

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	土井鑑定研究所
大和高田（県） - 1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 土井 元
鑑定評価額	12,500,000 円	1㎡当たりの価格	62,700 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					大和高田市大字市場 7 9 1 番 3		②地積 (㎡)	199	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) 高度 (15)		
	1:2	住宅 L S 2	併用住宅などの混在する既成住宅地域	北4.6m市道	水道 ガス 下水	高田 1.2km		(その他) (60, 184)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 110 m、西 80 m、南 0 m、北 45 m			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 20.0 m、規模 200 ㎡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4.6m市道	交通 高田駅西方 1.2km	法令 1 住居 (60, 184) 高度 (15)				
		事項		路	施設	規制				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は併用住宅などの混在する既成住宅地域であり、今後も地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移するものと予測する。地価水準は依然やや下落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		62,700 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		29,200 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	同一需給圏は近鉄大阪線、同南大阪線、J R 和歌山線沿線で、概ね大和高田市及びその周辺都市の住宅地域を中心とする圏域である。需要者は周辺地域からの転入も見込まれるものの、大和高田市居住者が中心である。各種規模の一般住宅等が建ち並ぶ既成の混在住宅地域であるが、当該地域の不動産需要は依然やや弱含み傾向である。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で1,300万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	当該地域は既成の混在住宅地域であり、周辺に共同住宅等の収益物件も見られるものの、自己所有の戸建住宅を中心とし、賃貸市場が成熟しておらず、元本市場と果実市場の相関関係が希薄なことから、収益価格はやや低めに試算されたものと考ええる。よって本件においては、代表標準地との検討を踏まえ、収益価格は参考とし、信頼性の高い複数の取引事例を基に市場実態を適正に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	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	
	標準地番号 大和高田 -3							交通 0.0	街路 +2.0	
	公示価格 106,000 円/㎡	[100.9] / 100	100 [104.0]	100 [164.1]	[100] / 100	62,700	環境 0.0	交通 +8.0		
							画地 +4.0	環境 +46.0		
							行政 0.0	行政 +2.0		
							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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 0.0	
	-							交通 0.0	街路 +2.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		環境 0.0	交通 +8.0		
							画地 0.0	環境 +46.0		
							行政 0.0	行政 +2.0		
							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 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 大和高田市は総人口、生産年齢人口とも減少傾向である。地価動向は交通利便性等の需給動向により、二極化がより進行している。					
	前年標準価格 62,800 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] 直接的な地域要因の変化は認められないが、当該地域の不動産需要は依然弱く、地価はやや下落傾向にて推移している。					
	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 -0.2 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店
大和高田（県） -2	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 幸助

鑑定評価額	10,700,000 円	1㎡当たりの価格	64,500 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 27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		大和高田市東中1丁目180番13「東中1-10-5」				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		2中専(60, 200)			
	1:1.5	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	東6m市道	水道ガス下水	高田市1.3km		(その他) 高度(15m)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 40 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 11.5 m、奥行 約 15.0 m、規模 170 ㎡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、6 m市道	交通	高田市駅南西 1.3km	法令	2中専(60, 200) 高度(15m)		
		事項		路		施設		規制			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、価格に影響する地域要因の変化は見られず、今後も現状を維持するものと判断される。地価水準については概ね安定的に推移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	64,500 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	同一需給圏は近鉄南大阪線・大阪線、JR和歌山線等沿線に存する大和高田市及び周辺市町に存する住宅地域の圏域。需要者は市内居住者が中心であるが、圏外からの転入者も見受けられる。中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で、最寄駅へはやや距離があるが、各種商業店舗が建ち並ぶ幹線道路には程近く利便性等は劣るものではないため、需要は安定的に推移している。需要の中心価格帯は、同程度の規模の土地価格のみで1000万円台後半である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、最寄駅からやや距離を要することもあり、アパート等の収益物件はほぼ見受けられない。居住の快適性を重視する自己使用目的の住宅の取引が大半であり、賃貸需要は弱く、賃貸市場が成熟していないため、収益還元法の適用は断念した。したがって、本件においては、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	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 大和高田 -3							交通 0.0	交通 +5.0		
	公示価格 106,000 円/㎡	[100.9] / 100	100 / [104.0]	100 / [162.8]	[102.0] / 100	64,400	環境 0.0	環境 +55.0			
							画地 +4.0	行政 0.0	行政 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
	-							交通	交通		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		環境	環境			
							画地	行政			
							その他	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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		当市人口は減少傾向が継続。駅徒歩圏住宅地の需要は堅調に推移。接近性等が劣る地域は弱含み傾向。需要の優劣が顕在化しつつある。					
	前年標準価格 64,500 円/㎡			[地域要因]		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変動は認められない。需給は概ね均衡、地価は安定的に推移。					
	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			[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所在及び地番並びに「住居表示」等				大和高田市大字築山 1 9 6 番 1 5				②地積 (㎡)		140	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 中専 (60, 200) 高度 (15)			
	1:1.2	住宅 L S 2		中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域		東4m市道		水道 ガス 下水	築山 500m		(その他) (60, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 18 m、西 20 m、南 50 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 11.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 140 ㎡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 4 m市道		交通	築山 駅南東方 500m		法令	1 中専 (60, 160) 高度 (15)		
		事項			路		施設			規制			
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移するものと予測する。地価水準は概ね横ばい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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 56,600 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		同一需給圏は近鉄大阪線、J R 和歌山線、近鉄南大阪線沿線で、概ね大和高田市及びその周辺都市の住宅地域を中心とする圏域である。需要者は大和高田市居住者を中心であるが、中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、他地域からの転入も見込まれる。概ね熟成した住宅地域であり、当該地域において近時、大きな地域要因の変化は認められず、需給関係は比較的安定してきている。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で 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		当該地域は中規模戸建住宅が建ち並ぶ熟成した戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引を中心とし賃貸市場が未成熟なため収益価格は試算しない。よって本件においては、代表標準地との検討を踏まえ、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	街路 +2.0		
	大和高田 -3					56,600		交通 0.0	交通 0.0				
	公示価格 106,000 円/㎡	[100.9] / 100	100 [104.0]	100 [185.2]	[102.0] / 100		環境 0.0	環境 +78.0	画地 +4.0	行政 +2.0	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	地域要因	街路		
	-							交通	交通				
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		環境	環境	画地	行政	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			③ 価格変動要因の	[一般的要因]		大和高田市は総人口、生産年齢人口とも減少傾向である。地価動向は交通利便性等の需給動向により、二極化がより進行している。						
	前年標準価格 56,600 円/㎡				[地域要因]		直接的な地域要因の変化は認められないが、当該地域の不動産需要は比較的安定してきており、地価は横ばい傾向にて推移している。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 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 %										

[illegible]

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					大和高田市曾大根2丁目625番5 「曾大根2-3-12」		②地積 (㎡)		187 ()		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 住居 (60, 200) 高度(15)				
	1:1		住宅 W 2		中規模一般住宅が建 ち並ぶ小規模開発の 住宅地域		東6m市道		水道 ガス 下水		高田市 1.1km		(その他)				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 70 m、西 20 m、南 50 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 14.0 m、奥行 約 13.5 m、規模 190 ㎡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 路 6 m市道		交通 高田市駅南方 施設 1.1 km		法令 1 住居(60, 200) 規制 高度(15)						
			事項				路		施設		規制						
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小規模開発の住宅地域であり、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。地価水準は横ばい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 +2.0						
(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		同一需給圏は近鉄大阪線、同南大阪線、J R 和歌山線沿線で、概ね大和高田市及びその周辺都市の住宅地域を中心とする圏域である。需要者は大和高田市居住者を中心に、周辺地域からの転入も見込まれる。中規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域であり、当該地域において大きな地域要因の変化は認められず、需給関係は比較的安定している。土地は1, 100万円程度が需要の中心となっている。															
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ熟成した戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で、賃貸市場が未成熟と判断されるため収益価格は試算しない。よって本件においては、代表標準地との検討を踏まえ、信頼性の高い複数の取引事例を基に市場実態を適正に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 とした 理由	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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0		地域 要因 街路 0.0 交通 +5.0 環境 +60.0 行政 0.0 その他 0.0	
	大和高田 -3 公示価格 106, 000 円/㎡		[100.9] 100		100 [104.0]		100 [168.0]		[102.0] 100		62, 400						
(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 年の 標準 価格 等 の 検 査	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規					③ 変動 価格 形成 要因 の 検 査		[一般的要因] 大和高田市は総人口、生産年齢人口とも減少傾向である。地価動向は交通利便性等の需給動向により、二極化がより進行している。									
	前年標準価格 62, 200 円/㎡							[地域要因] 直接的な地域要因の変化は認められないが、当該地域の不動産需要は比較的安定しており、地価は横ばい傾向にて推移している。									
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 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																
②変動率		年間 0.0 %		半年間 %													

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域

(2)	①範囲	東 35 m、西 20 m、南 25 m、北 75 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 9.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 135 m ² 程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記	特記すべき事項はない。	街	基準方位 北 6.0 m市道	交通	浮孔駅北西方 790m	法令	1 住居 (60, 200) 高度 (15)
		事項		路		施設		規制	
	⑤地域要因の将来予測	小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、当該地域要因に大きな変化を及ぼす要因等は特段見受けられず、当面は現状を維持していくものと思料される。地価はやや弱含みで推移すると予測される。							

(6) 市場の特性	同一需給圏は大和高田市及び周辺の市町の圏域で、近鉄南大阪線、大阪線及びＪＲ和歌山線等の各沿線の既成住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で他の地域からの転入者は少ない。近隣地域及びその周辺は小規模住宅地域が多い住宅地域で、最寄り駅の性格がやや弱く需給関係は弱含みとなっており、地価は緩やかに下落している。土地は１２０㎡～１４０㎡程度の区画で７００万円～９００万円ぐらいが取引の中心となっている。
-----------	---

(8) 公示価格を 標準とした 価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 大和高田 - 3	② 時 点 修 正	③ 標準化 補 正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的 要因の 比較	⑥ 対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格 106,000 円/㎡	$\left[\frac{101.0}{100} \right]$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[163.3]}$	$\left[\frac{101.0}{100} \right]$	63,700		交通 0.0	交通 +4.0		
								環境 0.0	環境 +57.0		
								環地 +4.0	行政 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から	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 63,900 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	【一般的要因】 高齢化が進行しており、県の平均と比較して人口の減少率が大きい。不動産需要は、隣接市町との比較において全般的に低調である。
	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】 小規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。地価はやや弱含みである。 【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 -0.2 %	半年間 %	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	土井鑑定研究所
大和高田（県）	-6	奈良県	奈良第3分科会	氏名 不動産鑑定士 土井 元
鑑定評価額	14,400,000 円	1㎡当たりの価格	107,000 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 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	82,000 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 大和高田市幸町10番17 「幸町9-18」	②地積(㎡) 135	⑨法令上の規制等 2中専(60,200)高度(20) (その他)	
(2) 近隣地域	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅LS2	⑤周辺の土地の利用の状況 小規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	⑥接面道路の状況 南6m市道
	⑦供給処理施設状況 水道 ガス 下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 高田300m		
	①範囲 東 30 m、西 100 m、南 0 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 10.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形			
④地域的特性 特記 特にない 事項	街路 基準方位 北 6 m市道	交通 高田駅東方 300m	法令 2中専(60,200)高度(20)	規制
⑤地域要因の将来予測	当該地域は小規模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。地価水準はやや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 +4.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 107,000 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	同一需給圏は近鉄大阪線、同南大阪線、JR和歌山線沿線で、概ね大和高田市の住宅地域を中心とする圏域である。需要者は大和高田市居住者を中心に、周辺地域からの転入も見込まれる。当該地域は熟成した既成の住宅地域であり、周辺にて大規模な宅地供給は見られず、需給関係は比較的安定している。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で1,400万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ではあるものの、小規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で、賃貸市場が未成熟と判断される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) 公示価格としての価格	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	⑧ 地域要因 街路 交通 環境 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	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	⑧ 地域要因 街路 交通 環境 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 105,000 円/㎡		③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 大和高田市は総人口、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 大和高田 - 3 公示価格 106,000 円/㎡			[地域要因] 直接的な地域要因の変化は認められないが、当該地域の不動産需要は比較的安定しており、地価はやや上昇傾向にて推移している。
	② 変動率 年間 +1.9% 半年間 +0.9%			[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）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
大和高田（県） ー 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店
大和高田（県） ー7	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 幸助
鑑定評価額	8,110,000 円		1㎡当たりの価格	44,800 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 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 27 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		大和高田市大字根成柿 3 1 3 番 2 5				②地積 (㎡)	181	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,400)			
	1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ小規模に開発された住宅地域	西3.7m市道	水道ガス	坊城 1km	(その他) (70,240)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 30 m、南 30 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 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡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、3.7 m市道	交通施設	坊城駅南 1km	法令規制	「調区」(70,240)	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ開発された住宅地域で、価格に影響する地域要因の変化は見られず、今後も現状を維持するものと判断される。地価は未だ底を打つには至らず継続的な下落基調で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	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 44,800 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	同一需給圏は近鉄南大阪線、大阪線及び J R 和歌山線等沿線に存する大和高田市及び周辺市町の圏域。需要者は市内及び周辺市町居住者が多くを占め圏外からの転入は少ない。調整区域内に開発された住宅団地で最寄駅へは徒歩圏内にあるが、開発されて年数が経過し、周辺新規分譲地との比較では相対的な競争力は低下傾向にある。これら地域特性等を反映し需要は弱含みで推移している。需要の中心価格帯は、同程度の規模の土地価格のみで 8 0 0 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	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ小規模に開発された住宅地域であるが、市街化調整区域であることから、周辺地域を含めアパート等の収益物件はほぼ見受けられない。居住の快適性を重視する自己使用目的の住宅の取引が大半となっており、賃貸市場が未成熟な住宅地域であるため、収益還元法の適用を断念した。したがって、本件においては、市場性を反映した実証的な価格で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	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 45,400 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当市人口は減少傾向が継続。駅徒歩圏住宅地の需要は堅調に推移。接近性等が劣る地域は弱含み傾向。需要の優劣が顕在化しつつある。					
	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] 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、価格形成要因に影響を与える地域要因の変動は無い。地価は継続的な下落基調で推移している。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率									
	年間	-1.3 %	半年間	%						

(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 108,000 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 大和高田 5- 2 公示価格 109,000 円/㎡	③ 価格形成要因の	変動状況	[一般的要因] 利便性・集積性に優る幹線道路沿い等地域の需要は堅調に推移。一方、人口減少、消費支出低迷等を受け、旧来の商業地は弱含みが継続。
				[地域要因] 店舗、公共施設等が建ち並ぶ中心的な商業地域で、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は見られない。地価は上昇傾向にて推移。
				[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 +0.9 %			

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 大和高田市磯野東町1 9 1 番2外「磯野東町3ー1」					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			商業 (80,400) 準防 (その他) 高度 (31m) (90,400)										
	1:2.5	店舗兼事務所 S 6	中層の店舗、金融機関等が建ち並ぶ駅前路線商業地域	東12m国道、北側道	水道 ガス 下水	高田市 180m													
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 0 m、南 100 m、北 50 m			②標準的使用	中層の店舗兼事務所地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.5 m、奥行 約 22.0 m、規模 210 ㎡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 2 m 国道	交通施設	高田市駅北西 180m		法令規制	商業 (90,400) 準防 高度 (31m)									
	⑤地域要因の将来予測	中層の店舗、金融機関等が建ち並ぶ駅前路線商業地域で、価格に影響する地域要因の変化は見られず、今後も現状を維持するものと判断される。地価動向については概ね安定的に推移するものと予測される。																	
(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		角地 セットバック +2.0 -7.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 142,000 円/㎡																
	収益還元法		収益価格 87,600 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	同一需給圏は大和高田市を中心に県中部の幹線道路沿いを中心とした商業地域の圏域。需要者は圏内に地縁性を有する事業者の他、広域的に事業を展開する法人事業者等も想定できる。視認性良好な幹線道路沿いに位置し、最寄駅に程近く通行者の往来も一定程度存する。店舗のほか金融機関等も存し事業用地としての需要は少なからず認められ、需給は概ね均衡、地価は安定的に推移している。画地規模が様々で取引も少なく、需要の中心価格帯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	比準価格は、同一需給圏内における規範性の高い商業地の取引事例を採用し求めており、市場の実態を反映し信頼性が高い。一方、収益価格は、土地の収益性を反映し理論的であり検証の手段として有用であるが、予測の限界から将来に亘り標準的かつ安定的な賃料水準等を適正に把握し難い点等があり、相対的な信頼性が劣ることは否めない。よって、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とおり決定した。																		
(8) 公示価格とした価格	① 代表標準地 標準地番号	大和高田 5-2		② 時点修正	[100.9 / 100]	③ 標準化補正	[100 / 102.0]	④ 地域要因の比較	[100 / 73.6]	⑤ 個別的要因の比較	[94.9 / 100]	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	139,000	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 -5.0 環境 -22.5 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 109,000 円/㎡																		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-		② 時点修正	[/ 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]	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/㎡																		
(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]	利便性・集積性に優る幹線道路沿い等地域の需要は堅調に推移。一方、人口減少、消費支出低迷等を受け、旧来の商業地は弱含みが継続。											
	前年標準価格 139,000 円/㎡						[地域要因]	高田市駅から程近い路線商業地域で、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は見られない。需給は概ね均衡、地価は安定的に推移。											
	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						[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	千里不動産鑑定事務所
大和高田（県） 5－3	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上山英雄

鑑定評価額	54, 100, 000 円	1㎡当たりの価格	83, 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	67, 000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		大和高田市磯野新町3 2 7 番 1 「磯野新町 3－6」				②地積 (㎡)	647	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) 高度 (20)				
	台形 1:1.2	銀行 S 2	国道沿いにロードサイドサービス施設等が建ち並ぶ路線商業地域	南東13m国道、背面道	水道 ガス	高田市 500m	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 20 m				②標準的使用	低層店舗付事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 24.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 650 ㎡程度、形状 台形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路 1 3 m国道	交通施設	高田市駅南西方 500m	法令規制	準工 (60, 200) 高度 (20)			
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いのロードサイドサービス施設が建ち並ぶ路線商業地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、当面は現状を維持していくものと思料される。地価水準は緩やかな上昇と予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗付事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路形状	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	86, 700 円／㎡				0.0				
	収益還元法	収益価格	52, 500 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	同一需給圏は大和高田市を中心に周辺市町の幹線沿いの商業地域であるが、用途性に注目すればその範囲は奈良県中南部に広がる。需要者は地元事業者のほか幹線沿いの店舗を事業展開する法人等が中心であると考えられる。国道沿いの比較的交通量が多い路線商業地域で、需給動向は比較的堅調に推移しており価格は緩やかに上昇している。画地規模がさまざまであるため、取引の中心となる価格帯を把握することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は国道沿いの路線商業地域であるが、商業事業者向けの賃貸市場の熟成度は総じて低く、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やや低位に算出されたものと考えられ、その信頼性は相対的に劣っている。一方、比準価格は信頼性の高い豊富な事例から求められ規範性が高い。よって、比準価格を重視して、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 対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	大和高田 5-2							交通 0.0	交通 +1.0		
(9) 指定基準地からの検討	公示価格	[100.9]	100	100	[100]	83, 600	標準化補正	環境 0.0	環境 +16.0	行政 +10.0	その他 0.0
	109, 000 円／㎡	100	[102.0]	[128.9]	100			画地 +2.0	行政 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
	-							交通 0.0	交通 +1.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正	環境 0.0	環境 +16.0	行政 +10.0	その他 0.0
	円／㎡	100	[]	[]	100			画地 +2.0	行政 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からの検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		高齢化が進行しており、県の平均と比較して人口の減少率が多い。不動産需要は、隣接市町との比較において全般的に低調である。					
	■継続 □新規			[地域要因]		幹線道路沿いのロードサイドサービス施設が建ち並ぶ路線商業地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。					
	前年標準価格 83, 200 円／㎡			[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。					
	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										
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	□代表標準地 □標準地		③ 価格形成要因の変動状況								
	標準地番号 -										
	公示価格 円／㎡										
	②変動率			年間 +0.5 %	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 39,800 円/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	若年層の市外への流出等により人口減少、高齢化率の上昇が著しい。住宅地需要は弱含んでおり、地価は全般的に弱含んでいる。
		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]	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、特段の地域変動要因は見当たらないが、需要は軟調である。
		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。

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 御所市4 3 番 2 4						②地積 (㎡) (130)		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 W 2		一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		南6.2m市道		水道 ガス 下水		御所 650m		(その他) 高度(15m)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 20 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 9.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 130 ㎡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6.2 m市道		交通 施設 御所駅東 650m		法令 規制		1 住居 (60, 200) 高度(15m)	
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因の変動は認められず、当面は現状のまま推移するものと資料する。地価は横這い乃至はやや下落にて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		51,800 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		同一需給圏は御所市及び周辺市町村で、J R 和歌山線、近鉄御所線、南大阪線沿線の既成の住宅地域と判定した。需要者の中心は御所市内を中心に周辺市町村に在住の地縁の選好性を有するエンドユーザーであり、圏外からの転入は殆ど見受けられない。新築物件は少なく中古物件の取引が散見される。需要の中心となる価格帯は、標準的画地規模で概ね7 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		近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、転勤等の諸事情により賃貸される程度で自己使用目的の不動産取引が中心である。対象基準地と同程度の規模の投資目的の収益物件はほぼ皆無であるため収益還元法の適用は断念した。一方、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規範性は高い。したがって、本件においては市場性を反映した比準価格を妥当と判断し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	
	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	
	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]		若年層の市外への流出等により人口減少、高齢化率の上昇が著しい。住宅地需要は弱含んでおり、地価は全般的に弱含んでいる。					
	前年標準価格 51,900 円/㎡						[地域要因]		一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、特段の地域変動要因は見当たらないが、需要はやや軟調である。					
	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 御所 - 3													
	公示価格 51,900 円/㎡													
②変動率		年間 -0.2 %		半年間 -0.2 %										

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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 御所市 4 0 5 番 3					②地積 (㎡)	168 (12)	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 W 2	中規模一般住宅が多 く建ち並ぶ住宅地域	南4m市道	水道 ガス 下水	近鉄御所 450m		(その他) 高度(15m) (60, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 0 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 15.0 m、規模 150 ㎡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 m市道	北 4	交通 施設	近鉄御所駅南西 450m	法令 規制	1 住居(60, 160) 高度(15m)
	⑤地域要因の 将来予測	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域である。地域要因の変動も認められないことから、当分の間現状のまま推移するものと思料する。地価は下落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 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 39,500 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	同一需給圏は御所市及び周辺市町村で、J R と歌山線、近鉄御所線、南大阪線沿線の既成の住宅地域と判定した。需要者の中心は御所市内を中心に周辺市町村に在住の地縁的選好性を有するエンドユーザーであり、圏外からの転入は殆ど見受けられない。古くからの住宅地であり、新築物件は少なく中古物件の取引が散見される。需要の中心となる価格帯は、標準的画地規模で概ね6 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	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、転勤等の諸事情により戸建住宅が賃貸される程度で自己使用目的の不動産取引が中心である。対象基準地と同程度の規模の投資目的の収益物件はほぼ皆無であるため収益還元法の適用は断念した。一方、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規範性は高い。したがって、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を踏まえ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 価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 御所 - 3	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 0.0	街路 +2.0
	公示価格 51,900 円／㎡	[99.8] 100	100 [104.0]	100 [130.5]	[104.0] 100	39,700		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 標準化補正	街路 0.0	地域 0.0	街路 +2.0
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0	交通 -2.0	
(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 前年標準価格 39,800 円／㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	【一般的要因】 若年層の市外への流出等により人口減少、高齢化率の上昇が著しい。住宅地需要は弱含んでおり、地価は全般的に弱含んでいる。					
	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】 一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、特段の地域変動要因は見当たらないが、需要は軟調である。					
					【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 -0.8 % 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
御所（県） - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 倉田総合鑑定
御所（県） - 4	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 田和 聡
鑑定評価額	8,760,000 円		1㎡当たりの価格	18,400 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 30 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	御所市大字名柄348番					②地積(㎡)	476	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)(70,270)		
	1:1.5	住宅W2	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	西4.5m市道、北側道	水道	近鉄御所4.1km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 40m、南 50m、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 17.0 m、奥行 約 26.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	4.5m市道	交通施設	近鉄御所駅南西4.1km	法令規制	「調区」(70,270)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域であり、今後もこの住環境を維持するものと予測。市街地から離れた既成集落地域で地価水準は下落傾向継続。							
(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	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	18,400 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	同一需給圏は御所市及び周辺市町内の既成集落地域の存する圏域。需要者は地縁を有する地元住民等が中心で圏外からの転入は少ない。地積は400～500㎡程度が多く中心となる価格帯は取引が少ないことから把握は困難。駅接近性の劣る地域で市中心部と比較して生活利便も劣る事から需要は低調推移。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域であり、地元住民中心の既成集落である事から自用が中心であると思われる、また市街化調整区域に存するなど法規制が厳しく、新規の賃貸住宅建築を想定することが困難である事から収益還元法は適用せず、基準価格を標準とし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	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
	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 対象基準地の基準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	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						
	前年標準価格 18,800 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 -2.1 %	半年間 %						
		[一般的要因] 奈良県の北西部に位置し、周辺市町への流出もあり人口は減少傾向。地価は下落傾向で推移している。							
		[地域要因] 近隣地域は駅徒歩圏外の住宅地で市中心部からも外れており地域要因の変動は認められず、需要は低調推移。							
		[個別的要因] 画地規模が標準的な整形地であり選好性・代替性に特段の低下は認められない。							

(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 価格形成要因の變動状況	【一般的要因】	若年層の市外への流出等による人口減少、市外の大規模商業施設の出店等により商業地の繁華性は低迷している。
	前年標準価格 62,200 円/㎡			【地域要因】	国道沿いの店舗等が建ち並ぶ路線商業地域である。特段の地域変動要因は見当たらない。一定の借地需要が認められる。
	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 -1.0 % 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
御所（県） 9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 倉田総合鑑定
御所（県） 9-1	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 田和 聡
鑑定評価額	82,900,000 円		1㎡当たりの価格	19,300 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 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 30 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				御所市大字城山台 1 6 6 番 2 4				②地積 (㎡)		4, 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		工専 (60, 200)								
	1. 2 : 1		工場兼事務所 S 2		中規模の工場等が建ち並ぶ内陸型の工業団地		北東9m市道、北西側道		水道		近鉄御所 4. 2km		(その他) 高度地区 (最高 15m) (70, 200)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 70 m、南 100 m、北 50 m						②標準の使用		中規模程度の工業地										
	③標準的画地の形状等		間口 約 70.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 4, 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																		
	④地域的特性		特記事項		特になし。		街路 9 m市道		交通施設		近鉄御所駅南西 4. 2km		法令規制 工専 (60, 200) 高度地区 (最高 15m)								
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は中規模の工場等が建ち並ぶ内陸型の工業団地であり、今後もこの環境を維持すると思われる。物価高騰により企業の拠点新設意欲は旺盛とはいえないが、需要は底堅く地価水準は上昇基調で推移と予測。																		
(3) 最有効使用の判定		中規模程度の工業地								(4) 対象基準地の個別的要因		準角地 0. 0									
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 19, 300 円／㎡						(4) 対象基準地の個別的要因		準角地 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		同一需給圏は御所市を中心に主に奈良県中南部の工業地域の存する圏域。需要者はこれら圏域に存する中小の製造業、運送業、建設業等の事業者が中心。地積は4, 0 0 0 ㎡前後が多く、中心価格帯は土地・土地建物一体のいずれも取引が少ないことから把握は困難。物価高の影響で企業の用地取得は活発とはいえないが、内陸型の工業地の引き合いは根強く需要は堅調推移。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は中規模の工場等が建ち並ぶ内陸型の工業地域であり、自用が中心で賃貸市場が形成されておらず賃料水準の把握が困難であることから収益還元法は適用せず、比準価格を標準に指定基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]		[100]										
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		五條 (県) 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 +4. 0 0. 0 0. 0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1. 0 +3. 0 -20. 0 0. 0 0. 0
	前年指定基準地の価格 16, 300 円／㎡		[101. 8] 100		[104. 0]		[100] 83. 2		[100] 100		19, 200										
(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] 奈良県の北西部に位置し、周辺市町への流出もあり人口は減少傾向。地価は下落傾向で推移している。														
	前年標準価格 19, 000 円／㎡						[地域要因] 近隣地域は中規模の工場等が建ち並ぶ内陸型の工業団地で、物価高における企業進出意欲の抑制下にあっても需要は堅調である。														
	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] 画地規模が標準的な整形地であり選好性・代替性に特段の低下は認められない。														
	標準地番号 公示価格 円／㎡																				
		②変動率		年間 +1. 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
香芝（県） - 1 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
香芝（県） - 1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 土井 元
鑑定評価額	13,700,000 円		1㎡当たりの価格	74,300 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					香芝市鎌田438番68		②地積 (㎡)	185	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 (60, 100)			
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	J R 五位堂 600m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 75 m、西 100 m、南 60 m、北 25 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 14.0 m、規模 180 ㎡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 6 m市道	交通	J R 五位堂駅南西方 600m	法令	1 低専 (60, 100)			
		事項		路	施設		規制				
	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。地価水準はやや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 74,300 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	同一需給圏は近鉄大阪線、同南大阪線、J R 和歌山線沿線で、概ね香芝市の住宅地域を中心とする圏域である。需要者は香芝市居住者を中心に、周辺地域からの転入も見込まれる。中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、当該地域において大きな地域要因の変化は認められず、需給関係は比較的安定している。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で1,400万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	当該地域は中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で、賃貸市場が未成熟なため収益価格は試算しない。よって本件においては、代表標準地との検討を踏まえ、同一需給圏内の類似地域に存する信頼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	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							交通 0.0	交通 +1.0		
	香芝 -2							環境 0.0	環境 +10.0		
	公示価格	[100.4] / 100	100 [101.0]	100 [110.0]	[100] / 100	74,400		画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0	
	82,300 円/㎡							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	街路 -1.0
								交通 0.0	交通 +1.0		
	-							環境 0.0	環境 +10.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			画地 0.0	行政 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からの検討	①-1 対象基準地の検討 継続 新規			③ 変動状況	[一般的要因] 香芝市の総人口はほぼ横ばいで推移していたが近時やや減少、高齢人口は増加傾向にある。地価動向は二極化がより進行している。						
	前年標準価格 74,100 円/㎡				[地域要因] 直接的な地域要因の変化は認められないが、当該地域の不動産需要は比較的安定しており、地価はやや上昇傾向にて推移している。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討				[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 +0.3 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	土井鑑定研究所
香芝（県） - 2	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 土井 元
鑑定評価額	16,400,000 円	1㎡当たりの価格	77,000 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	倍率種別	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
(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 (㎡)		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 (60, 100)			
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	二上神社口 1.1km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 20 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 15.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 210 ㎡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	二上神社口駅南東方 1.1km		法令	1 低専 (60, 100)		
		事項		路	施設			規制			
	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。地価水準はやや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 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		77,000 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	同一需給圏は近鉄南大阪線、同大阪線、J R 和歌山線沿線で、概ね香芝市の住宅地域を中心とする圏域である。需要者は香芝市居住者を中心に、周辺地域からの転入も見込まれる。中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、当該地域において大きな地域要因の変化は認められず、需給関係は比較的安定している。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で1, 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	当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で、賃貸市場が未成熟なため収益価格は試算しない。よって本件においては、代表標準地との検討を踏まえ、同一需給圏内の類似地域に存する信頼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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +4.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	香芝 - 2										
(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
	-										
(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] 香芝市の総人口はほぼ横ばいで推移していたが近時やや減少、高齢人口は増加傾向にある。地価動向は二極化がより進行している。							
	前年標準価格 76,800 円/㎡			[地域要因] 直接的な地域要因の変化は認められないが、当該地域の不動産需要は比較的安定しており、地価はやや上昇傾向にて推移している。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 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 +0.3 % 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 30 m、西 30 m、南 30 m、北 30 m				②標準の使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記	特記すべき事項はない。	街	基準方位北 5. 1 m市道	交通	五位堂駅北東 1km	法令	1 中専 (50, 150) 高度 (15m)
		事項		路		施設		規制	
	⑤地域要因の将来予測	今後も大きな地域要因の変動は考えられず、現状のまま推移するものと予測する。住環境の良い住宅地域であるため、地価は若干の上昇傾向で推移するものとする。							

(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね香芝市及び周辺市町内における区画整然とした住宅地域と把握した。需要者の中心は同一需給圏内一円の一次取得者であるが、一部に大阪等の圏外からの転入者も見られる。特に香芝市内の居住の快適性、利便性に優れた住宅地域においては、堅調な取引需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、同程度の規模の土地で2,700～2,800万円程度と把握した。
-----------	---

(8)	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	0.0 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	0.0 -2.0 -8.0 +2.0 0.0 0.0
規準とした 公示価格を	香芝 -8 公示価格 126,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [100]	100 [92.0]	[101.0] 100	139,000							

(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 前年標準価格 138,000 円／㎡				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	香芝市の人口は微減傾向である。優良住宅地の地価は横ばい又は上昇傾向で推移しているが、既存集落地域等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／㎡					[地域要因]	一般住宅の中に空地も見られる区画整然とした住宅地域である。堅調な取引需要が認められ、地価は上昇傾向で推移している。
						[個別的要因]	個別的要因についての特段の変動は認められない。
	②変動率	年間	+0.7 %	半年間	%		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤田不動産鑑定所	
香芝（県）	—4	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士 藤田秀紀
鑑定評価額	21,200,000 円		1 m ² 当たりの価格		65,800 円/m ²

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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7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					香芝市狐井2 5 2番4外		②地積 (㎡)	322 ()	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 住居 (60, 200)				
	1:1.2	住宅 W 2		一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ旧村落の住宅地域	東5m市道	水道	近鉄下田 900m		(その他) 高度(最高 15m) 居住誘導区域内				
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 70m、南 50m、北 140m					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 20.0 m、規模 320 m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 5.0m市道	交通施設	近鉄下田駅南東 900m	法令規制	対象基準地と同じ			
	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既成住宅地域であり、既に市街地としての成熟度が高いことから、今後とも概ね現況維持の緩慢な推移をする地域と予測する。地価は横ばいで推移している。											
(3) 最も有効使用の判定	低層の戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		65,800 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	同一需給圏は香芝市及びその周辺の市町内の一般住宅地である。需要者は香芝市内を中心にその周辺の市町内の居住者が多い。当該近隣地域は、一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ旧村落の住宅地域であるが、最寄り駅まで徒歩圏内にあり、需給は概ね均衡し、地価は安定している。土地は320㎡程度で2,000万円～2,200万円程度が需要の中心となっている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅や農家住宅が建ち並ぶ旧村落内の住宅地域であり、周辺に賃貸物件が見受けられないこと等から収益価格は試算しなかった。比準価格は、比較適格性が認められる香芝市内の既成住宅地の取引事例から試算した価格であり、実証的な試算価格である。以上より、本件では、比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえて、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	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	広陵 (県) - 2		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 0.0	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 39,700 円/㎡			[99.5] 100	100 [100]	100 [61.6]	[102.0] 100	65,400					
(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 65,800 円/㎡				③ 価格変動要因の	[一般的要因]	香芝市の人口は近時減少局面に入り、生産年齢人口はほぼ横ばいで推移している。生活利便性の良否で地価動向の二極化が進行している。						
	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 - 公示価格 円/㎡					[地域要因]	近鉄下田駅を最寄り駅とする住宅地は昨今需要が増加し、地価は安定的に推移している。						
						[個別的要因]	東側道路であり日照面等で優位性があるが、競争力等で特段の変動要因は認められない。						
	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
香芝（県） - 5 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
香芝（県） - 5	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 土井 元

鑑定評価額	21,000,000 円	1㎡当たりの価格	127,000 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	100,000 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	香芝市西真美2丁目5番4				②地積 (㎡)	165 ()	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) 高度 (15)
	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)		
	1:2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北5.3m市道	水道 ガス 下水	五位堂 1.5km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 60 m、南 80 m、北 50 m				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 160 ㎡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 5.3m市道	交通 五位堂駅北西方 1.5km	法令 1 中専 (60, 200) 高度 (15)				
	事項		路	施設	規制				
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(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 127,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 54,800 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	同一需給圏は近鉄大阪線沿線で、概ね香芝市、広陵町の中規模一般住宅地域を中心とする圏域である。需要者の中心は香芝市、広陵町居住者が中心であるが、区画整然とした住宅地域であり、他地域からの転入も見込まれる。概ね熟成した住宅地域であり、当該地域に新規宅地開発等は見られず、需給関係は比較的安定している。土地は2, 100万円程度が需要の中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ概ね熟成した住宅地域であり、周辺に共同住宅等の収益物件も見られるものの、自己所有の戸建住宅を中心とし、賃貸市場が成熟していないため収益価格の規範性はやや低位であるものとする。よって本件においては、収益価格は参考とし、信頼性の高い複数の取引事例を基に市場実態を適正に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	-							
(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
	-								
(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					[一般的要因]	香芝市の総人口はほぼ横ばいで推移していたが近時やや減少、高齢人口は増加傾向にある。地価動向は二極化がより進行している。		
	前年標準価格	125,000 円/㎡				[地域要因]	本年3月当該地域の近くに複合商業施設が開業した。繁華性、利便性の向上等から、当該地域の需給関係は引続き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	香芝 - 8							
	公示価格	126,000 円/㎡							
	②変動率	年間 +1.6 %	半年間 +0.8 %						

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
香芝（県） - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤田不動産鑑定所
香芝（県） - 6	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士 藤田秀紀
鑑定評価額	15,500,000 円	1㎡当たりの価格	69,100 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/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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				香芝市白鳳台 1 丁目 1 1 番 1 1			②地積 (㎡)	224	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	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東6m市道	水道ガス下水	志都美 1.5km		(その他) 居住誘導区域内						
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 20m、南 70m、北 30m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 16.0 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 6m市道	交通施設	志都美駅北西 1.5km	法令規制	対象基準地と同じ					
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、既に市街地としての成熟度が高いことから、今後とも現況維持の推移を示す地域と予測する。生活利便性が劣ることから、地価は下落基調で推移している。												
(3) 最も有効使用の判定	低層の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位		+2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	69,100 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	同一需給圏は香芝市及びその周辺の市町内の大規模開発住宅団地内の一般住宅地である。需要者は香芝市内を中心にその周辺の市町内の居住者が多い。当該近隣地域は、中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であるが、最寄り駅の運行本数が少ないことから、需要はやや弱く、地価は若干ながらも下落傾向にある。土地は220㎡程度で1,500万円～1,800万円程度が需要の中心となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準地は中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、自用の建物が通常の立地環境から収益用不動産の想定をすることが不適当と考えられるため、収益価格は試算しなかった。比準価格は、比較適格性が認められる住宅地の取引事例から試算した価格であり、実証的な試算価格である。以上より、本件では比準価格を採用することとし、指定基準地との検討結果も踏まえて、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	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	河合 (県) - 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 +3.0 0.0 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	-1.0 +9.0 +8.5 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	82,500 円/㎡	[99.0] / 100	100 [103.0]	100 [117.1]	[102.0] / 100	69,100							
(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] 香芝市の人口は近時減少局面に入り、生産年齢人口はほぼ横ばいで推移している。生活利便性の良否で地価動向の二極化が進行している。								
	前年標準価格 69,500 円/㎡					[地域要因] 最寄り駅は JR 志都美駅であるが、生活上の中心駅である JR 王寺駅からバス便利用の地域のため、需要が弱く、地価は下落基調にある。								
	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] 競争・代替関係の変化等、個別的要因の変動は特段認められない。								
	標準地番号 -													
	公示価格 円/㎡													
②変動率		年間	-0.6%	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社奈良支社
香芝（県） - 7	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 高垣直記
鑑定評価額	23,400,000 円		1㎡当たりの価格	82,600 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 26 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		香芝市藤山1丁目961番94 「藤山1-2-8」			②地積(㎡)	283	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(60, 100) (その他)		
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が多い環境の良い住宅地域	西5.3m市道	水道 ガス 下水	近鉄下田800m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 120 m、南 90 m、北 80 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 22.0 m、規模 290 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北5.3m市道	交通施設	近鉄下田駅西800m	法令	1 低専(60, 100)
		事項		路				規制	
	⑤地域要因の将来予測	今後も大きな地域要因の変動は考えられず、現状のまま推移するものと予測する。住環境の良い住宅地域であるため、地価は若干の上昇傾向で推移するものとする。							
(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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		82,600 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	同一需給圏は概ね香芝市及び周辺市町内における一般住宅地域と把握した。需要者の中心は同一需給圏内一円の一次取得者であるが、一部に大阪等の圏外からの転入者も見られる。特に香芝市内の居住の快適性、利便性に優れた住宅地域においては、堅調な取引需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、同程度の規模の土地で2,300万円程度と把握した。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的の取引が大半の地域で、賃貸市場が熟成していないため、収益還元法の適用は断念した。以上より、居住の快適性が重視される住宅地であることから、多数の取引事例の中から類似性の高い事例をもとに市場性を適正に反映した比準価格を採用し、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の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 82,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 香芝市の人口は微減傾向である。優良住宅地の地価は横ばい又は上昇傾向で推移しているが、既存集落地域等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 香芝 - 2 公示価格 82,300 円/㎡				[地域要因] 環境の良い住宅地域で、価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動はなく、地価は若干の上昇傾向にある。				
					[個別的要因] 個別的要因についての特段の変動は認められない。				
②変動率		年間 +0.7%	半年間 +0.4%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	土井鑑定研究所
香芝（県） -8	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 土井 元

鑑定評価額	16,400,000 円	1㎡当たりの価格	81,800 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 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				香芝市高山台3丁目6番14		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 (50, 80)		
	1:1	住宅 W2		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6m市道		水道 ガス 下水	二上 1.1km		(その他) 地区計画等		
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 40 m、南 15 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 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	特にない		街	基準方位 北 6 m市道	交通	二上駅西方 1.1km	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		当該地域は中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、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。地価水準はやや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		81,800 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	同一需給圏は近鉄大阪線、同南大阪線、JR和歌山線沿線で、概ね香芝市及びその周辺都市の住宅地域を中心とする圏域である。需要者は香芝市居住者を中心に、周辺地域からの転入も見込まれる。中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、当該地域において近時、大きな地域要因の変化は認められず、需給関係は比較的安定している。土地は1,600万円程度が需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で、賃貸市場が未成熟なため収益価格は試算しない。よって本件においては、代表標準地との検討を踏まえ、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	街路 -1.0
		香芝 -2								交通 0.0	交通 +2.0	
	公示価格	82,300 円/㎡	[100.4] / 100	100 [101.0]	100 [99.9]	[100] / 100	81,900		環境 0.0	環境 -3.0		
									画地 +1.0	行政 +2.0		
									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	地域要因	街路	
		-							交通	交通		
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			環境	環境			
	円/㎡							画地	行政			
								行政	その他			
								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			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因]		香芝市の総人口はほぼ横ばいで推移していたが近時やや減少、高齢人口は増加傾向にある。地価動向は二極化がより進行している。					
	■継続 □新規				[地域要因]		直接的な地域要因の変化は認められないが、当該地域の不動産需要は比較的安定しており、地価はやや上昇傾向にて推移している。					
	前年標準価格 81,400 円/㎡				[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 +0.5 %	半年間 %									

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等						香芝市五位堂6丁目7番8		②地積 (㎡)		168		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)									
	1.2:1		住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		北5.6m市道		水道 ガス 下水		J R 五位堂 300m		(その他) 高度(最高 20m) 居住誘導区域内									
(2) 近隣地域	①範囲		東 45m、西 60m、南 10m、北 0m						②標準の使用		戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 ほぼ整形																			
	④地域的特性		特記		特にない。		街		基準方位北 5.6m市道		交通		J R 五位堂駅北 300m		法令		対象基準地と同じ					
			事項				路				施設				規制							
⑤地域要因の 将来予測		近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、既に市街地としての成熟度が高いことから、今後とも現況維持の推移を示す地域と予測する。最寄り駅から徒歩圏内で需給が均衡し、地価は横ばいで推移している。																				
(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.						
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		基準価格		67,500 円/㎡		(4) 対象基準地の 個別的要因		方位						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		同一需給圏は香芝市及びその周辺の市町内の一般住宅地である。需要者は香芝市内を中心にその周辺の市町内の居住者が多い。当該近隣地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、最寄り駅まで徒歩約4～5分の距離にあり、需給は概ね均衡し、地価は安定している。土地は170㎡程度で1,000万円～1,300万円程度が需要の中心となっている。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は中規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、周辺に対象基準地と同程度の規模の賃貸物件が見受けられないこと等から収益価格は試算しなかった。基準価格は、比較適格性が認められる香芝市内の既成住宅地の取引事例から試算した価格であり、実証的な試算価格である。以上より、本件では、基準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえて、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 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 香芝(県) - 7		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 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		0.0 -2.0 +27.0 -2.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 82,000 円/㎡		[100.7] 100		100 [101.0]		100 [122.0]		[100] 100		67,000											
(10) 対象基準地の前の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 67,500円/㎡				③ 価格 変動 要因 の 検討		[一般的要因] 香芝市の人口は近時減少局面に入り、生産年齢人口はほぼ横ばいで推移している。生活利便性の良否で地価動向の二極化が進行している。															
	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 - 公示価格 円/㎡						[地域要因] 最寄り駅から徒歩約4分程度の距離にあり、生活利便性が高い地域であるため、需要は堅調であり、地価は安定している。															
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %						[個別的要因] 近隣地域内では概ね標準的な画地であり、個別的要因の変動は特段認められない。															

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
香芝（県） - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤田不動産鑑定所
香芝（県） -10	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士 藤田秀紀
鑑定評価額	17,000,000 円	1㎡当たりの価格	37,500 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 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 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	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		香芝市畑5丁目1816番				②地積 (㎡)	453	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)										
	台形 1:1.5	住宅 LS 2	一般住宅、農家住宅と農地が混在する住宅地域	北東4m市道	水道	二上神社口 650m		(その他) 居住誘導区域外 (70, 240)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 0m、南 30m、北 0m			②標準的使用	農家住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 425 ㎡程度、形状 ほぼ台形																
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 4m市道	交通 二上神社口駅北 650m	法令 対象基準地と同じ												
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅や農家住宅、農地等が混在する住宅地域であり、地域要因の変動が認められないことから、今後とも現況維持の推移をする地域と予測する。需要が相対的に劣ることから地価は下落基調で推移している。																
(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	37,500 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	同一需給圏は香芝市及びその周辺の市町内で市街化調整区域内の一般住宅地である。需要者は香芝市内で対象近隣地域及びその周辺地域の居住者に概ね限られる。当該近隣地域は、市街化調整区域内で一般住宅、農家住宅と農地が混在する住宅地域であり、市場性が劣るため、需給は弱く、地価は依然下落傾向にある。土地は450㎡程度で1,500万円～2,000万円程度が需要の中心となっている。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅や農家住宅と農地が混在する住宅地域であり、周辺に賃貸物件が見受けられないこと等から収益価格は試算しなかった。比準価格は、比較適格性が認められる市街化調整区域内の既成住宅地（香芝市、葛城市、大和高田市の住宅地）の取引事例から試算した価格であり、実証的な試算価格である。以上より、本件では、比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえて、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	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	大和高田（県） - 7	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	-3.0	-5.0	+30.0	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格	45,400 円/㎡	[98.7] / 100	100 [101.0]	100 [119.8]	[100] / 100	37,000					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 37,800円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 香芝市の人口は近時減少局面に入り、生産年齢人口はほぼ横ばいで推移している。生活利便性の良否で地価動向の二極化が進行している。											
	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 -			[地域要因] 周辺に農地が見られる市街化調整区域内の住宅地域であり、転入が少ないことから、地価の下落が継続している。											
	標準地番号 -			公示価格 円/㎡			[個別的要因] 競争・代替関係の変化等、個別的要因の変動は特段認められない。											
	②変動率	年間	-0.8%	半年間	%													

1 基本的事項

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3) 最も有効利用の判定	2階建程度の戸建住宅地	(4) 対象基準地の	方位	0.0
---------------	-------------	------------	----	-----

(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね香芝市及び周辺市町内における区画整然とした住宅地域と把握した。需要者の中心は同一需給圏内一円の一次取得者であるが、一部に大阪等の圏外からの転入者も見られる。特に香芝市内の居住の快適性、利便性に優れた住宅地域においては、堅調な取引需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、同程度の規模の土地で1,950～2,000万円程度と把握した。
-----------	--

①	代表標準地	標準地	②時 点	③標準化	④地域要	⑤個別的	⑥対象基準地	標 街路	0.0	地 街路	-1.0
---	-------	-----	------	------	------	------	--------	------	-----	------	------

① 指定基準地番号	② 時 点	③ 標準化	④ 地域要	⑤ 個別的	⑥ 対象基準地 の標準価格	⑦ 標準 街路	地 街路
-----------	-------	-------	-------	-------	------------------	------------	---------

①-1対象基準地の検討

継続 ☒ 新規 ☐

[一般的要因] 香芝市の人口は微減傾向である。優良住宅地の地価は横ばい又は上昇傾向で推移しているが、既存集落地域等は下落傾向で推移している。

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
香芝（県） 5－1 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
香芝（県） 5－1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 土井 元

鑑定評価額	143,000,000 円	1㎡当たりの価格	232,000 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 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					香芝市瓦口2247番外		②地積 (㎡)		618	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 (80,600) 準防 高度(31)		
	1:3.5	銀行 S2		金融機関のほか、各種店舗が増えつつある駅に近い商業地域		西28m市道、背面道	水道 ガス 下水	五位堂 180m		(その他) 地区計画等 (90,600)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 40 m					②標準的使用		中層の店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 13.5 m、		奥行 約 45.0 m、		規模 610 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形			
	④地域的特性	特記	特にない		街	28m市道		交通	五位堂駅北方 180m	法令	商業(90,600) 準防 高度(31) 地区計画等	
		事項			路			施設		規制		
	⑤地域要因の 将来予測		当該地域は金融機関のほか、各種店舗が増えつつある駅に近い商業地域であり、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	中層の店舗兼事務所地							(4) 対象基準地の 個別的要因	二方路		+3.0	
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		240,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		155,000 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	同一需給圏は概ね香芝市及びその周辺都市の最寄駅近くの商業地域を中心とする比較的広域な圏域である。当該地域は金融機関のほか、各種店舗が増えつつある商業地域であり、その需要の中心は不動産賃貸業を営む不動産業者や法人企業等が考えられる。当該地域は最寄駅徒歩圏に位置する新規供給の少ない地域であること等から潜在的な不動産需要は多いものと考えられるが、取引される価格は個性が強く、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は、信頼し得る商業収益性の認められる複数の取引事例を基に適正に試算された価格である。一方、収益価格も、還元利回り等について地域の動向等を踏まえ、規範性の高い数値を得られたものと考えられるが、元本市場と果実市場との相関関係が希薄であることから、やや低位に求められたものと思料される。よって、本件においては、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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	-										
	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							
	円/㎡											
(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 225,000 円/㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 県内経済は、個人消費が緩やかに回復しつつある等、持ち直している。今後、各種政策の効果もあって持ち直していくことが期待される。							
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 新規供給の少ない五位堂駅徒歩圏に位置し、潜在的需要を見込め、また、地域経済の最近の景況感とも相まって、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。							
	②変動率											
	年間 +3.1 % 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 108,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	香芝市の人口は微減傾向である。香芝市の商業地における地価は上昇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/㎡					[地域要因]	熟成した商業地域で、価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動はなく、地価は若干の上昇傾向にある。
	②変動率					[個別的要因]	個別的要因についての特段の変動は認められない。
	年間	+0.9 %	半年間	%			