

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） - 24	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 津石 哲志
鑑定評価額	4,060,000 円		1㎡当たりの価格	6,000 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	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					②地積 (㎡)		676	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				
	台形 1:1.5	住宅 W1	農家住宅等が見られる県道沿いの集落地域	東10m県道、北側道	水道	榛原 16km		(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲		東 0m、西 100m、南 120m、北 200m			②標準的使用		農家住宅地				
	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 ほぼ台形									
	④地域的特性	特記事項	県道沿いの農家集落地域 土砂災害警戒区域の指定がある。	街路	10m県道	交通施設	榛原駅北 16km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は奈良市東部の中山間地域に所在する県道沿いの農家集落であり、特段の変化は見受けられず、現状で推移するものと予測する。過疎化が進行する中、地価は引き続き下落基調で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層農家住宅地					(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		6,000 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の東部の中山間地域の都市計画区域外及び市街化調整区域の農家住宅、戸建住宅等が存する地域である。需要者の属性は地縁、血縁関係が仕事関係がある周辺の市町村の居住者である。市場の動向は中心市街地から距離がある中山間の集落地域で周辺に店舗等が存せず交通や生活利便性に難があるため、地価は弱含みである。市場で中心となる価格帯は、土地面積が対象基準地と同程度で総額400万円前後であると推測される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	事例が少なく、奈良市東部の都市計画区域外及び市街化調整区域の農家集落地域を中心に、広域的に駅交通接近、居住環境等の諸要因が類似する事例を収集し、取引事例比較法を適用した。当該地域は自己使用が中心であり、賃貸市場が形成されていないため、規範性のある事例の収集は困難であり、収益還元法の適用を断念した。以上の結果、指定基準地との検討を踏まえて、規範性、信頼性のある比準価格を採用し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(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	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
	奈良（県） - 26											
	前年指定基準地の価格	[98.7] 100	100 [100]	100 [126.7]	[100] 100	6,000						
(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] 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 6,100円/㎡				[地域要因] 市街地中心部から遠隔の中山間の集落地域で地価は弱含みで推移している。							
	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 -1.6%	半年間 %									

(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 322,000 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（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表基準地 □標準地 標準地番号 奈良 - 4 公示価格 328,000 円／㎡					【地域要因】 近鉄学園前駅周辺の、住環境と利便性が良好な住宅地域で、希少性から需要は高く、地価は上昇傾向。
						【個別的要因】 個別的要因に変動はない。
	②変動率					
	年間	+5.9%	半年間	+4.0%		

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） -26	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 津石 哲志
鑑定評価額	4,670,000 円		1㎡当たりの価格	7,600 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 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	奈良市都祁吐山町1869番2				②地積(㎡)	614	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		
	台形 1:1.5	住宅 W2	中規模の農家住宅、農地、倉庫などが混在する国道沿いの農家集落地域	南東9m国道	水道	榛原 6.4km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 0m、南 300m、北 300m				②標準的使用	農家住宅地		
	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 台形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 9m国道	交通施設	榛原駅北 6.4km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域	
(3) 最有効使用の判定	低層農家住宅地					(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 7,600 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、山添村周辺の中山間地域の都市計画区域外及び市街化調整区域の農家集落地域一帯である。需要者の属性は地縁、血縁関係が仕事関係がある周辺の市町村の居住者である。市場の動向は中心市街地から距離がある中山間の集落地域で交通や生活利便性に難があり、高齢・過疎化が進行し、地価は弱含みである。市場で中心となる価格帯は対象基準地と同程度で総額400万円台後半と推定される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	奈良市東部及び山添村の都市計画区域外の農家集落地域を中心に、駅交通接近、居住環境等の諸要因が類似する取引事例を収集し、取引事例比較法を適用した。また当該地域は自己使用が中心であり、賃貸市場が形成されていないため、規範性のある事例の収集は困難であり、収益還元法の適用を断念した。以上の結果、前年基準地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	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 前年標準価格 7,700円/㎡				③ 価格変動要因 [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。 [地域要因] 農家集落地域に存し、需要者は地縁の関連性を有するものに限定されるため、需要は限られており、地価は弱含みに推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡								
	②変動率 年間 -1.3% 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） - 27 宅地-1

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）		-27	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 津石 哲志											
鑑定評価額		28,400,000 円			1㎡当たりの価格		131,000 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 105,000 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		奈良市西大寺新町2丁目11番18「西大寺新町2-4-8」			②地積(㎡)	244 (27)	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) 高度地区(最高 15m) (60, 168)										
(2) 近隣地域	1:1.2		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4.2m私道	水道 ガス 下水	大和西大寺 820m										
	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 50m			②標準的使用	低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路									
(3) 最有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、中規模一般住宅を中心に共同住宅等も混在する地域で、地域要因に格別の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。駅徒歩圏内に存し利便性も高く、地価は強含みで推移するものと予測する。					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	131,000 円/㎡	収益還元法	収益価格	87,400 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	同一需給圏は概ね奈良市域の近鉄奈良線、京都線沿線の低層住宅地域。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。最寄り駅に近く、商業施設等も充実しており生活利便性が高く、稀少性もあることから旺盛な需要に支えられ、地価は上昇基調にある。需要の中心となる価格帯は、土地220㎡程度で2900万円前後である。																
(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に形成され、共同住宅は周辺に散見されるものの土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は相対的に低位に求められた。快適性を重視する住宅地域内に存しており、取引価格の水準を指標に価格が形成されることが一般的と認められることから、信頼性のある取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、かつ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 -21	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/㎡)	131,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	216,000 円/㎡	[103.7] / 100	100 / [100]	100 / [170.9]	[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 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/㎡	[] / 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] 地価は、建築コスト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中。									
	前年標準価格		128,000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]		最寄り駅の大和西大寺駅を中心に周辺の再開発事業が進捗しており、利便性や繁華性の更なる向上が期待されている。									
②変動率		年間	+2.3%	半年間	%	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。									

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(2)近隣地域

①範囲	東 70m、西 80m、南 20m、北 40m			②標準の使用	低層戸建住宅地				
③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 200 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、9m市道	交通施設	学園前駅南西 2.5km	法令規制	1低専(40,60)
	事項								
⑤地域要因の将来予測	郊外の閑静な住宅地域であり、地域要因が目立った変化はなく、当面は現状のまま推移することが予測される。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。								

(6) 市場の特性	同一需給圏は、近鉄奈良線の南側で、「学園前」駅及び「富雄」駅を中心とした周辺住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者が主であるものの、生駒市や大阪方面からの転入も見られる。中規模の比較的区画整然とした住宅地域で、最寄駅からはやや遠いものの、住環境は良好であり、需要は堅調である。取引の中心価格帯は、土地価格で2100万程度、中古戸建は2500万～3000万程度の物件が需要の中心と見料される。
-----------	---

(8) 規準とした 公示価格を	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 奈良 - 38	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	街路	-1.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+7.0
								画地	+1.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
	公示価格 114,000 円/m ²	[100.9] 100	100 [101.0]	100 [108.0]	[100] 100	105,000						

(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 103,000円/㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[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。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表基準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 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、地価はわずかではあるものの上昇基調を継続している。
	②変動率					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	年間	+1.9%	半年間	%			

13,300 円/m

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					奈良市柳生下町2 1 3 番4		②地積 (㎡)	236	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」 (60,200) 国定公（普通） (その他) 土砂災害警戒区域					
	1:2	住宅 W 2		一般住宅が多い古く からの住宅地域	東5.5m県道	水道 下水	近鉄奈良 19km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 60m、北 60m				②標準的使用	農家住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性	特記 事項	特になし		街 路	5. 5m県道	交通 施設	近鉄奈良駅北東方 19km	法令 規制	「調区」(60,200) 国定公（普通） 土砂災害警戒区域				
	⑤地域要因の 将来予測	奈良市東部の古くからの既存住宅地域で、一般住宅、農家住宅が混在している。地域要因に大きな変動は見られず、現状を維持しつつ推移するものと思われる。地価水準は緩やかな下落傾向が継続するものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の農家住宅地						(4) 対象基準地の 個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		13,300 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、奈良市東部を中心にその周辺市町の農家住宅を主体とする既存住宅地域と把握した。主たる需要者は、当該圏域に地縁的選好性を有する同一需給圏内居住者やその縁故者が大部分であり、圏外からの転入はほとんど見られない。最寄駅から遠隔であるという地理的条件に係る利便性には劣るが、周辺には一定の生活関連店舗、公共施設等は備わっている。中心となる価格帯は判定しがたく、圏域内における人口減等も相俟って需要はやや弱み。													
(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、類似の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 標準価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号	宇陀 -14		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		
	公示価格 10,600 円／㎡	[99.1] 100		[100] [100]	[100] [79.6]	[100] 100	13,200	交通 0.0		交通 +9.0	環境 -27.0	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		
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100		[100] []	[100] []	[] 100		交通 0.0		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] 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 13,400 円／㎡						[地域要因] 調整区域内の既存住宅地域であり、地域要因の大きな変動は認められない。地価は下落傾向で推移している。							
	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 標準地番号 公示価格				-		円／㎡		[個別的要因] 特筆すべき個別的要因の変動は認められない。					
	②変動率		年間	-0.7%	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） - 30 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） - 30	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	9,170,000 円		1㎡当たりの価格	57,300 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/㎡
(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					②地積 (㎡)		160	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」(60, 200)			
	1:1	住宅LS 2		農地に囲まれた中小規模一般住宅が多い住宅地域	北4.2m市道	水道下水	西ノ京800m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 70 m、南 30 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 13.0 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	特にない	街路	基準方位北、4.2m市道	交通施設	西ノ京駅北東800m		法令規制	「調区」(60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		農地に囲まれた中小規模一般住宅が多い住宅地域である現況を踏まえ、近隣地域における市場性及び調整区域である法令規制等の観点からも勘察した結果、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		57,300 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) 近鉄橿原線沿線の奈良市における一般住宅が建ち並ぶ住宅地域等の圏域。(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、同一需給圏外からの転入者は少ない。(市場の需給動向) 近隣地域は近鉄橿原線沿線であることから地域選好性が強く、近隣地域の街路配置は劣位で、且つ調区内に立地するものの、駅徒歩圏に位置するため、需要は横ばい傾向で推移している。(需要の中心となる価格帯) 土地50坪で950万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近鉄橿原線沿線の市街化調整区域における既成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、且つ市場における取引は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あること等からも収益性には馴染まないため、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、同一需給圏内の規範性ある取引事例から比準調整がなされた比準価格を採用し、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]							
	円/㎡	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	地域要因	街路交通環境行政その他
	奈良 (県) - 31											
	前年指定基準地の価格	[100]	100	100	[100]	57,100						
	45,500 円/㎡	100	100	[79.7]	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			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 57,300 円/㎡				[地域要因] 近鉄橿原線沿線に位置し調整区域内に立地する等利便性及び快適性に劣る住宅地域であるが、駅徒歩圏に位置するため、需要は横ばい傾向。							
	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				[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 -											
	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） - 32 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
奈良（県）	-32	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	17,100,000 円		1㎡当たりの価格	72,900 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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	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					奈良市法蓮町1514番37		②地積 (㎡)	235	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」(60,200) (その他) 風致(3種) 歴風土(40,200)				
	台形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北西5.5m市道	水道 ガス 下水	近鉄奈良 1.6km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 20 m、南 30 m、北 0 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 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	特記事項	特になし。	街路	基準方位 北5.5 m市道	交通施設	近鉄奈良駅北 1.6km	法令規制	「調区」(40,200) 風致(3種) 歴風土		
	⑤地域要因の将来予測	熟成した中規模一般住宅地域であり、当面は現状で推移するものと予測される。最寄駅からやや遠く市街化調整区域内の地域であるが、周辺地域の整備等も進行中で、需給は堅調で、地価は上昇傾向である。									
(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	72,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね奈良市等の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者は市内及び隣接市居住者が大半を占めるが大阪等からの転入もみられる。駅からはやや距離があるが、周辺地域における施設の整備計画が進んでいることもあり、需要は堅調で地価は上昇傾向にある。土地は基準地と同程度の規模で1700万円程度の物件が取引の中心であると推測されるが、実際の取引価格は個別性が強い。中古物件は取引価格がまちまちであり中心となる価格帯は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は市街化調整区域内の戸建住宅を中心とした低層住宅地域内に存している。このため価格の指針となるような収益用不動産は認められず、賃貸市場は形成されていないと判断し、収益還元法は適用しなかった。自己使用目的の取引が支配的であり、居住の快適性等が重視される地域であることから、市場性を反映し規範性が高いと判断した比準価格を採用して、類似した標準地との検討を踏まえて、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	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 奈良 -33										
	公示価格 98,000 円/㎡	[100.4] 100	100 [102.0]	100 [132.6]	[100] 100	72,700					
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	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 72,200 円/㎡			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 人口は減少傾向にあり、少子高齢化が進んでいる。建築費の高騰の影響などが懸念されるが、環境が良好な住宅地の需要は堅調である。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 周辺地域における整備等が進んでおり、需要は堅調で地価は上昇傾向にある。						
					[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。						
	②変動率	年間 +1.0 %	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） -33	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	12,700,000 円	1㎡当たりの価格	62,200 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	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	奈良市丸山1丁目1079番122				②地積 (㎡)	204	⑨法令上の規制等	「調区」(40, 60)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(40, 60)					
	1:1.2	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	富雄 5.2km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 80m、南 35m、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 13.0 m、奥行 約 15.0 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、6m市道	交通施設	富雄駅南東 5.2km	法令規制	「調区」(40, 60)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ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やや下落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	62,200 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は少ないと考えられる。基準地は中規模一般住宅が建ち並ぶ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やや弱みとなっている。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1000～1500万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、代表基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 -44	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 +8.0 環境 +13.0 行政 +5.0 その他 0.0
	公示価格	74,500 円/㎡	[101.5 / 100]	100 [100]	100 [125.6]	[104.0 / 100]	62,600					
(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]						
(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 62,600円/㎡		③ 変動状況		[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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因]		当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ整然とした住宅地域として熟成してきており、需要はやや弱く地価はやや下落傾向にある。							
	②変動率		年間 -0.6% 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

(1) 基準地	①所在地並びに地番並びに「住居表示」等		奈良市中登美ヶ丘6丁目138番 「中登美ヶ丘6-32-13」				②地積 (㎡)		214 ()		③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		中規模一般住宅が区 画整然と建ち並ぶ住 宅地域		北6m市道		水道 ガス 下水	学研奈良登美ヶ丘 1km		(その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	①範囲		東 80m、西 20m、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 13.0 m、奥行 約 16.0 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 6 m		交通	学研奈良登美ヶ丘駅南 西方 1km		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		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		149,000 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けいはんな線沿線で、中規模一般住宅が建ち並ぶ圏域である。需要者は奈良市、生駒市の地縁を有する一次取得者層が中心であるが、大阪府等広く同一需給圏外からの転入者も認められる。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 6.5 坪程度で 3,000 万円台前半である。										
(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、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を 標準とした 価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	
	標準地番号 奈良 -29							交通 0.0	交通 +3.0			
(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 -25.0	行政 0.0	行政 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							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 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価格 変動 要因 の 検討	[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 144,000 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 +3.5%	半年間 %									

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

別記様式第 7

令和 7 年 7 月 4 日 提出
奈良（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	みわ不動産鑑定
奈良（県） 3-1	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	20,100,000 円		1㎡当たりの価格	28,900 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	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	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

基準地	①所在及び地番		奈良市押熊町 7 4 1 番				②地積 (㎡)		694		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 低専 (40, 60) (その他)				
	3. 5:1		田		熟成度が比較的高い宅地見込地地域						高の原 2. 2km						
近隣地域	①範囲		東 50 m、西 85 m、南 30 m、北 20 m				②標準的使用		田畑								
	③標準的画地の形状等		間口 約 50. 0 m、奥行 約 15. 0 m、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形														
	④地域的特性		特記事項		特にない		道 接面道路無し		交通 高の原駅南西方 2. 2km		法令 1 低専 (40, 60)						
	⑤地域要因の将来予測		熟成度が比較的高い宅地見込地地域である。周辺地域において住宅開発も進んでおり、今後将来的には近隣地域を含めた宅地化の影響が強まることが予測される。開発素地としての地価水準は概ね横ばい。														
(3) 最有効使用の判定		転換後造成後の 2 階建程度の戸建住宅地						(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 28, 900 円／㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		ない							
		控除法		控除後価格 27, 800 円／㎡													
(6) 市場の特性		同一需給圏は、近鉄奈良線、近鉄京都線及び近鉄けいはんな線等沿線の北和地域の圏域である。需要者は、宅地分譲開発を中心事業とする地場の不動産業者等が中心である。近隣地域は最寄り駅から遠隔に位置し、且つ周辺での供給及び開発リスク（建築費高騰等）等も存するが、周辺地域における新築戸建住宅の需要が比較的堅調で、開発素地需要は概ね横ばい傾向。需要の中心となる価格帯は、画地条件等の個性が大きく影響することから把握は困難である。															
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は、熟成度が比較的高い宅地見込地地域であるため市場性を反映した取引事例比較法と開発を想定した控除方式を適用した。比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する宅地見込地の事例を収集し試算しており、相対的に規範性が高い。一方、控除方式による控除後価格は、開発計画等想定要素が介在するため、比準価格に比べ相対的に規範性が劣る。よって、比準価格を標準に、控除後価格を参考にして、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 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]								
対象基準地からの検討	①対象基準地の検討				③ 価格変動状況要因の	〔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。											
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 28, 900 円／㎡					〔地域要因〕 最寄り駅からやや遠隔に位置しているものの、周辺において宅地開発も進んでおり、宅地化の影響の程度はやや大きい。											
	②変動率					〔個別的要因〕 個別的要因の変動はない。											
年間				0. 0 %													

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） 5 - 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） 5-1	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	41,000,000 円	1㎡当たりの価格	325,000 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	250,000 円/㎡ 倍
(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	
(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				奈良市高天市町1番1		②地積 (㎡)		126	③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) 準防 (その他) 高度(20m) (90,400)		
	1:4	事務所兼住宅 RC 5		中層ビル、低層店舗の混在する商業地域		西18m市道	水道ガス下水	近鉄奈良 150m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 40 m、南 100 m、北 110 m					②標準的使用		中層店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 6.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 130 ㎡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	近鉄奈良駅北 150m		法令規制	商業 (90,400) 準防 高度(20m)	
	⑤地域要因の将来予測		中層ビル、低層店舗の混在する商業地域である現況を踏まえ、駅接近性、周辺地域、近隣地域の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 階建程度の店舗兼事務所地						(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		335,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		232,000 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) 奈良県における主要駅近くの商業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投資家又は法人事業者が中心であるが他府県からの需要も認められる。(市場の需給動向) 近隣地域は系統連続性及び商業背後地がやや劣るものの、近鉄奈良駅への接近性が優れ且つインバウンドの影響も認められるため、需要は堅調に推移しつつある。(需要の中心となる価格帯) 商業地域であるため中心価格帯を見出すことは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は商業地域であるため市場性を反映した取引事例比較法と収益性を反映した収益還元法を適用した。比準価格は駅徒歩圏における牽連性ある取引事例から比準されており規範性が高い。他方、収益価格は商業賃貸市場の個性、且つ想定要素が介在するため、比準価格に比べて規範性に劣る。よって、適切に比準調整がなされた比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、代表標準地からの規準価格との検討も踏まえたうえで、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 0.0 交通 -12.0 環境 -35.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 181,000 円/㎡		[102.8 / 100]	[100 / 100]	[100 / 57.2]	[100 / 100]	325,000						
(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価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 奈良市の商業地においては、インバウンドの影響のある観光地等の商業地域とそれ以外の商業地域では、地価上昇率に相違が認められる。								
	前年標準価格 305,000 円/㎡				[地域要因] 系統連続性や商業背後地がやや劣るものの、近鉄奈良駅接近性が優れ且つインバウンドの影響も認められるため、需要は堅調である。								
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地				[個別的要因] 個別的要因の変動はない。								
	標準地番号 公示価格 円/㎡												
		②変動率	年間 +6.6 %	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） 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
奈良（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	277,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,150,000 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 倍率種別
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	830,000 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 奈良市東向中町 4 番		②地積 (㎡) ()	⑨法令上の規制等 商業 (80,400) 防火 (その他) 高度地区(最高 20m) (100,400)
	③形状 1:3	④敷地の利用の現況 店舗 RC 3	⑤周辺の土地の利用の状況 飲食、小売店舗等が 建ち並ぶ駅前の繁華 な商業地域	⑥接面道路の状況 西 6.8m 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 近接
(2) 近隣地域	①範囲 東 0m、西 40m、南 30m、北 10m		②標準的使用 低層店舗地	
	③標準的画地の形状等 間口 約 8.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形			
	④地域的特性 特記 事項	特にない	街 路	交通 施設 近鉄奈良駅東近接 法令 規制 商業(100,400) 防火 高度地区(最高 20m)
	⑤地域要因の 将来予測 繁華性は、大阪万博等の影響もあり従来を超える程度に至っている。マクロ経済的に不安定な要因はあるも、観光需要の増大等を考えると、地価は、今後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 階建て程度の店舗地		(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 1,240,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 877,000 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、奈良市周辺の近鉄線及び JR 線の主要ターミナル駅周辺に存する飲食、小売店舗等を中心とした繁華性の高い商業地域。需要者の中心は、当該地域で事業経営を考える事業者全般である。新型コロナ禍を経て、商業繁華性はコロナ前を凌ぐほどに回復しており、取引需要も強く認められる。ただ、希少性の認められる地域であり、最近の取引件数も少なく、規模や総額もまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域では近時の価格上昇と比較し、賃料の粘性性等から、土地価格に見合った賃料相場が形成されておらず、収益価格は相対的に低位に求められた。一方、比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する多数の取引事例から求められたものであり、市場実態を反映している。よって、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 規準とした 価格	① 代表標準地 標準地番号 奈良 5-1	② 時点 修正 [104.0] 100	③ 標準化 補正 100 [100]	④ 地域要 因の比 較 100 [82.4]
	公示価格 910,000 円/㎡			⑤ 個別的 要因の 比較 [100] 100
				⑥ 対象基準地 の規準価格 (円/㎡) 1,150,000
				⑦ 内訳 標準化 補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(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 の前の 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 1,020,000 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 公示価格 円/㎡	[一般的要因] 新型コロナ禍を経て、繁華性等を含めコロナ前を凌ぐほどに回復し、商業地に対する需要も増大傾向にある。		
		[地域要因] 繁華性の高い駅前商店街であり、新型コロナ禍からの経済の回復等もあり、地価も上昇傾向にある。		
		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。		
② 変動率	年間 +12.7 %	半年間 %		

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） 5－3	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 津石 哲志
鑑定評価額	57,700,000 円		1㎡当たりの価格	230,000 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	180,000 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		奈良市西大寺本町1 8 6 番1 外 「西大寺本町5－1 3」				②地積 (㎡)		251 ()	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 (その他) 高度地区(最高 25m) (100,400)	
	1.5:1	店舗兼共同住宅 S 3		県道沿いに店舗、店 舗兼共同住宅の建ち 並ぶ地域		西7m県道、三方路	水道 ガス 下水	大和西大寺 380m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30m、西 10m、南 75m、北 50m					②標準的使用		低層の店舗兼共同住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 19.0 m、		奥行 約 15.0 m、		規模 290 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記	特にない		街	7 m県道	交通	大和西大寺駅北西 380m	法令	商業(100,400) 防火 高度地区(25m)	
		事項			路		施設		規制		
⑤地域要因の 将来予測		当該地域は近鉄大和西大寺駅徒歩圏で、比較的車両交通量の多い道路沿いに店舗や共同住宅等が建ち並ぶ地域である。当駅周辺の再開発や、各方面への鉄道利便性の良さから地価はやや上昇にて推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		中層の店舗兼共同住宅地						(4) 対象基準地の 個別的要因		三方路 0.0	
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		233,000 円／㎡						
	収益還元法		収益価格		213,000 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		同一需給圏は奈良市、生駒市等のうち鉄道各駅から徒歩圏の商業地域である。近隣地域は近鉄大和西大寺駅徒歩圏の普通商業地域であり、需要の中心は賃料収益を目的とした不動産投資家等が考えられる。最寄り駅から大阪や京都、奈良南部へのアクセスは良好で、また駅周辺の土地区画整理事業の進展により不動産需要は強含みに推移している。但し、周辺では取引も少なく、また規模等により成約価格にも乖離が見られ中心価格帯の把握が困難な状況にある。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は、対象基準地と比較可能な周辺の商業地事例を収集の上、適正妥当に試算しており実証的である。他方、収益価格は適正な賃料水準を査定の上、試算したもので、基準地の収益性を計る理論的な価格であるが、市場における不動産取引の意思決定に際しては、類似不動産の取引価格が主要な指標とされる傾向が強い。従って、本件においては比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、さらに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 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 0.0	地域	街路 +3.0
	標準地番号 奈良 5-4								交通 0.0	要因	交通 -9.0
(9) 指定 からの 検査 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 の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化補正	環境 0.0	行政	環境 -13.0
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[102.8] 100	100 [100]	100 [81.5]	[100] 100	228,000		画地 0.0	行政	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 の 検 討	[一般的要因]		奈良市内の商業地については、大阪や京都の商業地と比較した割安感もあり、需要は堅調で地価も上昇傾向にある。					
	前年標準価格 225,000円／㎡			[地域要因]		大和西大寺駅周辺の再開発の影響もあり、最寄駅の商業繁華性の高まりから、地価はやや上昇傾向にある。					
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 +2.2%	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） 5-4 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） 5-4		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		93,000,000 円		1㎡当たりの価格		159,000 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) 路線価又は倍率	125,000 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 奈良市神功5丁目2番15外				②地積(㎡)	585	⑨法令上の規制等 準住居(60,200) (その他) 高度地区(最高15m)(70,200)
	③形状 1.5:1	④敷地の利用の現況 店舗 S2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模低層小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	⑥接面道路の状況 西24m県道、北側道	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 高の原 2.4km	
(2) 近隣地域	①範囲 東 0m、西 50m、南 150m、北 50m				②標準的使用 中規模低層小売店舗の敷地		
	③標準的画地の形状等 間口 約 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性 特記事項	県道沿いの路線商業地域		街路 24m県道	交通施設 高の原駅西 2.4km	法令規制 準住居(60,200) 高度地区(最高15m)	
	⑤地域要因の将来予測 路線商業地としては画地規模がやや小さいものの、街路の系統連続性が良く、車両通行量は比較的多い。今後とも、路線商業地としての熟成を深めていくものと予測する。地価は横這いから上昇傾向が続くものと考えます。						
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の店舗兼事務所の敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 163,000 円/㎡				
	収益還元法		収益価格 153,000 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	同一需給圏は奈良市、生駒市等の路線商業地域であり、需要者は店舗事業者が広く想定される。車両通行量は比較的多いが、近隣地域内においては十分な駐車場を確保できる画地が少なく、その点が需要者層に影響の出る可能性もある。郊外の路線商業地であり、事業用定期借地権による店舗展開も多く、当エリアにおける事業用物件の売買取引は少ない。取引の中心価格帯は判別し難い状況であるが、地価水準は15万円/㎡程度と考察する。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格の試算に当たって店舗兼事務所を想定したが、当エリアにおける収益用のビルは節税目的等のためのものも多く、その賃料は投資元本として土地代金を含めない水準に引きずられがちであり、収益価格は相対的に低位に試算された。一方比準価格は、信頼性ある取引事例により求められた、実証性ある価格である。そこで、説得力の程度を踏まえ、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通り決定した。						
(8) 公示価格	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
	公示価格 181,000 円/㎡	[102.8] 100	100 [100]	100 [119.5]	[102.0] 100	159,000	地域要因 街路 -1.0 交通 0.0 環境 +15.0 行政 +5.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(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 155,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因	[一般的要因] 奈良市の路線商業地は、新型コロナ禍の影響も少なく、金融政策等マクロ的要因を反映して、需要は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 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 路線商業地として熟成を深めている。商業集積の程度や、繁華性、顧客流動性等に特段の変化は見られていない。			
	②変動率 年間 +2.6% 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	みわ不動産鑑定
奈良（県） 5－5	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	108,000,000 円		1㎡当たりの価格	347,000 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]	270,000 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	奈良市芝辻町2丁目11番8 「芝辻町2-11-5」				②地積 (㎡)	312	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) 高度 (25m) (90,400)													
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況																
	1.2:1	教習所 R C 6	中層のビルが並ぶ駅前業務商業地域	西23m市道	水道ガス下水	新大宮近接																
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 30m、南 40m、北 30m				②標準的使用	中層店舗兼事務所地															
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 320 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記 特にない	街路 23m市道	交通 新大宮駅北東方近接													
	④地域的特性	特記 事項	街路	23m市道	交通 施設	法令 規制	商業 (90,400) 準防 高度 (25m)															
	⑤地域要因の将来予測	新大宮駅前の中層のビルが建ち並ぶ駅前業務商業地域である。周辺地域において地域要因にプラスの変動が見られる。成熟した駅前商業地であり、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	中層店舗兼事務所地					(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	354,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因																
	収益還元法	収益価格	237,000 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、奈良市及び周辺各市の主要駅周辺の商業地域一帯と把握した。需要者としては、各種店舗、事務所、営業所等の出店を目論む法人事業者等であり、まとまった規模を有する土地についてはマンション用地としての需要も見込まれる。市場における物件の供給数が少なく、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	同一需給圏内における規範性の高い取引事例を採用して試算した比準価格は、市場の実態を反映した実証的な価格として求められた。一方、市場に供給される物件が少ないため投資対象としての市場は成熟しておらず、収益性が直ちに不動産の経済価値を形成する状況に至っていない。本件では、比準価格を標準に、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 ☐ 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													
	標準地番号	-	100	100	[]																	
	公示価格 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													
	-	[]	100	100	[]																	
	前年指定基準地の価格 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	前年標準価格 328,000 円/㎡				③ 変動状況	[一般的要因] 観光商業地におけるインバウンド復活、観光客を中心とする顧客人流増が見られる一方、物価上昇等の経済情勢への懸念も見られる。															
	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 -					[地域要因] 駅近の商業地域で、商業立地に恵まれており、周辺地域の開発動向からも、需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。															
	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 +5.8 %	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） 5－6 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） 5－6	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	147,000,000 円		1㎡当たりの価格	353,000 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	280,000 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		奈良市富雄元町2丁目357番11外「富雄元町2-3-5」			②地積(㎡)	416	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)準防 (その他)高度(25m)(90,400)				
	台形1:1.2	店舗兼事務所S6	中規模ビル、銀行等が並ぶ駅前商業地域	東(駅前広場)道路	水道ガス下水	富雄駅前広場接面						
(2) 近隣地域	①範囲	東 45m、西 0m、南 15m、北 30m			②標準的使用	中層店舗兼事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 19.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	駅前広場	交通施設	富雄駅南方駅前広場接面	法令規制	商業(90,400)準防高度(25m)			
	⑤地域要因の将来予測	中層店舗ビル等を中心とする駅前商業地域で、今後も地域要因に大きな変動はないものと予測する。駅前広場に接面し立地条件に優れており、地価は概ね上昇傾向にあると思われる。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(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		360,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		258,000 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、奈良市及び生駒市の主要駅周辺の駅周辺商業地域一帯と把握した。需要者としては、各種店舗、事務所、営業所等の出店を目論む法人事業者等であり、まとまった規模を有する土地についてはマンション用地としての需要も見込まれる。市場における物件の供給数が少なく、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	同一需給圏内における規範性の高い取引事例を採用して試算した比準価格は、市場の実態を反映した実証的な価格として求められた。一方、市場に供給される物件が少ないため投資対象としての市場は成熟しておらず、収益性が直ちに不動産の経済価値を形成する状況に至っていない。本件では、比準価格を標準に、収益価格を比較考量して、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) 公示価格を標準とした価格	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	円/㎡	[] 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	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他
	奈良(県) 5-5											
	前年指定基準地の価格	[105.8] 100	100 [100]	100 [98.8]	[100] 100	351,000						
	328,000 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 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 観光商業地におけるインバウンド復活、観光客を中心とする顧客人流増が見られる一方、物価上昇等の経済情勢への懸念も見られる。							
	前年標準価格 343,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に変動はないが、駅近の商業地域で立地条件に優ることから、需要は概ね堅調で、地価も概ね上昇傾向にある。							
	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 +2.9%	半年間 %									

(10) 対象基準地の前	この検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 870,000 円/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況	【一般的要因】	観光業を中心とする市内経済は、国内外観光客の増加等により回復傾向で推移しており、商業地に対する需要は堅調である。
		①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 ☒ 代表基準地 ☐ 標準地 標準地番号 奈良 5- 1 公示価格 910,000 円/㎡		【地域要因】	周辺ではホテル建設が多く計画されており、繁華性の更なる向上が見込まれる。商業地の地価は上昇傾向で推移している。
		②変動率 年間 +8.7% 半年間 +4.0%		【個別的要因】	従来あった銀行店舗は取り壊され、空地となっている。

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域

①範囲	東 0 m、西 40 m、南 30 m、北 70 m				②標準の使用	中層の店舗・事務所兼共同住宅地			
③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、		奥行 約 20.0 m、		規模 500 m ² 程度、		形状 長方形		
④地域的特性	特記	特にない		18m国道		交通	近鉄奈良駅南 1.2km	法令	商業(100,400) 防火 高度地区(25m)
	事項			街路		施設		規制	
⑤地域要因の将来予測	地域要因に特別な変化はなく、当面現状を維持すると予測する。商業繁華性にはやや劣る地域ではあるが、用途は多様であり、一般的要因を反映して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、奈良市等の市街地の商業地域を中心とする圏域。需要者の中心は圏内で営業所等を開業しようとする法人等と考えられる。本圏域は従来需給共に安定している。建築費の高騰などの影響が懸念されるが近年の観光事業等の活性化などの影響もあり、地価は上昇傾向である。当地域内に供給は見られず、中心となる価格の把握は困難であるが土地は㎡当たり16～21万円程度であると予想される。
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はやや駅接近性に劣る商業地域である。商業地域における不動産売買取引に当たっては、市場参加者は収益性等に関心を有するが、実際には取引価格の決定に際して類似の不動産の市場価格が主要な指標とされることも多い。本件では、類似地域に存する事例を採用し適正に試算を行っており、市場の実態を反映した比準価格を重視して、収益価格を関連づけ鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 176,000 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 5- 4 公示価格 181,000 円/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 観光客等については回復傾向にあり、主要な商業地の地価は上昇傾向にあるが、建築費高騰等の影響が懸念される。
			[地域要因] 市内の中心商業地と比較して駅接近性及び繁華性の面ではやや劣るが、用途の多様性に富み需要は堅調である。
			[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。
	②変動率		
	年間 +5.7 %	半年間 +2.8 %	

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） 5－9 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） 5－9	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	220,000,000 円	1㎡当たりの価格	162,000 円／㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 7 年 1 月] 130,000 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					奈良市法華寺町1 8 7 番外		②地積 (㎡)	1,358	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 (72,150)						
	1:1.5	事務所兼共同住宅 S 3	店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域	南30m国道、東側道	水道 ガス 下水	新大宮 540m							
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 70 m、南 50 m、北 50 m					②標準的使用	沿道サービス施設の敷地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 45.0 m、規模 1,350 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	地域の一部は用途地域が異なる。	街路	3 0 m国道	交通施設	新大宮駅北西方 540m	法令規制	近商(72,150) 準防 高度地区最高15m				
	⑤地域要因の将来予測	国道沿道の路線商業地域である。最寄駅から比較的近く、用途多様性も見られ、需要は高い。このため、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	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	角地 0.0					
(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 99,200 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、奈良市及び周辺市町の幹線・準幹線道路沿道の路線商業地域である。需要者は沿道型店舗、事業所等を目的とする地元事業者及び広範囲にチェーン展開している法人等。交通量の多い主要幹線道路沿道においては堅調な需要が認められる。市場における取引数は少なく、取引には個性が強く、取引価格帯もまちまちであることから、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	近隣地域は店舗や営業所等が建ち並ぶ路線商業地域である。沿道型店舗の出店においては定期借地制度が活用されるケースが多く、投資対象としての取引市場は未成熟である。また、テナント対象業種によって家賃負担能力が異なり、収益価格の算定の過程において想定要素が多いため信頼性にやや劣る。したがって、本件においては市場の取引価格を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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 -3.0 環境 +5.0 行政 +15.0 その他 0.0
	公示価格	181,000 円／㎡		[102.8] 100	100 [100]	100 [114.8]	[100] 100	162,000					
(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 価格形成要因の変動状況								
	前年標準価格 158,000 円／㎡												
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地												
	標準地番号 公示価格 円／㎡												
②変動率				年間 +2.5 %	半年間 %								

129,000 円/m²

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3) 鑑定評価の条件

(10) 対象基準地の前年標準価格等	この検討	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] 奈良市商業地の需要については観光地等の地価はインバウンドの影響で強含み傾向にあり、路線商業地域の地価も堅調で推移している。		
			前年標準価格 128,000 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		[地域要因] 近隣地域は奈良県を縦貫する幹線道路沿いに位置し、一定程度の商業集積度及び商業背後地を有するため、需要は堅調に推移している。	
			標準地番号 -			[個別的要因] 個別的要因の変動はない。
			公示価格 円／㎡			
			②変動率	年間 +0.8 %	半年間 %	

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） 5－11		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		144,000,000 円			1㎡当たりの価格		568,000 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 430,000 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		奈良市三条町511番1内			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		商業(80,400) 防火 (その他) 高度地区最高25m(100,400)				
	不整形 1:2	店舗、事務所兼共同住宅 S 6	中層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域	西25m県道、南側道	水道 ガス 下水	奈良 130m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 10m、西 10m、南 10m、北 40m			②標準の使用		店舗兼事務所地				
	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 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記 特にない	街 25m県道	交通 奈良駅東方 130m	法令 商業(100,400) 防火 高度地区最高25m							
	事項		路	施設	規制							
⑤地域要因の将来予測		J R奈良駅東口側に立地する商業地域で、人や車の通行量が多い。国内外観光客が増加し、需要は高く、当面地価は上昇傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定		中層の店舗兼事務所地			(4) 対象基準地の個別的要因		角地 形状 +5.0 -2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		598,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		419,000 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、奈良市を中心に近鉄及びJ R駅周辺の繁華性の高い商業地域。需要者は、店舗、事業所等の出店を目的とする法人及び収益物件の取得を計画する不動産業者等が想定される。J R奈良駅東口側に立地する幹線道路沿道の商業地域で、土地の供給は少なく、希少性から需要は高い。取引には個別性が強く、取引価格帯はまちまちであり、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		奈良県有数の繁華性の高い駅前商業地域であり、国内外観光客が増加しているものの、土地価格に見合った賃料水準は形成されておらず、収益価格は低位に求められた。また市場に供給される収益物件は少なく、投資対象としての市場は未成熟である。したがって、本件においては広域的に収集し、市場の取引価格を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地との均衡にも留意のうえ、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 標準地番号	奈良 5-1	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 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 +6.0 環境 +62.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	910,000 円/㎡	[104.0] / 100	100 [100]	100 [171.7]	[102.9] / 100	567,000					
(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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 旧市街地周辺では、国内外観光客が大幅に増加、商業一等地の需要は高く、地価は上昇傾向。					
	前年標準価格		530,000 円/㎡				[地域要因] J R奈良駅前に位置し、国内外から観光客が増加し、需要は高く、地価は上昇傾向。					
	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				[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 +7.2 %	半年間 %									