積 (㎡)		462	⑨法令上の規制等				
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況			「調区」(70, 400)				
	不整形 1:2		住宅 W 1		農地に囲まれた大規模の農家住宅が建ち並ぶ地域		北西3.6m市道		水道		白庭台 1.8km			(その他) (70, 240)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 150 m、南 180 m、北 10 m					②標準の使用		農家住宅地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 不整形															
	④地域的特性		特記事項		令和8年6月26日の豪雨により南田原町では床下浸水の被害の報告があった。		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)					
	⑤地域要因の将来予測		近隣は農家集落としては最寄駅・生活利便施設への接近性が比較的良好である。地域要因に格別の変化はなく、当面は現状で推移するものと予測される。需給は概ね堅調であり、地価は横這い傾向と予測する。															
(3) 最有効使用の判定		低層の農家住宅地								(4) 対象基準地の個別的要因		ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		35,100 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因										
		収益還元法		収益価格		/ 円/㎡												
		原価法		積算価格		/ 円/㎡												
		開発法		開発法による価格		/ 円/㎡												
(6) 市場の特性		同一需給圏は生駒市及び周辺市町に存する農家集落地域であり、需要者の中心は地縁的選好性を有する者と考察する。規制が厳しい市街化調整区域のため、供給はほぼ一定、需要も限定的ながら概ね一定であり、需給関係はほぼ均衡状態が維持されており、地価は概ね横這いで推移している。建築費の高騰の影響等が懸念される。取引自体が稀少で中心価格帯は把握し難いが、土地は基準地と同じ程度の規模で1, 600万円程度の物件が取引の中心であると考えられる。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		規制の厳しい市街化調整区域の既成住宅地域であり、周辺に賃貸物件等はほとんど認められない。自己利用目的での取引が支配的で収益性からの価格接近は非合理的であるため、収益価格は試算しない。比準価格は同一需給圏内の複数の事例に基づき不動産の市場実態を適正に反映した実証的価格であることから重視すべきであると判断した。よって、市場実態を反映する比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 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	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	
	標準地番号		-		[100]		[100]		[100]		(円/㎡)							
(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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	奈良 (県) - 31		[100]		100 [100]		100 [129.2]		[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 ☒ 継続 ☐ 新規					③変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 人口は微減傾向で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。										
	前年標準価格 35,100 円/㎡							[地域要因] 旧来からの地域性が残る地域であり、住環境等に特段の変化はない。一定の需要があり、地価は横ばい傾向である。										
	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] 特筆すべき個別的要因の変動は認められない。										
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡																	
②変動率		年間 0.0 %		半年間 %														

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 3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	まほろば不動産コンサルティング
生駒（県） 3－1	奈良県	奈良県第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 宗一郎
鑑定評価額	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 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 6月 25日	(6) 路線価	[令和 年 1月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 20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 1 0 7 2 番				②地積 (㎡)	605	⑨法令上の規制等	
	③形状	④土地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)	
	台形 1:2	原野	周辺が開発されつつある熟成度の高い宅地見込地地域			生駒 1. 3km		(その他) 1 5 m斜線高度 (60, 160)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 60 m、南 60 m、北 35 m			②標準的使用	住宅地向き宅地見込地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	阪奈道路生駒 I、C 北側の熟成度の高い宅地見込地地域である。	道 路	接道無し	交通施設	生駒駅北 1. 3km	法令 規制	1 住居 1 5 m斜線高度
	⑤地域要因の将来予測	住宅地に囲まれた熟成度の高い宅地見込地地域であり、将来的に宅地開発が行われる蓋然性を有している。需要は堅調であるが、人手不足や造成費高騰等の影響で宅地見込地の不動産市況は不透明感が強い。							
(3) 最有効使用の判定	転換・造成後、区画分割して 2 階建戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 26, 900 円／㎡				(4) 対象基準地の個別的要因			
	控除法	控除後価格 26, 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、大阪都心への良好なアクセスを背景に良好な住宅地の需要は開発素地を含め堅調であるが、建築コストの上昇が懸念される。価格水準は画地規模等によりばらつきがあるが、建築コストの上昇等を踏まえると、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宅地見込地の取引事例から試算され、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が、建築コスト、人件費等の上昇、円安による物価上昇といったマクロ的要因を背景に、数値の実証性にやや疑問が残り、相対的にみて説得力が劣る。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) とした価格 公示価格を規準	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 行政 その他	地域要因 交通環境 宅造 行政 その他	
	公示価格 円／㎡	[100] 100	100 []	100 []	[100] 100				
(9) 対象基準地の前年	①対象基準地の検討 ■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 26, 900 円／㎡			③ 価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕 市内の市街地の地価は、底堅く推移している。但し建築費、造成費の高騰等の影響で、宅地見込地の市況は先行き不透明な状態にある。				
					〔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				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				
	年間 0. 0 %								

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） 5-1	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	15,300,000 円		1㎡当たりの価格	155,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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所在地及び地番並びに 「住居表示」等		生駒市本町108番8 「本町10-5」				②地積 (㎡)		99	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,400) 防火、高度(31)	
	1:2	店舗兼共同住宅 S6		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		南東5.7m市道、背面 道		水道 ガス 下水	生駒 300m		(その他) (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	生駒駅南西 300m		法令 商業(100,342) 防火 高度(31)	
		事項			路			施設			規制	
⑤地域要因の 将来予測		近隣地域は近鉄生駒駅から徒歩圏内の近隣商業地域で、近年は共同住宅の建設も多く見られ、小規模小売店舗とともに需要は底堅いと予測する。これに伴い当地域の地価水準も上昇傾向で推移していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定		3階建程度の店舗兼共同住宅地						(4) 対象基準地の 個別的要因		ない		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		162,000 円/㎡						
		収益還元法		収益価格		127,000 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、生駒市及び奈良市内で近鉄奈良線各駅から徒歩圏内に存する近隣商業地域及び近隣商業的要素を含む地域の圏域。需要者は、当該地域で事業を行う法人又は個人事業者等が中心と考える。当地域は、生駒駅から徒歩圏内の近隣商業地域で、共同住宅等の需要が増加する中、主要駅への接近条件の良さという稀少性により需要は強含みである。地価は上昇傾向と考えるが、取引の中心価格帯については、供給がなく個別性も強いため、把握が困難である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は小規模な小売店舗、共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域であり、上記のとおり比準価格及び収益価格を試算した。収益価格は空室の増加や賃料の遅効性等から、若干低位に試算され、想定要素が多いためやや説得力に欠ける。したがって、信頼性のある取引事例により試算された比準価格を標準とし、収益価格をも比較考量して、さらに奈良市内の商業地の動向等との検討を踏まえた上で、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	標準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格		[] 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		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標準 価格 等 か ら の 検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格 変動 要因 の 形成 状況	[一般的要因] 円安・物価高騰で、実質賃金や個人消費等が伸び悩む中、不動産市況の動きについても、世界情勢の動向により先行きは不透明である。							
	前年標準価格 150,000 円/㎡				[地域要因] 主要駅から徒歩圏内とい立地の良さから、共同住宅等の需要が強く、地価は上昇傾向にあると判断される。							
	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 - 公示価格 円/㎡											
②変動率		年間 +3.3%	半年間 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 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	まほろば不動産コンサルティング
生駒（県） 5－2	奈良県	奈良県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 宗一郎
鑑定評価額	31,500,000 円		1㎡当たりの価格	147,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 6 月 25 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	115,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 20 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			
	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		近商 (80, 200) 準防 (その他) 高度地区(最高 15m) (100, 200)			
	1:1.2	店舗兼住宅 S 2		低層の店舗、医院等 が建ち並ぶ住宅団地 内の近隣商業地域	北東18m市道、背面道	水道 ガス 下水	学研北生駒 1.4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 100 m、南 20 m、北 0 m				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 13.5 m、		奥行 約 16.0 m、		規模 216 ㎡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	1 8 m市道	交通 施設	学研北生駒駅南東 1.4km	法令 規制	近商(90, 200) 準防 高度地区(最高 15m)		
	⑤地域要因の 将来予測	交通量の多い幹線道路沿いに低層店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域。商業繁華性は必ずしも高くなく商住混在地域へと変動していく可能性もあると予測する。利便性は高いことから、地価は安定的に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 155,000 円／㎡										
	収益還元法	収益価格 96,300 円／㎡										
	原価法	積算価格 / 円／㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、生駒市及び周辺市町の比較的繁華性の高い近隣商業地域一帯。需要者の中心は、当該地域で事業を営む個人及び中小法人である。ならやま大通り沿いは車両交通量が多いものの、地域の商業繁華性は必ずしも高くない。利便性の高い地域であり、用途の多様性も認められるため、底堅い需要が認められる。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 5 0 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。自用地の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、収益価格を比較考量して、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) 公示価格を標準とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時 点 修 正		③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +5.0 環境 +23.0 行政 +5.0 その他 0.0
	奈良 5-4 公示価格 190,000 円／㎡		[102.6] 100	100 [100]	100 [135.6]	[102.0] 100	147,000					
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正		③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	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] 市内経済は概ね良好な状態にあるが、当市では観光を中心としたインバウンド需要は期待できず、商業地取引は散発的である。						
	前年標準価格 147,000 円／㎡					[地域要因] 車両交通量の多い幹線道路に面し、背後に環境良好な住宅地が存しており、地価は比較的底堅く推移している。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 -											
	公示価格 円／㎡											
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %									

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等					生駒市小町町 2 1 0 2 番 3		②地積 (㎡)	480	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		準住居 (60, 200)		
	1:1	店舗兼倉庫 S 2		店舗等が増えつつある 国道沿いの路線商業 地域	西23m国道、背面道	水道 ガス 下水	東生駒 1. 2km		(その他) 高度(最高 15m) 土砂災害警戒区域 (70, 200)		
(2) 近隣 地域	①範囲	東 0 m、西 35 m、南 20 m、北 90 m				②標準的使用	低層店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.5 m、 奥行 約 22.0 m、 規模 500 ㎡程度、 形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記 事項	車両通行量の多い路線商業 地		街 路	西 2 3 m国道	交通 施設	東生駒駅北方 1. 2km		法令 規制	準住居 (60, 200) 高度 (最高 15m) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の 将来予測	国道沿いに店舗、事業所等が建ち並ぶ繁華性の高い路線商業地域である。地域要因に特段の変化はなく、当面現状で推移するものと予測する。地価水準は、引き続き強含みで推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定		低層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の 個別的要因	二方路 +2. 0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 135, 000 円／㎡								
		収益還元法	収益価格 100, 000 円／㎡								
		原価法	積算価格 / 円／㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円／㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、生駒市、奈良市等の幹線道路沿いに店舗、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域一帯。主たる需要者としては、比較的広域に物販、飲食事業を営む法人が想定される。当該地域は車両交通量も多く、店舗需要は旺盛で、地価は強含みで推移している。取引の規模や総額は個別性が強く、取引の中心となる価格帯は見出し難い。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当該地域は自用または定期借地権による店舗を中心とした路線商業地域であり、賃貸物件は少なく収益資料の収集には限界がある。また、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。よって、市場実態を反映した取引事例により求めた比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、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 規 準 と し た	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 奈良 5- 4	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -2. 0 交通 0.0 環境 +42. 0 行政 +10. 0 その他 0.0
	公示価格 190, 000 円／㎡	[102. 6] 100	100 [100]	100 [153. 1]	[102. 0] 100	130, 000					
(9) 指定 基準 地 か ら の 検 討	① 指定基準地番号 -	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 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 129, 000 円／㎡			③ 変 動 状 況 要 因 の 価 格 形 成	[一般的要因] 市内経済は概ね回復基調にあるが、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 円／㎡				[地域要因] 繁華性の高い路線商業地にあつては、店舗需要は堅調で、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 +0. 8 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 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	156, 000, 000 円	1㎡当たりの価格	80, 000 円／㎡
-------	-----------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	61,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 22 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		生駒市北田原町 1 1 3 2 番 1 1 外				②地積 (㎡)	1, 949 ()		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)								
	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) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 80 m				②標準の使用	工場地											
	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 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	学研生駒テクノエリア内の工業地域	街路	6 m市道	交通施設	学研北生駒駅北西 2. 9km		法令規制	準工 (60, 200) 高度地区 (20m)								
	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、地価は引き続き上昇傾向にあるが、中東情勢、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		80, 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		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、中東情勢、物価の高騰や人手不足等の影響が懸念される。土地は基準地と同程度の規模で 1 5 0 , 0 0 0 , 0 0 0 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) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 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／㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 0. 0	地域要因	街路 0. 0
	公示価格	78, 400 円／㎡	[102. 1] 100	100	[102. 0]	100	[99. 0]	[101. 0] 100	80, 100	標準化補正	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	
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 0. 0	地域要因	街路 0. 0	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100	[]	100	[]	100	[] 100		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	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動要因の		[一般的要因] 中東情勢、人手不足などの影響が強く懸念されるが、生駒市や奈良市の工業地の地価は引き続き上昇傾向にある。												
	前年標準価格 76, 500 円／㎡					[地域要因] 市道北田原南北線の完成、国道 1 6 3 号バイパス線事業の進捗等、インフラ整備が進み需要は依然として堅調である。												
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡																	
		②変動率	年間 +4. 6 %	半年間 %														