

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
奈良（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ヒラタ不動産鑑定士事務所
奈良（県） - 1	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 平田馨

鑑定評価額	33,700,000 円	1㎡当たりの価格	114,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	90,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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		奈良市南登美ヶ丘3336番25 「南登美ヶ丘24-19」			②地積 (㎡)	296	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)	
	1.5:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北5.5m市道	水道 ガス 下水	学園前 1.5km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 70 m、北 60 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 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記	特にない	街	基準方位北、5.5m市道	交通	学園前駅北西 1.5km	法令	1 低専 (40, 60)
		事項		路		施設		規制	
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である現況を踏まえ、周辺地域、近隣地域における市場性及び法令規制等の観点からも勘案した結果、地域特性は将来的にも現況程度で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 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/㎡							
	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) 近鉄奈良線沿線の奈良市における街路整然とした住宅地域等の圏域。(需要者の属性) 同一需給圏に地縁的選好性を有する居住者が中心であるが、広く同一需給圏外からの転入者も認められる。(市場の需給動向) 駅接近性がやや劣るものの、近鉄学園前駅勢圏に立地し、且つ街路及び画地整然としている等快適性に優れた地域であるため、需要は引き続き強含み傾向で推移している。(需要の中心となる価格帯) 土地90坪で3400万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	街路及び画地整然とした住宅地域である近隣地域にはアパート等の収益物件は原則見受けられず自用目的の取引が主である。また、収益性を反映する賃貸市場も未成熟で且つ近隣地域の行政条件等からも収益還元法は適用しなかった。従って、同一需給圏内の近鉄学園前駅勢圏内における規範性のある取引事例から比準され適切に調整がなされた比準価格を採用し、同一地点である代表標準地(奈良-29)との検討を踏まえた上で、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価格	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 [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 [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 価格変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 奈良市住宅地域については利便性及び快適性等優位な地域の地価は上昇傾向、劣位な地域の地価は下落傾向にあり、引き続き二極化傾向。				
	前年標準価格 112,000 円/㎡				[地域要因] 最寄り駅の遠隔に位置する住宅地域であるが、街路配置及び画地配置良好な住宅地域であるため快適性が優れる等、需要は引き続き堅調。				
	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] 個別的要因の変動はない。				
	標準地番号	奈良 - 29							
	公示価格	113,000 円/㎡							
	②変動率	年間 +1.8 %	半年間 +0.9 %						

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
奈良（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ヒラタ不動産鑑定士事務所
奈良（県） - 2	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 平田肇
鑑定評価額	15,600,000 円		1㎡当たりの価格	102,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	80,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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					奈良市紀寺町1 0 3 6 番 1		②地積 (㎡)		153	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)				
	1:2	住宅 W 2		中規模一般住宅の多い古くからの住宅地域	北3.5m市道	水道 ガス 下水	近鉄奈良 1.6km		(その他) 1 5 m斜線高度 (60, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 30 m、南 18 m、北 0 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 15.0 m、 規模 150 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性		特記	特にない	街	基準方位北、3. 5 m市道	交通	近鉄奈良駅南東 1.6km	法令	1 住居 (60, 160) 1 5 m斜線高度			
			事項		路		施設		規制				
⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅の多い古くからの住宅地域である現況を踏まえ、周辺地域、近隣地域における市場性及び街路状況等の観点からも勘案した結果、地域特性は将来的にも現況程度で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 0.0				
(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) 近鉄奈良線沿線の奈良市における既存住宅地域等の圏域である。(需要者の属性) 同一需給圏に地縁的選好性を有する需要者が中心であるが、同一需給圏外からの転入者も認められる。(市場の需給動向) 近隣地域は街路状況劣位の既存住宅地域に存し系統連続性等が劣るが、周辺においては観光地も見受けられる等品等の優れた地域に存するため、需要は引き続き堅調で推移している。(需要の中心となる価格帯) 土地4 5 坪で1 5 0 0 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		周辺地域には共同住宅等収益物件も散見されるが、市場における取引は自用目的の取引が主である。また、基準地の個性(画地規模)等を勘案すると収益の規範性は低いものと判断した。結果として、手法は取引事例比較法を適用し、収益還元法は適用しなかった。よって、周辺地域の規範性ある取引事例から比準され適切に調整がなされた比準価格を採用し、要因分析を踏まえ算出した代表標準地からの規準価格を勘案して、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 標準地番号	奈良	- 40	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 +5.0
		公示価格 166,000 円／㎡	[101.8] 100							100 [104.0]	100 [158.9]	[100] 100	102,000

(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 状況 形成 要因 の	〔一般的要因〕	観光産業を中心とした市内経済は、概ね回復傾向で推移しているが、人口は減少傾向にあり、宅地需要も地域的な偏りがある。
	前年標準価格 54,300 円/㎡			〔地域要因〕	旧集落地域に存し、交通接近条件や街路条件が劣り、需要は限定的である。地価は横ばいで推移している。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □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 %		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
奈良（県） - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ヒラタ不動産鑑定士事務所
奈良（県） - 4	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 平田馨

鑑定評価額	14,400,000 円	1㎡当たりの価格	66,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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					奈良市南永井町4 1 1 番 1 1		②地積 (㎡) (216)		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 L S 2		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		東5.5m市道		水道 ガス 下水	奈良 2.9km	(その他) 高度(15m)							
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 70 m、南 50 m、北 60 m					②標準の使用		戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 220 ㎡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		基準方位北、5.5m市道		交通施設	奈良駅南 2.9km	法令規制	1 住居 (60, 200) 高度(15m)			
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である現況を踏まえ、周辺地域、近隣地域における市場性及び法令規制等の観点からも勘案した結果、地域特性は将来的にも現況程度で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		66,600 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) J R 関西本線沿線の奈良市等における住宅地域の圏域である。(需要者の属性) 同一需給圏に地縁の選好性を有する需要者が中心で、同一需給圏外からの転入者は少ない。(市場の需給動向) 近隣地域の物理的な最寄り駅は帯解駅であるため駅性格劣位で、且つ J R 奈良駅接近性も劣るものの、周辺地域においては希少な街路整然とした住宅地域であるため、需要は引き続き堅調である。(需要の中心となる価格帯) 土地 6 5 坪で 1 4 0 0 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		近隣地域 (街路整然とした住宅地域) にはアパート等の収益物件は原則見受けられず自用目的の取引が主である。また、J R 奈良駅からの接近性、収益性を反映する賃貸市場の成熟性、且つ標準地の個別性等からも収益還元法は適用しなかった。従って、同一需給圏内の南永井町等市内における規範性のある取引事例から比準され調整がなされた比準価格を採用し、同一地点である代表標準地 (奈良－3 4) との検討を踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的要 因の比 較		⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号		-														
		公示価格		[100]		100 [100]		100 [100]		[100]							
		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 [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 ■継続 ☐ 新規					③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 奈良市住宅地域については利便性及び快適性等優位な地域の地価は上昇傾向、劣位な地域の地価は下落傾向にあり、引き続き二極化傾向。										
	前年標準価格 66,000 円/㎡						[地域要因] 最寄り駅の遠隔に位置する住宅地域であるが、比較的街路配置良好な希少住宅地域であるため快適性が優れる等、需要は引き続き堅調。										
	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						[個別的要因] 個別的要因の変動はない。										
	■代表標準地 ☐ 標準地																
	標準地番号 奈良 - 34																
	公示価格 66,300 円/㎡																
②変動率		年間	+0.9 %	半年間	+0.5 %												

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
奈良（県）	-5	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	36,600,000 円	1㎡当たりの価格	170,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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					奈良市右京4丁目13番25		②地積 (㎡)		215	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 L S 2		一般住宅の中に医院 等が見られる住宅地 域		東6m市道		水道 ガス 下水	高の原 550m		(その他)	
(2) 近隣 地域	①範囲		東 40m、西 50m、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 12.5 m、		奥行 約 17.0 m、		規模 215 ㎡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 高の原駅南西 550m		法令 1 低専(40, 60)			
		事項			路		施設		規制			
	⑤地域要因の 将来予測		駅徒歩圏の利便性の高い住宅地域として熟成しており、今後も現況を維持するものと予測する。急行、特急停車駅徒歩圏の住宅地域として希少性が高く、需要は堅調で、地価は概ね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		170,000 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、京都線、けいはんな線沿線の、奈良市北部を中心に、木津川市、精華町を含む居住環境良好な住宅地域である。需要者は、所得水準の高いサラリーマン層ないし自営業等である。駅徒歩圏にあり、付近に生活利便施設も多く、居住環境、利便性、地勢ともに良好で、また事務所、店舗等、用途の多様性も認められ、需要は非常に堅調である。需要の中心となる価格帯は、対象標準地と同規模の土地で概ね3,600万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、1 低専の戸建住宅を中心とした自用目的が支配的な住宅地域であり、賃貸住宅等ほぼ見受けられず、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、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から、前年標準価格等からの検討を踏まえ、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 した	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地の 標準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	標準地番号	-										
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
	円／㎡											
(9) 指定 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 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							
	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 ■継続 ☐ 新規			③ 価格 変動 状況 形成 要因 の		[一般的要因] 当市の住宅地は、金融情勢等マクロ的要因も相俟って、居住環境の良好な地域については、価格、需要ともに堅調に推移している。						
	前年標準価格 166,000 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] 駅接近性等の利便性に優れるとともに、用途の多様性も認められ、底堅い需要があり、地価は上昇傾向で推移している。						
	■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 奈良 - 13											
	公示価格 168,000 円／㎡											
	②変動率 年間 +2.4% 半年間 +1.2%											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉本不動産鑑定士事務所
奈良（県） - 6	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹
鑑定評価額	9,620,000 円	1㎡当たりの価格	92,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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	奈良市三条大路4丁目501番5 「三条大路4-6-8」				②地積(㎡)	104	⑨法令上の規制等	1 住居(60, 200) 高度(15m)			
	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)			
	1:1.5	住宅W2	新旧住宅の中に店舗も散見される住宅地域	東7m市道	水道 ガス 下水	尼ヶ辻 950m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 20m、南 60m、北 40m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 100 ㎡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	基準方位北、7 m 市道	交通施設	尼ヶ辻駅北東 950m	法令規制	1 住居(60, 200) 高度(15m)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は新旧住宅の中に店舗も散見される住宅地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向等からやや上昇傾向にあるものと予測される。										
(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	+2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	92,500 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JR関西本線、近鉄奈良線、近鉄橿原線沿線の概ね奈良市とその周辺市の圏域と把握した。需要者の中心は奈良市及びその周辺市の居住者で同一需給圏外からの転入者も考えられる。基準地は新旧住宅の中に店舗も散見される住宅地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係はやや強含みとなっている。基準地の存する地域周辺で需要の中心となる価格帯は同程度の規模の土地価格のみで800～1200万円程度と考えられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、代表標準地との検討を踏まえ、実証的で市場性を反映し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	① 代表標準地 標準地番号	奈良 - 40	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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +9.0 環境 +62.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	166,000 円/㎡	[101.8 / 100]	100 [104.0]	100 [178.3]	[102.0 / 100]	93,000					
(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 前年標準価格 92,000円/㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		③ 価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 奈良市は大阪都心への通勤圏域に存するが人口は微減傾向で需給も昨今の経済情勢等より地域により強含みからやや低調と二極化で推移。 [地域要因] 当該地域は新旧住宅の中に店舗も散見される住宅地域として熟成してきており、需要は比較的堅調で地価はやや上昇傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +0.5%	半年間 %									

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
奈良（県） - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近鉄不動産株式会社
奈良（県） - 7	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 津石 哲志

鑑定評価額	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	64,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 7 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		奈良市大安寺5丁目974番4外 「大安寺5-9-14」				②地積 (㎡)		223 ()	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)			
	1:2.5	住宅 W 2		農家住宅、一般住宅 が混在する既成の住宅 地域		北4.3m市道	水道 下水	奈良 1.3km		(その他) 高度地区(最高 15m) (60, 172)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40m、西 50m、南 30m、北 20m				②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記 事項	J R 奈良駅南部の農家住宅 、一般住宅が混在する地域		街 路	基準方位 北4. 3 m市道	交通 施設	奈良駅南 1.3km		法令 規制	1 住居(60, 172) 高度地区(最高 15m)		
	⑤地域要因の 将来予測		近隣地域は J R 奈良駅に比較的近く、周辺には中小規模の戸建住宅、農家住宅、賃貸マンション等が混在し、商業施設にも 近接している。本状況は当面維持される一方、地価はわずかに上昇しつつ推移するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定		低層戸建住宅地						(4) 対象基準地の 個別的要因	方位		0.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 64,300 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		同一需給圏は奈良市南東部、J R 関西本線奈良駅から南部の混在住宅地域等を中心とする圏域である。需要者の属性は、地元奈良市を中心とし、その周辺市町村の居住者である。市場の動向は、地域を縦断する幹線道路沿いには飲食、物販、自動車販売等の路線商業店舗が集積し、需給関係は安定し地価は上昇基調が継続する展開となっている。市場で中心となる価格帯は、土地220㎡程度で、総額1400万円台半ばを伺う状況である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		J R 奈良駅南方の住宅地から取引事例を収集し、取引事例比較法を適用した。当該地域は周辺に共同住宅等の収益物件も見られる住宅地域であるが、自己所有の戸建住宅を中心とし、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益還元法の適用を断念した。そこで代表標準地との検討を踏まえ、規範性、信頼性のある比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 価格 とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地	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	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 -4.0 +3.0 +2.0 0.0
	標準地番号 奈良 - 34												
	公示価格 66,300 円/㎡	[100.5] 100	100 [102.0]	100 [101.9]	[100] 100	64,100							
(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 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因]		地価は、建築費上昇や少子高齢化等の不安要素を抱え、下落基調にある地域と旺盛な需要に支えられている地域の二極化が進行している。						
	前年標準価格 64,200円/㎡				[地域要因]		県道から比較的近く、路線商業施設にも近接し生活利便性に恵まれており、地価はわずかながらも上昇基調が継続している。						
	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				[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 +0.2 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
奈良（県） - 8 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
奈良（県） - 8	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	16,300,000 円	1㎡当たりの価格	69,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		奈良市七条1丁目405番10 「七条1-20-26」				②地積 (㎡)	233 ()	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旧集落に接した住宅地域	西6m市道	水道 下水	九条 600m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 50 m、南 100 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 14.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 230 ㎡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	九条駅北方 600m	法令規制	1 低専 (40, 60)		
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅徒歩圏に位置する、既存の住宅地域である。郊外の住宅地で生活利便性は比較的良好ことから、地価は横ばい乃至やや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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	69,800 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。需要者の中心は奈良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。最寄り駅徒歩圏の住宅地域で、生活利便性も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 1600 万円程度と推察される。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	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 -2.0
	標準地番号 奈良 - 44							街路 0.0	交通 0.0	交通 -3.0	
	公示価格 74,500 円/㎡	[101.5 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 109.3]	[101.0 / 100]	69,900	環境 0.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0
							行政 0.0	行政 0.0	その他 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	地域要因	街路
	-							街路	交通	交通	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]		環境 0.0	環境	環境		
							画地	画地	行政	行政	その他
							行政 0.0	行政	その他	その他	その他
							その他 0.0	その他			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			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。					
	前年標準価格 69,100 円/㎡				[地域要因]	周辺道路の連続性にやや劣るが、居住環境は比較的閑静な住宅地域。需給は安定的。					
	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				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号 -										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 +1.0 %	半年間 %								

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		奈良市五条畑1丁目1056番164 「五条畑1－21－5」				②地積 (㎡)	239 ()		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)			
	1.2:1	住宅 W2		中規模一般住宅が多い分譲住宅地域		北6m市道	水道 ガス 下水	尼ヶ辻 1.8km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 60 m、南 60 m、北 50 m				②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 16.0 m、奥行 約 14.5 m、規模 240 ㎡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	基準方位北、 6 m市道	交通 施設	尼ヶ辻駅南西 1.8km		法令 規制	1 低専(40, 60)
	⑤地域要因の 将来予測		中規模一般住宅が多い分譲住宅地域である現況を踏まえ、周辺地域、近隣地域における市場性及び法令規制等の観点からも勘案した結果、地域特性は将来的にも現況程度で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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		69,800 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) 近鉄樫原線沿線の奈良市における住宅地域等の圏域である。(需要者の属性) 同一需給圏に地縁的選好性を有する需要者が中心で、同一需給圏外からの転入者は少ない。(市場の需給動向) 近隣地域は街路区画整然としており快適性に優れるが、駅接近性及び幹線道路からの系統連続性に劣り、且つ近鉄樫原線沿線の住宅地域である等利便性にも劣るため、需要は引き続き弱含み傾向。(需要の中心となる価格帯) 土地 75 坪で 1700 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	近隣地域(街路画地整然とした住宅地域)にはアパート等の収益物件は原則見受けられず自用目的の取引が主である。また、収益性を反映する賃貸市場も未成熟で且つ近隣地域の行政条件等からも収益還元法は適用しなかった。従って、同一需給圏内の住宅地域内における規範性のある取引事例から比準され適切に調整がなされた比準価格を採用し、代表標準地(奈良－38)との検討を踏まえたうえで、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格を 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 0.0	街路 0.0		
	標準地番号 奈良 -38								交通 0.0	交通 +7.0			
(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 0.0	街路 0.0		
	前年指定基準地の価格 円／㎡								交通 0.0	交通 +7.0			
(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 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 奈良市住宅地域については利便性及び快適性等優位な地域の地価は上昇傾向、劣位な地域の地価は下落傾向にあり、引き続き二極化傾向。							
	前年標準価格 69,800 円／㎡					[地域要因] 街路及び画地整然とした快適性の優れた住宅地域であるが、駅接近性及び幹線道路への系統連続性が劣る等利便性劣位の地域である。							
	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] 個別的要因の変動はない。							
	標準地番号 公示価格 円／㎡												
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
奈良（県） - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近鉄不動産株式会社
奈良（県） -10	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 津石 哲志
鑑定評価額	23,000,000 円	1㎡当たりの価格	169,000 円/㎡	
1 基本的事項				
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価 [令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	125,000 円/㎡ 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 奈良市芝辻町 8 6 6 番 2			②地積 (㎡) 136
	③形状 不整形 1:3.5	④敷地の利用の現況 店舗兼住宅 S 3	⑤周辺の土地の利用の状況 住宅、アパート、店舗等が混在する既成住宅地域	⑥接面道路の状況 南 9.5m 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 近鉄奈良 700m
				⑨法令上の規制等 1 住居 (60, 200) (その他) 高度地区 (最高 15m) 居住誘導区域内
(2) 近隣地域	①範囲 東 70m、西 100m、南 50m、北 55m			②標準の使用 中低層住宅地
	③標準的画地の形状等 間口 約 6.5 m、奥行 約 22.0 m、規模 140 ㎡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 9.5 m 市道	交通施設 近鉄奈良駅北西 700m	法令規制 1 住居 (60, 200) 高度地区 (最高 15m)
	⑤地域要因の将来予測 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域であり、今後も現状が維持されるものと予測する。奈良市中心部の駅から徒歩圏内の稀少性により、共同住宅等の需要もあって、地価は当面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	中低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因 方位 +4.0 形状 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	70,400 円/㎡	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡	
(6) 市場の特性	同一需給圏は、近鉄奈良駅から徒歩圏内の住宅地域の圏域である。需要者は、奈良市内居住者が中心であるものの、他市町からの転入も認められる。近鉄奈良駅勢圏の住宅地は、インバウンド増加による民泊需要も期待される中において、特に利便性に優れた徒歩圏内については、地価の上昇傾向が継続するものと思われる。土地は基準地と同程度で 2300 万円前後が需要の中心価格帯である。			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺地域には戸建住宅のほか、共同住宅などの収益物件も見られるが、賃貸市場が成熟しているとは言えず、収益価格は低位に査定された。以上の結果、対象基準地は居住快適性が重視される既成住宅地域に存し、自用目的の取引が中心であると思料されることから、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、前年及び代表標準地価格との検討を踏まえ、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 標準地番号 -	② 時点修正 [] 100	③ 標準化補正 100 []	④ 地域要因の比較 100 []
	公示価格 円/㎡			⑤ 個別的要因の比較 [] 100
				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
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -	② 時点修正 [] 100	③ 標準化補正 100 []	④ 地域要因の比較 100 []
	前年指定基準地の価格 円/㎡			⑤ 個別的要因の比較 [] 100
				⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)
				⑦ 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他
(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 162,000 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 奈良 - 40 公示価格 166,000 円/㎡ ② 変動率 年間 +4.3% 半年間 +1.8%			
	③ 変動状況 [一般的要因] 建築コストの上昇、物価上昇等の経済情勢の影響が懸念されるが、利便性、住環境の優劣により、地価の二極化が続いている。 [地域要因] 主要駅から徒歩圏の混在住宅地域として地域要因に特段の変化はないものの、稀少性により今後も需要は堅調と考えられる。 [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	まほろば不動産コンサルティング							
奈良（県）		-11	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		6,060,000 円			1㎡当たりの価格		8,100 円/㎡						
1 基本的事項													
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 1 日		(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡				
(2) 実地調査日		令和 7 年 6 月 25 日		(5) 価格の種類		正常価格			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		奈良市月ヶ瀬石打901番2外				②地積(㎡)	748	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	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域						
	不整形 1.2:1	住宅 W1	農地、山林に囲まれた山間の農村集落地域	南東6.9m県道	水道 下水	上野市 9.2km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 60m、南 60m、北 30m				②標準の使用	農家住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 29.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 670 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域特性	特記 特にない	街 6.9m県道	交通 上野市駅南西 9.2km	法令 都計外 土砂災害警戒区域								
	事項		路	施設	規制								
	⑤地域要因の将来予測	市街地から遠い山間部の農家集落地域であり、地域特性の変動も特段見受けられない。地価に大きな変動は見られないが、過疎化の影響から需要は弱含みで推移すると予測される。											
(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		8,100 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	同一需給圏は奈良市北東部の山間部に存する農家集落地域一帯。需要者は、過疎化の進展により圏外からの転入は殆ど見受けられず地縁や血縁に基づくものがほとんどである。農業中心の山間部の集落地域であり、大きな地域変動は無く、奈良市中心部からも遠いため圏内の不動産需要は低調で、土地取引も少なく、地価は弱含んでいる。成立した不動産取引も地縁や血縁等の特殊事情もみられ、成約価格にもばらつきがあり、中心的な価格水準の把握は困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、奈良市中心部から遠く離れた山間部の農家集落地域にあり、取引に当たっては自己利用目的が中心で、賃貸市場は形成されていない。このため収益還元法の適用は断念した。取引事例比較法において採用した取引事例については、比較可能なものを選択しており、査定された比準価格は市場性を反映し実証的である。従って、本件では規範性が認められる比準価格を妥当なものと判断し、指定基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) 公示価格の標準とした価格	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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 其他	地域要因	街路 交通 環境 行政 其他		
	標準地番号	-	[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 其他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 其他	+1.0 0.0 -7.0 0.0 0.0
	奈良（県） - 26												
(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		8,200 円/㎡		③ 価格変動要因の [一般的要因] 奈良市北東部の山間農家集落地域については、少子高齢化、過疎化が進んでおり、需要は持続的に弱含んでいる。 [地域要因] 山間部の農家集落地域であり、地域要因に大きな変動は特段見受けられない。地価は軟調に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動は無い。						
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地		標準地番号		-								
	公示価格		円/㎡										
	②変動率		年間	-1.2%	半年間	%							

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
奈良（県） - 12 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	
奈良（県） - 12	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	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	75,600 円/㎡		
1 基本的事項					
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価 [令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	58,000 円/㎡ 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 奈良市若葉台1丁目355番191 「若葉台1-3-8」			②地積 (㎡) 224	⑨法令上の規制等 1 低専 (40, 60) (その他) 風致 (3 種)
	③形状 1:1.2	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	⑥接面道路の状況 北4.5m市道	⑦供給処理施設状況 水道 ガス 下水
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 150 m、南 25 m、北 50 m			②標準の使用 戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等 間口 約 13.5 m、奥行 約 16.5 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性 特記事項	特記事項 特にない		⑤交通施設 基準方位北、4.5 m市道 交通 葛蒲池駅南東方 1.4 km	⑥法令規制 1 低専 (40, 60) 風致 (3 種)
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因 方位 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	75,600 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に形成された住宅地域の圏域。需要者の中心は奈良市内及び周辺市町の居住者で、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、閑静な住環境で、生活利便性にも特長の難はなく、需要は比較的安定している。需要の中心となる価格帯は、対象標準地の規模で1700万円程度と推察される。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、自己利用目的の取引が中心で、賃貸市場は未成熟であり、対象不動産について共同住宅を想定することは経済合理的に無理がある。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、代表標準地価格も考慮して、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 標準地番号 公示価格 円/㎡	② 時点修正 [] 100	③ 標準化補正 100 []	④ 地域要因の比較 100 []	⑤ 個別的要因の比較 [] 100
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/㎡	② 時点修正 [] 100	③ 標準化補正 100 []	④ 地域要因の比較 100 []	⑤ 個別的要因の比較 [] 100
(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 72,500 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 奈良 - 44 公示価格 74,500 円/㎡ ②変動率 年間 +4.3% 半年間 +1.5%		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。 [地域要因] 最寄り駅からはやや距離を有するが、比較的住環境が良く、周辺地域との比較から需要は高い。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。	

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

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
奈良（県） -13	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	18,000,000 円		1㎡当たりの価格	89,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	72,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		奈良市左京2丁目2番34				②地積(㎡)	201	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	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北西6m市道	水道ガス下水	高の原2.1km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 20 m、北 20 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 13.0 m、奥行 約 15.5 m、規模 200 ㎡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	基準方位北、6 m市道	交通施設	高の原駅南東方2.1km	法令規制	1 低専(40, 60)	
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅接近性にやや劣るが、住環境良好な住宅地域である。需給は安定しており、地域要因に特段の変化はなく、当面の間、地価は横ばい程度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	89,500 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、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、奈良市及び周辺市町の居住者と想定される。圏外からの転入も見られる。最寄り駅からはやや距離を有しバス圏であるが、住環境は良好で生活利便性も比較的良好であり、需給は安定している。需要の中心となる価格帯は、対象地の規模で約1800万円程度と推察される。新築戸建住宅の供給はほとんど見られない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自己居住目的の取引が中心の住宅地域で、賃貸市場は未成熟である。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) 公示価格を規準とした価格	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 0.0	地域要因 街路 0.0
	標準地番号 奈良 -13							街路 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 +10.0 環境 +69.0 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
	-							街路 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 +10.0 環境 +69.0 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 価格変動要因の変動状況	[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。						
	前年標準価格 89,500 円/㎡			[地域要因] 最寄駅接近性にやや劣るが、住環境良好な住宅地域であり、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 ☐ 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 %							

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 4日 提出
奈良（県） - 14 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
奈良（県） -14	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	30,400,000 円	1㎡当たりの価格	115,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	91,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7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					奈良市学園大和町3丁目74番		②地積 (㎡)		264	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)		
	1:1.5	住宅 W2		中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		西6m市道		水道 ガス 下水	学園前 1.5km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 60m、西 30m、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 14.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 270 ㎡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	基準方位北、6m市道		交通施設	学園前駅南方 1.5km		法令規制 1 低専 (40, 60)
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅が建ち並び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 115,000 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、奈良市及び生駒市における近鉄奈良線沿線で、中規模一般住宅が建ち並び圏域である。需要者は奈良県北部に地縁を有する給与所得者が中心であるが、大阪方面勤務の給与所得者層も認められる。駅接近性はやや劣るが、近隣地域は区画整然としており快適性、利便性にも優れ、需要は堅調である。需要の中心価格帯は、土地80坪程度で約3,000万円である。										
(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び住宅団地で、建築物の用途制限が厳しい第1種低層住居専用地域に指定されており、周辺に賃貸収入を目的とする収益物件は見られず、自己利用を前提とした取引が支配的である。したがって、収益価格は試算せず、市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規				③ 価格変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 住宅地地価の二極化は継続しているが、利便性、住環境の良好な地域の周辺地域に需要がシフトしている傾向も見受けられる。						
	前年標準価格 112,000 円/㎡					[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					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 奈良 - 38											
	公示価格 114,000 円/㎡											
②変動率		年間	+2.7%	半年間	+0.9%							

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	近鉄不動産株式会社
奈良（県） -15	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 津石 哲志
鑑定評価額	22,400,000 円		1㎡当たりの価格	105,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	86,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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					奈良市神功3丁目7番8		②地積 (㎡)		213	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)			
	1:2	住宅 L S 2		中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		南8m市道		水道 ガス 下水	高の原 1.5km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 80m、西 140m、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 10.0 m、		奥行 約 21.0 m、		規模 210 ㎡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 8.0 m市道		交通 高の原駅南西 1.5km		法令 1 低専 (40, 60)					
	事項				路		施設		規制					
⑤地域要因の将来予測		中規模戸建住宅地域として熟成しており、今後とも良好な住環境を維持するものと予測する。中古住宅の取引は堅調であり、地価水準はやや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 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 105,000 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		同一需給圏は概ね奈良、生駒市域の近鉄京都線、奈良線沿線の戸建住宅地域。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、周辺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、土地取引は比較的安定している。土地は200㎡程度で2100万円前後。中古戸建は、2500万円から3000万円程度が取引の中心である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は自己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ため、比準価格を採用し、代表標準地との検討結果を踏まえ、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価格	① 代表標準地 標準地番号		奈良 -13		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 -1.0
	公示価格 168,000 円/㎡		[101.2] / 100	100 [102.0]	100 [165.7]	[104.0] / 100	105,000	環境 0.0	交通 +8.0					
(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	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		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		前年標準価格 104,000円/㎡		③ 価格変動要因の形成要因							
	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 -		[一般的要因] 地価は、建築費上昇や少子高齢化等の不安要素を抱え、下落基調にある地域と旺盛な需要に支えられている地域の二極化が進行している。							
	公示価格 円/㎡						[地域要因] 利便性や快適性に優れた住宅地の土地需要は堅調であり、地価はわずかながらあるものの上昇基調を継続している。							
	②変動率		年間 +1.0%	半年間 %			[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	まほろば不動産コンサルティング
奈良（県）	-16	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	15,100,000 円	1㎡当たりの価格	54,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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	奈良市押熊町266番3	②地積(㎡)	279	⑨法令上の規制等	1 低専(40, 60) (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	1:2	住宅W1	農家住宅、一般住宅が混在する既成の住宅地域	北3.5m市道	水道 ガス 下水	大和西大寺 3.5km
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 100m、南 140m、北 170m	②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記 特に無い。	街 基準方位北 3.5m市道	交通 大和西大寺駅北西 3.5km	法令 1 低専(40, 60)	
	事項		路	施設	規制	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅や農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域。商業施設等に近く利便性はあるも街路条件等に劣り、需要はやや弱い。地域の状況は現況を維持しつつ、地価は横這いしない下落傾向で推移するものと予測。				
(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	基準価格	54,100 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	同一需給圏は奈良市を中心とした一般住宅や農家住宅が建つ既成住宅地域と把握した。当該地域は現状において、やや地縁の選好性が強く、街路条件に劣る地域であることから、圏外からの転入は少なく、需要者は周辺居住者が中心となる。もっとも、近隣地域周辺にミニ開発による建売住宅も散見され、エリア全体としての住宅地需要は一定程度存する。土地の中心価格帯は、対象基準地と同規模の土地であれば、1,500万円前後となっている。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、1 低専の農家住宅や一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、取引に当たっては自己利用目的が中心で、賃貸市場は形成されていない。従って収益還元法は非適用とした。基準価格は、実証的な市場価格より導かれたものであり、自用の戸建住宅地においては、需要者の取引意思決定プロセスに最も適合的であることから、妥当性を有する。従って、本件では規範性のある基準価格に基づき、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	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/㎡)
	標準地番号 奈良 -44					
	公示価格 74,500 円/㎡	[101.5] 100	100 [100]	100 [140.1]	[100] 100	54,000
(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 対象基準地の標準価格(円/㎡)
	-					
	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	前年標準価格 54,100 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当市の住宅地は、金融情勢等マクロ的要因も相俟って、居住環境の良好な地域については、価格、需要ともに堅調に推移している。		
	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 代表標準地 標準地	標準地番号 -		[地域要因] 農家住宅や一般住宅が存する旧来からの住宅地域であり、現状において、地域要因に特段変動は見受けられない。		
	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 0.0% 半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みわ不動産鑑定
奈良（県） -17	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		21,900,000 円	1㎡当たりの価格	105,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	83,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1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		奈良市学園朝日町6 5 6 番 3 2 「学園朝日町1 5 - 3」			②地積 (㎡)	209	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)	
	1.2:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東6m市道	水道 ガス 下水	学園前 1km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 50m、北 40m			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 13.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記 特にない	街路 基準方位北、6m 市道	交通 学園前駅北東方 1km	法令 1 低専 (40, 60)	規制			
	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比較的堅調で、地価水準は概ね緩やかな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 105,000 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、生駒市内の近鉄奈良線、近鉄けいはんな線等の沿線にある戸建住宅地域である。需要者の中心は奈良市及び周辺市町の居住者であり、圏外からの転入も認められる。閑静な住環境を呈する地域で、概ね駅徒歩圏内でもあるため生活利便性は良好であり需要は比較的堅調、地価水準は緩やかな上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は土地6 5 坪程度で2, 0 0 0万円前半である。								
(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採用し、代表標準地の価格との検討を踏まえ、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 対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 地域要因 -1.0
	奈良 -29							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／㎡)	⑦ 内訳	環境 0.0 環境 +14.0	
	-							画地 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 104,000 円／㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 住宅地地価の二極化は継続しているが、利便性、住環境の良好な地域の周辺地域に需要がシフトしている傾向も見受けられる。				
	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				[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。				
	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 %						

(10) 対象基準地の前	年の検討 標準価格等か	③ 価格形成要因の 変動状況	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	[一般的要因] 住宅地地価の二極化は継続しているが、利便性、住環境の良好な地域の周辺地域に需要がシフトしている傾向も見受けられる。
			前年標準価格 233,000円/㎡	[地域要因] 駅接近性に優れた居住環境良好な住宅地域であり、需要は堅調で地価は上昇傾向である。
			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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
			②変動率 年間 +5.2% 半年間 %	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域

①範囲	東 50m、西 20m、南 50m、北 20m				②標準の使用	戸建住宅地		
③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、		奥行 約 15.5 m、		規模 250 m 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、6 m 市道	交通	学研奈良登美ヶ丘駅南 東方 1.4km	法令 1 低専 (40, 60)
	事項			路		施設		規制
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。							

(6) 市場の特性 同一需給圏は、奈良市西部及び生駒市における近鉄けいはんな線、近鉄奈良線沿線で、中規模一般住宅が建ち並ぶ圏域である。需要者は同一需要圏に地縁の選好性を有する居住者が中心であるが、大阪府等広く同一需給圏外からの転入者も認められる。駅接近性はやや劣るが、近隣地域は区画整然としており快適性、利便性にも優れ、需要は堅調である。需要の中心価格帯は、土地70～80坪で3000万円台前半程度である。

(8) 規準とした 公示価格を 価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 奈良 -29	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対象標準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域 街路 -1.0
	公示価格 113,000 円/㎡	$\left[\frac{100.9}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{84.6} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	135,000		交通 0.0	交通 +3.0
								環境 0.0	環境 -17.0
								画地 0.0	行政 0.0
								行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10) 対象基準地の前年標準価格等	この検討	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]	住宅地地価の二極化は継続しているが、利便性、住環境の良好な地域の周辺地域に需要がシフトしている傾向も見受けられる。
		前年標準価格 132,000 円／㎡					[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					[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	+3.0%	半年間	%		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ヒラタ不動産鑑定士事務所	
奈良（県）	-20	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 平田馨

鑑定評価額	18,400,000 円	1㎡当たりの価格	72,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23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				奈良市青山7丁目28番		②地積(㎡)	253	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	中規模一般住宅が建ち並ぶ整然とした住宅地域	南6m市道	水道ガス下水	近鉄奈良4.8km	(その他)風致(3種)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 60 m、南 20 m、北 15 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 18.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6.0 m市道	交通施設	近鉄奈良駅北東4.8 km	法令規制	1低専(40,60)風致(3種)	
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ整然とした住宅地域である現況を踏まえ、駅接近性、近隣地域における市場性及び法令規制等の観点からも勘案した結果、地域特性は将来的にも現況程度で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 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,800 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) JR関西本線及び近鉄奈良線沿線の奈良市における街路区画整然とした住宅地域等の圏域である。(需要者の属性) 同一需給圏に地縁の選好性を有する需要者が中心で、同一需給圏外からの転入者は少ない。(市場の需給動向) 近隣地域については駅接近性が劣ることから交通利便性に劣るものの、街路区画整然とした住環境良好な住宅地域であるため、需要は横ばい傾向にある。(需要の中心となる価格帯) 土地75坪で1700万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域(街路画地整然とした住宅地域) にはアパート等の収益物件は原則見受けられず自用目的の取引が主である。また、基準地は駅から遠隔に位置し、収益性を反映する賃貸市場も未成熟で且つ近隣地域の行政条件等からも収益還元法は適用しなかった。従って、同一需給圏内の青山地内における規範性のある取引事例から比準され適切に調整がなされた比準価格を採用し、代表基準地(奈良-29)との検討を踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした価格	①代表標準地標準地番号	奈良-29	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	街路 -1.0
	公示価格	113,000 円/㎡	[100.9] 100	100 [100]	100 [162.7]	[104.0] 100	72,900		交通 0.0	交通 +4.0
(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	環境 0.0	環境 +58.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 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		③価格変動要因	[一般的要因] 奈良市住宅地域については利便性及び快適性等優位な地域の地価は上昇傾向、劣位な地域の地価は下落傾向にあり、引き続き二極化傾向。						
	前年標準価格 72,800 円/㎡			[地域要因] 駅接近性が劣り且つ商業施設の利便性にも劣る住宅地域であるが、大規模開発された街路及び画地整然とした快適性の優れた地域である。						
	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] 個別的要因の変動はない。						
	標準地番号 公示価格									
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %									

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
奈良（県） - 21 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
奈良（県）	-21	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	5,300,000 円	1㎡当たりの価格	10,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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					②地積 (㎡)		500	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		都計外					
	不整形 2:1	店舗兼住宅 W 2	公共施設、店舗、住宅等の混在する山間の旧村落地域	南東6m県道、南側道	水道 下水	上野市 12km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 200m、西 0m、南 50m、北 30m			②標準的使用		農家住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 29.0 m、	奥行 約 23.0 m、	規模 670 ㎡程度、		形状 不整形							
	④地域的特性	特記	特にない	街 6 m 県道	交通 上野市駅南西 12km	法令	都計外						
		事項		路	施設	規制							
	⑤地域要因の将来予測	市街地から遠い山間部の農家集落地域であり、地域特性の変動も特段見受けられない。地価に大きな変動は見られないが、過疎化の影響から需要は弱含みで推移すると予測される。											
(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		10,600 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北東部の山間部に存する農家集落地域一帯。需要者は、過疎化の進展により圏外からの転入は殆ど見受けられず地縁や血縁に基づくものがほとんどである。農業中心の山間部の集落地域であり、大きな地域変動は無く、奈良市中心部からも遠いため圏内の不動産需要は低調で、土地取引も少なく、地価は弱含んでいる。成立した不動産取引も地縁や血縁等の特殊事情もみられ、成約価格にもばらつきがあり、中心的な価格水準の把握は困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、奈良市中心部から遠く離れた山間部の農家集落地域にあり、取引に当たっては自己利用目的が中心で、賃貸市場は形成されていない。このため収益還元法の適用は断念した。取引事例比較法において採用した取引事例については、比較可能なものを選択しており、査定された比準価格は市場性を反映し実証的である。従って、本件では規範性が認められる比準価格を妥当なものとして判断し、指定基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 ☐ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	標準地番号	-											
	公示価格	[100]	100 [100]	100 [100]	[100] 100								
	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	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	+1.0 0.0 -28.0 0.0 0.0
	奈良（県） - 26												
	前年指定基準地の価格	[98.7]	100 [100]	100 [72.7]	100	10,500							
	7,700 円/㎡	100	[100]	[72.7]	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			[一般的要因] 奈良市北東部の山間農家集落地域については、少子高齢化、過疎化が進んでおり、需要は持続的に弱含んでいる。									
	前年標準価格 10,700 円/㎡			③ 変動状況									
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討			[地域要因] 山間部の農家集落地域であり、地域要因に大きな変動は特段見受けられない。地価は軟調に推移している。									
	☐ 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 -0.9 % 半年間 %												

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	杉本不動産鑑定士事務所						
奈良（県） - 22		奈良県	奈良第1分科会		氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹						
鑑定評価額		49,900,000 円		1㎡当たりの価格		114,000 円/㎡						
1 基本的事項												
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日		(6) 路線価又は倍率	90,000 円/㎡					
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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		奈良市登美ヶ丘5丁目937番14 「登美ヶ丘5-15-3」			②地積 (㎡)	438	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)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 60m、西 50m、南 40m、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 19.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 440 ㎡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	基準方位北、5.8m市道	交通施設	学園前駅北東 2.5km	法令規制 1 低専 (50, 80)				
⑤地域要因の将来予測		当該地域は戸建住宅が建ち並ぶ環境良好な住宅地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向等から上昇傾向にあるものと予測される。										
(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 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/㎡							
		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けいはんな線沿線の概ね奈良市とその周辺市の圏域と把握した。需要者の中心は奈良市及びその周辺市の居住者で同一需給圏外からの転入者も考えられる。基準地は戸建住宅が建ち並ぶ環境良好な住宅地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係は強含みとなっている。基準地の存する地域周辺で需要の中心となる価格帯は同程度の規模の土地価格のみで4000～6000万円程度と考えられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、代表標準地との検討を踏まえ、実証的に市場性を反映し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) 公示価格を標準とした価格	① 代表標準地 標準地番号	奈良 - 29	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 +2.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	113,000 円/㎡	[100.9] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	114,000					
(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		前年標準価格		112,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の					
	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		-		[一般的要因] 奈良市は大阪都心への通勤圏域に存するが人口は微減傾向で需給も昨今の経済情勢等より地域により強含みからやや低調と二極化で推移。 [地域要因] 当該地域は戸建住宅が建ち並ぶ環境良好な住宅地域として熟成してきており、需要は堅調で地価は上昇傾向にある。 [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	+1.8%	半年間	%						

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	杉本不動産鑑定士事務所	
奈良（県）		-23	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹
鑑定評価額		51,500,000 円		1㎡当たりの価格		224,000 円/㎡
1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月3日		(6) 路線価又は倍率	170,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月23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 奈良市西大寺国見町2丁目296番15 「西大寺国見町2-4-18」				②地積(㎡)	230
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	1:1	住宅W2	中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南6.2m市道	水道 ガス 下水	大和西大寺750m
(2) 近隣地域	①範囲 東 60m、西 60m、南 50m、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 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、6.2m市道	交通施設
						大和西大寺駅南750m
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向等から上昇傾向にあるものと予測される。				
(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 +4.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	224,000 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、近鉄京都線、近鉄橿原線沿線の概ね奈良市とその周辺市の圏域と把握した。需要者の中心は奈良市及びその周辺市の居住者で同一需給圏外からの転入者も考えられる。基準地は中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係は強含みとなっている。基準地の存する地域周辺で需要の中心となる価格帯は同程度の規模の土地価格のみで4000～6000万円程度と考えられる。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、市場性を反映し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	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/㎡)
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/㎡)
	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の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 211,000円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 奈良市は大阪都心への通勤圏域に存するが人口は微減傾向で需給も昨今の経済情勢等より地域により強含みからやや低調と二極化で推移。		
	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 奈良 - 21 公示価格 216,000円/㎡			[地域要因] 当該地域は大和西大寺駅への接近性に優れた区画整然とした住宅地域として熟成してきており、需要は堅調で地価は上昇傾向にある。		
	②変動率 年間 +6.2% 半年間 +3.7%			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。		