

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
葛城（県） ー1	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	17,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	44,600 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 3日	(6) 路線価	[令和 7年 1月]	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		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等 葛城市南道穂8番1					②地積 (㎡)		387	⑨法令上の規制等							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) (その他) 高度(15m) (60, 160)								
	1:1	住宅 W 2	小学校に近接する店舗等も混在する既成住宅地域	西3.5m市道	水道 ガス 下水	近鉄新庄 770m										
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 70 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用		戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 19.5 m、規模 390 ㎡程度、形状 ほぼ正方形													
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、3 5 m 市道	交通施設	近鉄新庄駅北西 770m	法令 規制	1 住居(60, 160) 高度(15m)							
	⑤地域要因の将来予測		小学校に近接する店舗等も混在する既成住宅地域で、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ものと予測される。													
(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		+1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		44,600 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		同一需給圏は近鉄御所線・南大阪線及びＪＲ和歌山線等沿線の葛城市及び周辺市町に存する住宅地域の圏域。需要者は圏内の居住者が中心で圏外からの転入者は少ない。最寄駅へは徒歩圏内にあり周辺では開発も散見されるが、旧集落的性格を有し街路条件がやや劣り利便施設へも距離がある。これらより住宅地としての競争力の程度はやや低位であり、需要は依然弱含んでいる。需要の中心価格帯は、同程度の規模の土地価格のみで1, 700万円台前半となっている。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域及びその周辺は、小学校に近接する既成住宅地域で、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、賃貸市場が成熟していない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、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、代表標準地からの検討を踏まえ、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	御所 -3	② 時点修正	100 [99.8] 100	③ 標準化補正	100 [104.0]	④ 地域要因の比較	100 [112.5]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	44,700	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 +4.0 交通 +1.0 環境 +5.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格 51,900 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 [] 100	③ 標準化補正	100 [] 100	④ 地域要因の比較	100 [] 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 前年標準価格 44,800 円/㎡		③ 価格変動形成要因の		[一般的要因]		ここ数年の人口は微増。ミニ開発による新規分譲が中心で周辺市町からの流入も見られる。住環境、利便性等による需要の優劣は存する。									
	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]		小学校に近接する既成住宅地域で、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は認められない。地価はやや下落傾向で推移している。									
					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。									
	②変動率 年間 -0.4 % 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
葛城（県） - 2 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
葛城（県） - 2	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	6,240,000 円		1㎡当たりの価格	69,300 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		葛城市疋田 2 3 5 番 2 3				②地積 (㎡)	90	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 W 2	小規模住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南4m市道	水道 ガス 下水	尺土 630m	(その他) 高度地区 (最高 15m) (60, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 45 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 8.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 90 ㎡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	基準方位北 4.0 m市道	交通施設	尺土駅南東 630m	法令規制	2 中専 (60, 160) 高度地区 (最高 15m)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は小規模住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、今後もこの住環境を維持すると予測。規模は小さいが立地に対して値頃感があり地価水準は横ばい傾向で推移するものと予測。									
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 69,300 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、近鉄南大阪線・御所線・JR和歌山線等の沿線で葛城市及び周辺市町の住宅地域の存する圏域。需要者は市内外へ通勤する給与所得者層が中心。地積は80～100㎡程度で、中心となる価格帯は500～700万円程度、土地建物一体の総額は中古物件中心で把握が困難。敷地内に駐車場の複数台確保が難しいという面はあるも、駅徒歩圏内に位置し小規模で値頃感がある点もあり、総じて需要は比較的堅調推移。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は小規模住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、周辺には対象基準地と同程度の規模の収益物件はほとんど見られず、対象基準地の規模を前提とした場合、競争力のある賃貸住宅を想定することが困難であることから収益還元法は適用せず、比準価格を標準に代表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	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 御所 - 3							交通 0.0	交通 -5.0		
(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	環境 0.0	環境 -24.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[99.8] 100	100 [104.0]	100 [75.1]	[104.0] 100	69,000		画地 +4.0	行政 +2.0		
(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	[一般的要因]		奈良県の北西部に位置し、周辺市町からの流入もあり人口は微増傾向。駅徒歩圏内については地価は横ばい乃至上昇傾向も見られる。					
	前年標準価格 69,300 円/㎡			[地域要因]		近隣地域は駅徒歩圏内の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、地域要因の変動は認められない。需要は比較的堅調推移。					
	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			[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。					
	☐ 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 %								

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	(株) 倉田総合鑑定	
葛城 (県)		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		10,300,000 円		1㎡当たりの価格		65,900 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]	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		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件					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 葛城市竹内3 1 7 番 4			②地積 (㎡)	157	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
	1:1	住宅 W2	周辺に農地も見られる一般住宅地域	東6m道路	水道ガス下水	磐城 750m
(2) 近隣地域	①範囲 東 30m、西 15m、南 30m、北 40m			②標準的使用 戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等 間口 約 12.0 m、奥行 約 12.5 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ正方形					
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	基準方位北 6.0m道路	交通施設 磐城駅西 750m
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は周辺に農地も見られる一般住宅地域であり、今後もこの住環境を維持すると予測。駅徒歩圏に位置するが、山麓付近に位置し市中心部よりやや離れることから地価水準は下落傾向で推移するものと予測。				
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,900 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、近鉄南大阪線・御所線・JR和歌山線等の沿線で葛城市及び周辺市町の住宅地域の存する圏域。需要者は、市内外へ通勤する給与所得者層が中心。地積は150～200㎡程度で、中心となる価格帯は900～1,300万円程度、土地建物一体の総額は中古物件中心で把握が困難。駅徒歩圏内であるが、山麓付近で市中心部よりやや離れることから尺土駅勢圏の住宅地と比べ需要はやや低調推移。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は周辺に農地も見られる一般住宅地域であり、周辺には対象基準地と同程度の規模の収益物件はほとんど見られず、対象基準地の規模を前提とした場合、競争力のある賃貸住宅を想定することが困難であることから収益還元法は適用せず、比準価格を標準に代表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) 公示価格の標準とした	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)
	香芝 -2	[100.4] / 100	100 / [101.0]	100 / [126.1]	[102.0] / 100	66,200
(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/㎡)
	-	[] / 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		③ 変動状況	[一般的要因]		
	■継続 □新規			奈良県の北西部に位置し、周辺市町からの流入もあり人口は微増傾向。駅徒歩圏内については、地価は横ばい乃至上昇傾向も見られる。		
	前年標準価格 66,000 円/㎡			[地域要因]		
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討			近隣地域は戸建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ない。需要はやや低調推移。		
□代表標準地 □標準地		標準地番号	-	[個別的要因]		
公示価格 円/㎡				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。		
②変動率		年間	-0.2 %	半年間	%	

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
葛城（県） - 4 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			
葛城（県） - 4	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	9,080,000 円		1 m ² 当たりの価格	51,000 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 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円/m ²	
(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 葛城市南花内 2 6 2 番 7			②地積 (m ²)	178	⑨法令上の規制等 準工 (60, 200) (その他) 高度 (20m)	
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅 W 2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	⑥接面道路の状況 西 6m 道路	⑦供給処理施設状況 水道 下水 忍海 500m		
(2) 近隣地域	①範囲 東 15 m、西 40 m、南 60 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 16.0 m、規模 180 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性 特記事項	特記事項 特にない	街路 基準方位 m 北、6 市道	交通施設 忍海駅北 500m	法令規制	準工 (60, 200) 高度 (20m)	
	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、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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,000 円/m ²				
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²				
	原価法	積算価格	/ 円/m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄御所線・南大阪線、J R 和歌山線等沿線に存する葛城市及び周辺市町に存する住宅地域の圏域。需要者は葛城市及び周辺市町の居住者を中心とする。中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、最寄駅へは徒歩圏内に位置しており、各種商業店舗が建ち並ぶ幹線道路にも程近く、利便性等は劣るものではない。これらより需給動向は概ね均衡、地価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 9 0 0 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	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、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、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 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/m ²)	
	公示価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 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/m ²)	
	前年指定基準地の価格 45,400 円/m ²	[98.7] 100	100 [101.0]	100 [87.6]	[101.0] 100	51,200 ⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 51,000 円/m ²		③ 価格変動要因の 形成要因の	[一般的要因] ここ数年の人口は微増。ミニ開発による新規分譲が中心で周辺市町からの流入も見られる。住環境、利便性等による需要の優劣は存する。			
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²			[地域要因] 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。			
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
葛城（県） 5 - 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
葛城（県） 5-1	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	14,600,000 円		1㎡当たりの価格	71,300 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		葛城市北花内7 2 6 番4 外				②地積 (㎡)		205		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 20m) (100, 200)				
	1:1.5	店舗 W 2	低層の店舗のほか駐車場等も見られる商業地域		南16m市道、東側道	水道 ガス 下水	近鉄新庄 250m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 10 m、西 100 m、南 40 m、北 20 m			②標準の使用		低層の店舗地					
	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 ㎡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	1 6 . 0 m市道	交通施設	近鉄新庄駅東 250m	法令規制	近商 (100, 200) 準防 高度地区 (最高 20m)			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は低層の店舗のほか駐車場等も見られる商業地域で今後もこの繁華性を維持すると予測。市中心部の駅周辺に位置し、周辺に大規模店舗等も見られる。規模による汎用性も有する事から需要は比較的堅調推移。											
(3) 最有効使用の判定		低層の店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因		角地 +3. 0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		72, 800 円／㎡							
		収益還元法		収益価格		42, 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、奈良県中部の駅周辺に存する普通商業地域の存する圏域である。需要者は中小規模の事業者が中心と思われる。地積は2 0 0 ～3 0 0 ㎡程度が多いと思われるが取引が少なく中心となる価格帯の把握は困難。市中心部、駅徒歩圏内に位置しており住商に高い汎用性も有する事から需要は比較的堅調推移。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域及びその周辺では業務用不動産の賃貸は複数見られるが近年の賃料下落傾向を受けて低水準での推移が続いており、結果として収益価格はやや低めに試算されたと思われる。よって特性の類似する取引事例を中心に求めた比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上で代表標準地との検討も踏まえた上で鑑定評価額を上記のように決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号		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 +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 +39.0 行政 +10.0 その他 0.0
	大和高田 5-2 公示価格 109,000 円／㎡		[100.9] 100		100 [102.0]	100 [156.0]	[103.0] 100	71,200					
(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 71,000 円／㎡					③ 価格形成要因の	[一般的要因] 奈良県の北西部に位置し、周辺市町からの流入もあり人口は微増傾向にある。地価は横ばい傾向。						
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡						[地域要因] 近隣地域は低層の店舗のほか駐車場等も見られる商業地域で、地域要因の変動は認められない。立地・汎用性に優れ需要は比較的堅調。						
							[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。						
		②変動率	年間	+0.4 %	半年間	%							

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3) 最も有効使用の判定	工場地		(4) 対象基準地の 個別的要因	形状	-2.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	32,400 円/㎡			
	収益還元法	／ 円/㎡			
	原価法	積算価格 円/㎡			
	開発法	開発法による価格 円/㎡			

8) 規準とした 公示価格を	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/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	標準地番号							交通	0.0		交通	+2.0
	桜井 9-1							環境	0.0		環境	-6.0
	公示価格	[100 / 100]	100 / [100]	100 / [93.0]	[98.0 / 100]			画地	0.0		行政	0.0
	30,700 円/m ²					32,400		行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(10) 年標準価格等が	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 32,000 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 +1.3 % 半年間 %	③ 価格形成要因の 変動状況	【一般的要因】 県内工業地は他府県からの引き合いも存し工場立地件数は高位を維持。IC接近性等、利便性良好な工業団地を中心に需要は堅調に推移。
			【地域要因】 中規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域で京奈和道の整備と共に工業団地の熟成度も高まりつつある。地価は緩やかな上昇傾向で推移。
			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。

上牧（県）

ー1

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

9,830,000 円

1㎡当たりの価格

50,400 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 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

北葛城郡上牧町友が丘 2 丁目 7 2 6 番 1 4 9
「友が丘 2－6－19」

②地積 (㎡)

195 ()

⑨法令上の規制等

1 中専 (60, 200)

(その他) 高度 (最高 15m)

③形状

④敷地の利用の現況

⑤周辺の土地の利用の状況

⑥接面道路の状況

⑦供給処理施設状況

⑧主要な交通施設との接近の状況

1:1.2

住宅 L S 2

中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

北6m町道

水道 ガス 下水

王寺 4.1km

(2) 近隣地域

①範囲

東 60m、西 50m、南 0m、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 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 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 6.0m町道

交通 王寺駅南 4.1km

法令 規制

1 中専 (60, 200) 高度 (最高 15m) 立地計画未策定

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丘陵の住宅地域であり、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推移をする地域と予測する。地価は地域の経済動向等から下落基調で推移している。

(3) 最も有効使用の判定

2 階建程度の戸建住宅地

(4) 対象基準地の個別的要因

方位

0.0

(5) 鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法

比準価格

50,400 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

同一需給圏は北葛城郡上牧町及び河合町内で、西大和ニュータウン内の住宅地である。需要者は奈良県内のほか、東大阪市内や八尾市内といった大阪府内の居住者も多い。当該近隣地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域であるが、上牧町内の人口減少、住民の高齢化、香芝市内のニュータウン内の住宅地との競合等から需要は相対的に弱い。土地は 200㎡程度で 1,000 万円～1,200 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（全て上牧町内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することとし、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

ー

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

(9) 指定基準地からの検討

① 指定基準地番号

河合（県） ー 1

②時点修正

[99.0] 100

③標準化補正

100 [103.0]

④地域要因の比較

100 [157.2]

⑤個別的要因の比較

[100] 100

⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)

50,400

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 +6.0 +56.0 -4.0 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

51,900 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

ー

公示価格

円／㎡

②変動率

年間 -2.9% 半年間 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因]

上牧町の人口は継続的に減少し、高齢化率も高いため、地価は依然下落基調にある。

[地域要因]

中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域であるが、生活上の中心駅から遠いため、需要が弱く、地価は下落基調にある。

[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
上牧（県） - 2 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
上牧（県） - 2	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	10,700,000 円		1㎡当たりの価格	27,300 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 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		北葛城郡上牧町下牧2丁目472番外「下牧2-11-18」			②地積(㎡)	392	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(最高15m)(60,160)	
	1:2.5	住宅W2	一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ旧村落の住宅地域	北2m町道、三方路	水道下水	畠田1.3km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 120m、南 50m、北 50m			②標準の使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 380 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北2.0m町道	交通施設	畠田駅南東1.3km	法令規制	1住居(60,160) 高度(最高15m) 立地計画未策定
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は農家住宅が建ち並ぶ旧村落の住宅地域であり、地域要因の変動が認められないことから、今後とも概ね現況維持の推移をする地域と予測する。地価は地域の経済動向等から下落基調で推移している。							
(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	三方路方位	0.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 27,300 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JR和歌山線、近鉄田原本線等の沿線の上牧町及び近隣市町内の既成住宅地である。需要者は、圏内に地縁を有する地元居住者が大半を占め、圏外からの流入者は少ない。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、街路条件が劣り、生活利便性が低位となっている。土地の取引は少なく、需要は弱含みで推移している。土地は400㎡程度で1,050万円～1,250万円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、農家住宅が建ち並ぶ旧村落の住宅地域であり、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、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
	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
	広陵(県) - 2								
	前年指定基準地の価格	[99.5] 100	100 [100]	100 [145.5]	[100] 100	27,100			
	39,700 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] 上牧町の人口は継続的に減少し、高齢化率も高いため、地価は依然下落基調にある。				
	前年標準価格 27,800円/㎡				[地域要因] 一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ旧村落の住宅地域であり、外部からの需要が乏しく、価格形成要因に影響がある地域要因の変動はない。				
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因] 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。				
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡								
	②変動率	年間 -1.8%	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤田不動産鑑定所
上牧（県）	－3	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	20,900,000 円		1㎡当たりの価格	66,400 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 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
(3) 鑑定評価の条件					倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等					北葛城郡上牧町片岡台2丁目8番17		②地積 (㎡)	315	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)					
	1:1.5	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	北東5.1m町道	水道 ガス 下水	大輪田 1.3km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路	基準方位北 5.1 m町道	交通施設	大輪田駅南 1.3km		法令規制	1 低専 (50, 80)			
	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分譲住宅地域であり、特段の変動要因もないことから、今後とも現況維持の緩やかな推移を示す地域と予測する。地価は、上牧町の高齢化率の上昇を反映して下落基調にあると推測する。												
(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 66,400 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	同一需給圏は北葛城郡上牧町内または河合町内で、西大和ニュータウン内の住宅地である。需要者は、奈良県内のほか、東大阪市内や八尾市内といった大阪府内の居住者も多い。当該近隣地域は、中規模住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であるが、上牧町内の人口減少、住民の高齢化、近隣の香芝市内のニュータウン内の住宅地との競合等から、需要は相対的に弱い。土地は300㎡程度で1,900万円～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	近隣地域は戸建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条件から、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同一需給圏内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ことから、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	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 +3.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +7.0 +13.0 0.0 0.0
	河合 (県) - 1		[99.0] 100	[100] [103.0]	[100] [120.9]	[101.0] 100	66,200							
(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			前年標準価格 67,800 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 上牧町の人口は継続的に減少し、高齢化率も高いため、地価は依然下落基調にある。							
	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			標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 西大和ニュータウン内の住宅地であるが、最寄り駅からやや遠く、バス利用が通常であるため、需要が弱く、地価は下落基調にある。							
	②変動率 年間 -2.1% 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、競争・代替関係等、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
上牧（県） - 4 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
上牧（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	9,720,000 円		1㎡当たりの価格	37,400 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 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		北葛城郡上牧町下牧6丁目117番9「下牧6-2-10」			②地積(㎡)	260	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) 土砂災害警戒区域					
	1.5:1	住宅W2	周辺に農地も見られる小規模な分譲住宅地域	東4m町道	水道下水	畠田600m							
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、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 20.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北4m町道	交通施設	畠田駅南東600m	法令規制	「調区」(60,200) 土砂災害警戒区域				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は小規模な住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域であり、特段の変動要因もないことから、今後とも概ね現況維持の緩やかな推移を示す地域と予測する。地価は、昨今の景況等より下落基調にあると推測する。											
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 37,400 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、奈良県中和地区内で市街化調整区域内の住宅地である。需要者の中心は、香芝市内及び北葛城郡4町内の居住者が大半を占める。当該近隣地域は、市街化調整区域内の小規模な開発分譲住宅地域である。当該地域は、最寄り駅から徒歩圏内にあるが、土砂災害警戒区域に指定されており、需要は弱含みで推移している。土地は250㎡程度で900万円～1,000万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、市街化調整区域内の小規模な分譲住宅地域であり、周辺に賃貸物件もほとんど見受けられないことから、収益価格は試算しなかった。比準価格は、同一需給圏内で市街化調整区域内の比較適格性が認められる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。以上から、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 +1.0 0.0 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	-3.0 -3.0 +29.0 0.0 0.0 0.0
	大和高田(県) - 7												
(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】人口は継続的に減少し、高齢化率も高いため、一部の地域を除き、地価は依然下落基調にある。									
	前年標準価格 38,600円/㎡			【地域要因】市街化調整区域内の小規模な開発住宅地域であり、周辺には農地も多く、外部からの流入は少ないため、地価の下落が依然継続している。									
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			【個別的要因】近隣地域内では概ね標準的な画地であり、競争・代替関係等、個別的要因の変動は特段認められない。									
	②変動率 年間 -3.1% 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	
王寺（県） - 1		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		13, 500, 000 円		1㎡当たりの価格		66, 600 円／㎡	
1 基本的事項							
(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日		(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 2日		(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率
(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
(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		北葛城郡王寺町本町5丁目894番25「本町5-7-16」			②地積(㎡)	203 ()
	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	⑨法令上の規制等
	1:1.5	住宅W1	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南東6.3m町道	水道ガス下水	王寺1.9km	1低専(60,100) (その他)
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 80m、北 100m			②標準の使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0m、奥行 約 18.0m、規模			200㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北6.3m町道	交通施設	王寺駅南1.9km
						法令規制	1低専(60,100)
	⑤地域要因の将来予測	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予測する。最寄駅への接近性等が劣るため、地価は若干の下落傾向で推移するものと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66, 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	同一需給圏は概ね王寺町及び周辺市町内における一般住宅を中心とする住宅地域と把握した。需要者の属性は、同一需給圏内一円の一次取得者が中心であるが、一部に圏外からの転入者も見られる。当該地域は熟成した閑静な住宅地域であるが、最寄駅からやや遠く利便性が劣るため、需要はやや弱含みである。需要の中心となる価格帯は、同程度の規模の土地で1, 300～1, 400万円程度と把握した。						
(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	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
	標準地番号	-					標準化補正
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		街路交通環境画地行政その他
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	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
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		街路交通環境画地行政その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③価格変動要因の	[一般的要因] 王寺町の人口は減少傾向である。環境に優れる住宅地の需要は堅調であるが、その他の地域の地価については横ばい又は下落傾向である。			
	■継続 ☐ 新規						
	前年標準価格 66, 900 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及ぼすような地域要因の変動はなく、地価は若干の下落傾向にある。			
	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			[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。			
	■代表標準地 ☐ 標準地						
	標準地番号 王寺 - 2						
	公示価格 66, 700 円／㎡						
	②変動率	年間 -0.4%	半年間 -0.1%				

(10) 対象基準地の前	年の検討 標準価格等 前年標準価格 66,100 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 ☒ 継続 ☐ 新規 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 王寺町の人口は減少傾向である。環境に優れる住宅地の需要は堅調であるが、その他の地域の地価については横ばい又は下落傾向である。
			[地域要因] 区画整然とした住宅地域で、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、地価は若干の下落傾向にある。
			[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 -0.5 % 半年間 %		

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北葛城郡王寺町本町2丁目4585番2 「本町2-1-18」				②地積(㎡)	()	292	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(15m)(60, 160)				
	台形1:2	住宅S 2	一般住宅、農家住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	東4m町道	水道ガス下水	王寺1km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 80 m、北 100 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北4.0 m町道	交通施設	王寺駅南東1km		法令規制	1 住居(60, 160) 高度(15m)			
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅や共同住宅等が混在する古からの住宅地域であり、地域要因の変動は認められず、当面は現状を維持していくものと思料する。地価水準は概ね横ばいで推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位形状		+2.0 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		59,800 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		31,800 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、王寺町を中心に隣接市町の住宅地域である。近隣地域及びその周辺は一般住宅、農家住宅、共同住宅が混在する住宅地域であり、需要者の中心は同一町内の他、周辺市町の居住者と見做す。最寄り駅から徒歩圏にあり需給関係は安定しつつある。中古物件の取引が多いが、標準的画地規模の土地で、1600から2200万円程度が中心価格帯と思われる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、一般住宅、農家住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。収益価格については土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算されたものと考えられる。一方、比準価格は信頼性の高い取引事例を採用して求めたもので、補修正等も適切で規範性は高い。よって、本件では収益価格は参考にとどめ、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通り決定した。												
(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	街道	0.0	地域要因	街道	+1.0
	標準地番号 広陵 -7								交通	0.0	環境	交通	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	環境	0.0	行政	環境	-34.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	0.0	行政	行政	+2.0
(10) 対象基準地の前年の検査	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		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	行政	0.0	その他	その他	0.0
	前年標準価格 59,800 円/㎡								その他	0.0			
(11) 変動状況	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □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対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	その他	0.0			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(12) 変動率	②変動率		年間	0.0 %	半年間	%							
	③変動状況		[一般的要因] 人口は概ね横ばい傾向で推移している。王寺駅周辺の住宅地需要は堅調であるが、交通接近条件が劣る地域では弱含んでいる。 [地域要因] 一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。価格形成に影響する地域要因の変動はなく、地価はほぼ横ばいである。 [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
王寺（県） - 4 宅地-1

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
王寺（県） - 4	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	13,100,000 円		1㎡当たりの価格	79,200 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 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		北葛城郡王寺町南元町3丁目2630番387 「南元町3-5-14」				②地積 (㎡)	166	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50, 80)	
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の新興住宅地域		南6m町道	水道 ガス 下水	王寺 2km	(その他) 地区計画等		
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 20 m、北 15 m				②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 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	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位北 6.0 m町道	交通施設	王寺駅南西 2km	法令 規制	1 低専(50, 80) 地区計画等
	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	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 79,200 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	同一需給圏は概ね王寺町及び周辺市町内における一般住宅を中心とする住宅地域と把握した。需要者の属性は、同一需給圏内一円の一次取得者が中心であるが、一部に圏外からの転入者も見られる。当該地域は住環境の良い新興住宅地地域であり、周辺の住宅地に比較して画地規模が小さく、総額も抑えられることから、需給関係は良好である。需要の中心となる価格帯は、同程度の規模の土地で1,300～1,400万円程度と把握した。									
(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、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 標準地番号 王寺 -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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 -18.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格 66,700 円/㎡	[99.9] 100	100 [103.0]	100 [85.3]	[104.0] 100	78,900				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	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 79,000 円/㎡			③価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 王寺町の人口は減少傾向である。環境に優れる住宅地の需要は堅調であるが、その他の地域の地価については横ばい又は下落傾向である。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 丘陵地の新興住宅地域で、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 +0.3 %	半年間 %							

(10) 対象基準地の前	年の検討 標準価格等 前年標準価格 28,700 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/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 人口は概ね横ばい傾向で推移している。王寺駅周辺の住宅地需要は堅調であるが、交通接近条件が劣る地域では弱含んでいる。
			[地域要因] 農家住宅等が多い旧集落地域であり、地域要因について特段変動は認められない。地価は依然下落基調にある。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
			②変動率 年間 -1.0 % 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
王寺（県） 5-1	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	84,600,000 円		1㎡当たりの価格	195,000 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	155,000 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		北葛城郡王寺町王寺2丁目6040番「王寺2-7-20」				②地積(㎡)	434	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)(90,360)			
	1:1.5	店舗RC4	中層店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域	北6m町道	水道下水	王寺230m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 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 18.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m町道	交通施設	王寺駅南東230m	法令規制	商業(90,360)準防高度(31m)	
	⑤地域要因の将来予測	今後も大きな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。熟成した駅前商業地域であり、地価は上昇傾向で推移するものとする。								
(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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	199,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	125,000 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	同一需給圏は概ね奈良県中和圏域における店舗、事務所、共同住宅等が見られる地域と把握した。需要者の属性は、店舗等の出店を目的とする法人事業者や不動産開発業者等が中心と考えられる。王寺駅周辺の商業地においては、堅調な取引需要が認められるが、近隣地域及びその周辺地域では、画地規模が様々であり取引も少ないことから、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	当該圏域における需要者は、収益性を織り込んで形成されていると思料される。市場における実勢取引価格を重視する傾向が強いと考察される。一方、収益価格は、不動産の収益性を反映したものであるが、試算過程に想定要素を多く含むため、相対的な規範性はやや劣る。以上より、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格	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]	[100] 100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 香芝(県) 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 +3.0 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 225,000 円/㎡	[103.1] 100	100 [103.0]	100 [115.8]	[100] 100	194,000				
(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 前年標準価格 190,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 王寺町の人口は減少傾向である。王寺駅周辺の商業地の需要は堅調であるがその他の地域の地価については概ね横ばい傾向である。					
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 中層店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域で、堅調な取引需要が認められる。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	+2.6 %	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
王寺（県） 5－2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社あけぼの不動産鑑定
王寺（県） 5－2	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 山本 昇平

鑑定評価額	130,000,000 円	1㎡当たりの価格	95,800 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	77,000 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		北葛城郡王寺町本町1丁目2 1 4 1 番4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		準住居 (60, 200)			
	2.5:1	店舗 S 2	沿道サービス施設のほかに共同住宅等も見受けられる路線商業地域	北東16.5m国道	水道 下水	王寺 400m		(その他) 高度 (15m)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 0 m			②標準的使用		店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 55.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 1,380 ㎡程度、形状 ほぼ整形								
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	16.5m国道	交通施設	王寺駅南 400m	法令規制	準住居 (60, 200) 高度 (15m)		
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は飲食店舗や物販店舗等が建ち並ぶ路線商業地域である。地域要因に特段変動は無く、当面は現環境のまま推移するものと思料する。地価は概ね横ばい傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		低層店舗付共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		95,800 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		52,300 円/㎡						
	原価法		積算価格		/ 円/㎡						
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏は王寺町及び県内中和圏の幹線道路沿いの路線商業地域と把握した。需要者の属性は、各種店舗の出店や事業所の用地取得を目的とする県内及び全国展開する法人事業主等が中心と考えられる。立地に優れる幹線道路沿いであるため底堅い需要が認められるが借地を介した利用が多く土地取引が少ない。また、利用形態の画地規模も様々であることから、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		近隣地域及びその周辺は、沿道サービス施設を中心とした路線商業地域である。比準価格は同一需給圏内の規範性有する商業地事例から収集しており、試算に当たっては適正に要因比較がなされており相対的な規範性は高い。一方で収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に求められた。以上より、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、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	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
	大和高田 5-2					95,300		交通 0.0	交通 -2.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境 0.0	環境 +6.0	行政 +10.0	その他 0.0
	-							画地 +2.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 指定基準地の価格 円/㎡	[100.9] 100	100 [102.0]	100 [113.1]	[100] 100		行政 0.0	行政			
	109,000 円/㎡						その他 0.0	その他			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 王寺町の人口は微減傾向である。王寺駅周辺の商業地域における取引需要は底堅く、地価は横ばい乃至は上昇傾向で推移している。						
	■継続 □新規										
	前年標準価格 95,800 円/㎡				[地域要因] 飲食や物販店舗等が建ち並ぶ路線商業地域である。底堅い需要が認められ、地価はほぼ横ばい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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	□代表標準地 □標準地										
	標準地番号 -										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	公示価格 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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
広陵（県） - 1 宅地-1

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
広陵（県） - 1	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	28,100,000 円		1㎡当たりの価格	115,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 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 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		北葛城郡広陵町馬見南3丁目18番12 「馬見南3-18-21」				②地積 (㎡)		244	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 中専 (50, 150) 高度 (15)			
	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		北東5.1m町道	水道 ガス 下水	五位堂 1.5km		(その他) 地区計画等 (50, 100)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m				②標準の使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位 北 5.1 m町道	交通施設	五位堂駅東方 1.5km	法令規制	1 中専(50, 100) 高度(15) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測		中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした環境が良好な住宅地域で、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。地価はやや強含みで推移すると予測される。									
(3) 最有効使用の判定		2階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 115,000 円/㎡									
		収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
		原価法	積算価格 / 円/㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は近鉄大阪線及びJR和歌山線等の沿線の広陵町及び周辺市町に存する戸建住宅地域である。需要者は周辺地域の住民が多いが、大阪のベッドタウンとして位置付けられることから幅広い需要が見られ同一需給圏外からの転入者も見受けられる。居住環境が良好な区画整然とした住宅地域であり需要は比較的堅調である。中古戸建住宅の取引が大半で、同程度の規模の土地のみで、2500万円～3000万円程度が中心価格帯と思われる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域及びその周辺は中規模住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地であり、自己使用目的の戸建住宅等の取引が支配的で、収益目的の共同住宅はほとんどなく賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は信頼性の高い事例から求められており、補修正も適切で規範性は高い。したがって、居住の快適性を重視する住宅地域であることから、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	標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +9.0 行政 +2.0 その他 0.0
	香芝 -8						115,000					
		公示価格	[100.8] 100	100 [100]	100 [111.2]	[101.0] 100						
		126,000 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	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-											
		前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
		円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 新規			③ 価格形成要因の変動状況								
	前年標準価格 114,000 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			[一般的要因] 高齢化率は県の平均より低く、ニュータウン内では需要が堅調であるが、農家住宅地域の需要は低迷し、地価動向は二極化している。 [地域要因] 中規模一般住宅が多い環境の良い住宅地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。緩やかに地価は上昇している。 [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。								
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡											
②変動率		年間 +0.9 %	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
広陵（県） - 2 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
広陵（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	17,900,000 円	1㎡当たりの価格	39,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	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		北葛城郡広陵町大字萱野5 7 5 番 2				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		1 住居 (60, 200) 高度 (15)			
	1:2	住宅 W 2	農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北5.4m町道	水道 下水	箸尾 400m	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 60 m、南 20 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 15.0 m、奥行き 約 30.0 m、規模 450 ㎡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 5.4 m 町道	交通 施設	箸尾駅南西方 400m	法令 規制	1 住居 (60, 200) 高度 (15)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、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。地価水準は依然やや下落傾向にて推移していくものと考ええる。									
(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	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	同一需給圏は近鉄田原本線、J R 和歌山線沿線等で、概ね広陵町及びその周辺都市の既成住宅地域を中心とするやや広域的な圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性をもつ居住者であり、同一需給圏外からの転入は少ない。周辺地域ではミニ開発の新規分譲も見られるが、当該地域は各種規模の農家住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、不動産取引も少ないことから、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	当該地域は最寄駅徒歩圏内ではあるものの、自己所有を中心とする農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、共同住宅等の収益物件は見られず、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、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	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						
	円/㎡										
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-										
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
	円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 広陵町の総人口は概ね横ばい、生産年齢人口は微減、高齢人口はやや増加。地価動向は交通利便性等により、二極化がより進行している。						
	前年標準価格 39,700 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依然弱く、地価はやや下落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 広陵 - 7										
	公示価格 39,600 円/㎡										
	②変動率	年間 -0.5 %	半年間 -0.3 %								

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
広陵（県） - 3 宅地-1

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
広陵（県） -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	16,200,000 円	1㎡当たりの価格	40,900 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 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	31,000 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	北葛城郡広陵町大字平尾 6 7 5 番 3 外				②地積 (㎡)	397	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) 高度 (20)		
	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	築山 1.9km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 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 15.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 4.5 m 町道	交通施設	築山駅北東方 1.9km	法令規制	準工 (60,200) 高度 (20)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が多い住宅地域であり、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。									
(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 角地	+4.0	+3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 40,900 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、近鉄田原本線、大阪線及び JR 和歌山線等の各沿線で、概ね広陵町及び隣接の市町の住宅地域である。近隣地域及びその周辺は一般住宅が多い既成住宅地域であり、需要者の中心は地元の居住者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。都心からの接近性がやや劣るため需要は弱含みで推移している。周辺地域では建物付の中古物件の取引が多く、中心となる価格帯は同程度の土地のみで 1500 万円～2000 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は一般住宅及び農地等の混在する住宅地域であり、自己使用目的の戸建住宅等の取引が支配的で、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信頼性の高い取引事例を採用して求めたもので、補修正も適切で規範性は高い。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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 規準とした公示価格	① ■代表標準地 □標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +5.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 広陵 -7					40,700					
(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/㎡										
(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] 高齢化率は県の平均より低く、ニュータウン内では需要が堅調であるが、農家住宅地域の需要は低迷し、地価動向は二極化している。							
	前年標準価格 41,100 円/㎡			[地域要因] 一般住宅が多い住宅地域で、価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動は見られない。地価はやや下落傾向にある。							
	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] 個別的要因について特段の変動は認められない。							
	標準地番号 円/㎡										
②変動率		年間 -0.5 %	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 25,100 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	広陵町の総人口は概ね横ばい、生産年齢人口は微減、高齢人口はやや増加。地価動向は交通利便性等により、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 - 公示価格 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依然弱く、地価はやや下落傾向にて推移している。
	②変動率 年間 -1.2 % 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	土井鑑定研究所
広陵（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	18,800,000 円	1㎡当たりの価格	73,000 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]	59,000 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		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					北葛城郡広陵町大字足相 1 1 4 番 1		②地積 (㎡)		258	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			近商 (80, 200) 準防 高度 (20)	
	1:2.5	店舗兼住宅 W 2		低層の店舗、店舗兼 住宅が建ち並ぶ商業 地域		南16m町道	水道 下水	大和高田 3km			(その他) (90, 200)	
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 80 m、南 0 m、北 30 m				②標準的使用		低層の店舗兼住宅地			
	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	特にない		街	1 6 m町道		交通	大和高田駅北方 3km		法令 近商 (90, 200) 準防 高度 (20)	
		事項			路			施設			規制	
	⑤地域要因の 将来予測		当該地域は低層の店舗、店舗兼住宅が建ち並ぶ商業地域であり、今後も地域要因の大きな変化は考えられず、当面は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		低層の店舗兼住宅地					(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		75,000 円／㎡							
	収益還元法		収益価格		44,900 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		同一需給圏は概ね広陵町及びその周辺都市等の近隣商業地域を中心とする広域的な圏域である。当該地域は低層の店舗、店舗兼住宅が建ち並ぶ商業地域であり、その需要の中心は当該地域に地縁性をもつ事業者が中心になるものと考えられる。最寄駅からはやや遠方に位置するものの、周辺に食品スーパー等も見られ、商業集積性が認められることから需給関係は比較的安定している。取引される価格は個別性が強く、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、商業地域に存する類似性の高い商業収益性を有する取引事例を中心に適正に補正し得た信頼性の高い価格である。一方、収益価格は理論的ではあるが、元本市場と果実市場の相関関係が稀薄であること等から、相対的に精度はやや低位であるものとする。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、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	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 5-2							交通 0.0	交通 +11.0			
(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 +17.0			
	前年指定基準地の価格 円／㎡							画地 +2.0	行政 +10.0			
(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		73,000 円／㎡		③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		[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						[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。					
	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	0.0 %	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 82,500 円/㎡				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因] 町内人口は減少傾向にあり、高齢化率も上昇している。取引需要も低調であるため、地価は依然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 河合 - 4 公示価格 82,000 円/㎡					[地域要因] 中規模一般住宅が多い環境の良い住宅地域である。地価はやや下落傾向にある。
	②変動率 年間 -1.0 % 半年間 -0.4 %					[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
河合（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社あけぼの不動産鑑定
河合（県） - 2	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 山本 昇平

鑑定評価額	12,300,000 円	1㎡当たりの価格	69,900 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 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				北葛城郡河合町広瀬台2丁目7番10			②地積 (㎡)		176	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)				
	1:1.5	住宅 W2	中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東5.1m町道	水道 ガス 下水	大輪田 1km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 15 m、南 30 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 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、5.1 m町道	交通施設	大輪田駅南東 1km		法令規制	1 低専 (50, 80)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。地域要因に特段変動は無く、当面は現環境のまま推移するものと思料する。地価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 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	69,900 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	同一需給圏は概ね近鉄田原本線、JR 関西本線、同和歌山線沿線で、河合町を含む周辺市町の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と想定される。住環境の良い住宅地域であるが鉄道利便性に劣る。また西大和ニュータウンの圏域全体での需要はやや弱含んでおり、需要の中心となる価格帯は、標準的画地規模で1, 200～1, 400 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	近隣地域及びその周辺は、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る。周辺にはアパート等の収益物件は見受けられず、自己利用目的での取引が殆どであり、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、利便性等を反映した実証的な基準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	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 0.0	地域要因	街路 0.0	
	標準地番号 河合 - 4							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	交通 +7.0 環境 +10.0 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	地域要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[99.6 / 100]	100 [103.0]	100 [117.7]	[103.0 / 100]	69,400		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	交通 +7.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 新規			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 町内人口は減少傾向にあり、高齢化率も上昇している。取引需要も低調であるため、地価は依然下落傾向で推移している。							
	前年標準価格 71,200 円/㎡				[地域要因] 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るが、地価はやや下落傾向にある。							
	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 -1.8 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社あけぼの不動産鑑定
河合（県） - 3	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 山本 昇平
鑑定評価額	10,500,000 円		1㎡当たりの価格	32,000 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	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					北葛城郡河合町大字川合 6 3 9 番		②地積 (㎡)		327	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、農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	北3.4m町道	水道 下水	佐味田川 2km		(その他) 高度 (15m) (60, 160)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 100 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 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路	基準方位北、3.4 m町道	交通施設	佐味田川駅北東 2km	法令規制	1 住居 (60, 160) 高度 (15m)		
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は一般住宅等が建ち並ぶ古くからの住宅地域である。地域要因に特段変動は無く、当面は現環境のまま推移するものと思料する。地価は下落傾向が続くものと予測する。									
(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		32,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡							
	原価法		積算価格		/ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね近鉄田原本線、JR 関西本線、同和歌山線沿線で、河合町を含む周辺市町の住宅地域と把握した。需要の中心は、当該地域に地縁的連動性を有する周辺居住者が大半であり、圏外からの転入者は少ない。当該地域は鉄道や生活利便性にやや劣る既成住宅地域であるため、需要は弱含みである。ただし近隣地域周辺では不動産取引が少なく、規模や価格帯にもばらつきがあり、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	近隣地域及びその周辺は、一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。周辺にはアパート等の収益物件は見受けられず、自己利用目的での取引が殆どであり、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域であるため、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、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 0.0	地域要因 +3.0	
	標準地番号 広陵 - 7								交通 0.0	交通 +11.0		
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境 0.0	環境 +6.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡								画地 0.0	行政 +2.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因	[一般的要因]		町内人口は減少傾向にあり、高齢化率も上昇している。取引需要も低調であるため、地価は依然下落傾向で推移している。						
	継続 新規			[地域要因]		一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ住宅地域である。生活利便性に劣り地価は下落傾向にある。						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	前年標準価格 32,700 円/㎡		③ 価格変動要因	[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											
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	代表標準地 標準地		③ 価格変動要因									
	標準地番号 円/㎡											
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	②変動率		③ 価格変動要因									
	年間 -2.1 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社あけぼの不動産鑑定
河合（県） - 4	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 山本 昇平
鑑定評価額	8,180,000 円		1㎡当たりの価格	29,000 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	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	北葛城郡河合町大字大輪田 1 7 8 5 番 2				②地積 (㎡)	282	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, 240)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 100 m、南 80 m、北 150 m				②標準的使用	農家住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 280 ㎡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 2.5m町道	交通施設 大輪田駅北 200m	法令規制	「調区」(70, 240)				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は農家住宅や一般住宅が在する集落的な地域であり、地域要因に大きな変動等は特段見受けられない。当面は現状を維持すると思われる、地価は下落傾向が続くものと予測する。									
(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 29,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね河合町および周辺市町の農家住宅地域と認識される。需要者は地縁の選好性を有する地元住民が大半で、圏外からの流入は限定的である。町内においても利便性の高い地域では一定の住宅需要があるものの、近隣地域は集落地域で利便性に乏しく、需要は総じて低調である。ただし近隣地域周辺では不動産取引は少なく、規模や価格帯にばらつきが見られ、需要の中心価格帯を把握するには至っていない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、農家住宅や一般住宅が在する集落地域で、周辺にはアパート等の収益物件は見受けられず、自己利用目的での取引が殆どであり、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、利便性が重視される住宅地であるため、市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-									
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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] 町内人口は減少傾向にあり、高齢化率も上昇している。取引需要も低調であるため、地価は依然下落傾向で推移している。							
	前年標準価格 29,700 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] 農家住宅と一般住宅が混在する集落地域である。需要は弱含んでおり、地価は下落傾向にある。							
	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 -2.4 %	半年間 %								