

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
梶原（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みさと不動産鑑定
梶原（県） - 1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 井岡みや子

鑑定評価額	19,300,000 円	1㎡当たりの価格	91,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	73,000 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					梶原市新口町 7 3 番 2 5		②地積 (㎡)	212	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) (その他) 1 5 m斜線高度 (60, 180)				
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北4.5m市道	水道 ガス 下水	新ノ口 500m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 130 m、南 120 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 15.0 m、規模 210 ㎡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、4.5 m市道	交通施設	新ノ口駅南西方 500m	法令規制	1 中専 (60, 180) 1 5 m斜線高度		
	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開発団地内の住宅地域である。住宅地としては熟成しているため、今後とも現状維持で推移すると予測する。地価水準はやや上昇傾向にあると予測する。									
(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	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 91,000 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、近鉄梶原線、近鉄南大阪線沿線で、概ね梶原市の住宅地である。需要者は市内居住者が大半を占めるが他地域からの転入もある。周辺地域では宅地開発・分譲がみられる。やや古い開発団地であるが最寄駅徒歩圏であるため需給は比較的安定している。土地は基準地と同程度の規模で1、900万円程度までの物件が取引の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が大半であり、合理的な賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。居住の快適性を重視する自己使用目的住宅の取引が大半であることから、多数の信頼できる取引事例により求めた比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。										
(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	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] 梶原市の人口は減少傾向で、少子高齢化が進行している。不動産市場においては地域選好性が高い地域以外では地価は弱含みである。							
	前年標準価格 90,600 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] 当該地域は最寄駅から近く、生活利便性も比較的高い。市場での人気はあり、地価はやや上昇傾向にある。							
	標準地番号 梶原 - 14 公示価格 90,800 円／㎡										
②変動率			年間 +0.4 %	半年間 +0.2 %	[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	奈良総合鑑定株式会社									
梶原（県） - 2		奈良県	奈良第2分科会		氏名	不動産鑑定士 西岡 譲二									
鑑定評価額		6,340,000 円				1㎡当たりの価格				64,000 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]		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				
									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		梶原市東坊城町2 2番 1 0					②地積 (㎡)	99 ()		⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200)				
	1:1.2	住宅 W 2		中小規模の一般住宅が多い住宅地域		西4m市道		水道 ガス 下水	坊城 600m		(その他) 斜線高度 (1 5) (60, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 60 m、南 160 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 9.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性		特記事項	昭和40年代に開発された中規模住宅団地（大発団地）		街路	基準方位北、4 m市道		交通施設	坊城駅北西方 600m		法令規制	1 中専 (60, 160) 斜線高度 (1 5)		
⑤地域要因の将来予測		現況が持続するものと予測する。													
(3) 最有効使用の判定		2階建程度の戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 64,000 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		同一需給圏は近鉄梶原線、近鉄大阪線沿線で、梶原市を中心とした圏域である。需要者の中心は同一需給圏のうち梶原市居住者が大半を占める。梶原市で熟成した住宅街である。景気はこのところ足踏みもみられるが緩やかに回復している。土地は600万円～1500万円程度、新築の戸建物件は2000万円～3000万円程度の物件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		基準地は徒歩圏内にあるが、共同住宅としては規模が小さく、経済合理的な賃貸住宅の建築が困難である為、収益還元法は適用を断念した。よって、対象不動産の所在、実情（駅から徒歩圏内の住宅地、通称大発団地）等も考慮の上、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地（梶原-14）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	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 梶原 - 14								交通 0.0	交通 +1.0					
		公示価格 90,800 円/㎡	[100.2] / 100	100 [100]	100 [143.4]	[101.0] / 100	64,100	環境 0.0	環境 +42.0						
								画地 0.0	行政 0.0						
								行政 0.0	その他 0.0						
								その他 0.0							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0			
	-								交通 0.0	交通 +1.0					
		前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		環境 0.0	環境 +42.0						
								画地 0.0	行政 0.0						
								行政 0.0	その他 0.0						
								その他 0.0							
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				[一般的要因] 梶原市の人口は微減で、世帯数は微増である。										
	前年標準価格 64,000 円/㎡														
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[地域要因] 地価変動率は前年比と同じで、底打ちでの模様眺めの状態にある。										
	標準地番号 -														
公示価格 円/㎡				[個別的要因] 特にない。											
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %												

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 80 m、南 80 m、北 100 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 18.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 450 m ² 程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はなし。	街路	2. 6 m市道	交通施設	真菅駅北西方 980m	法令規制 1 住居 (60, 160) 斜線高度 (15)
	⑤地域要因の将来予測	現況が持続するものと予測する。						

(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄橿原線、近鉄大阪線沿線で、橿原市を中心とした圏域である。需要者の中心は同一需給圏のうち橿原市居住者が大半を占める。橿原市で画地規模が大きな旧集落内の住宅地である。景気はこのところ足踏みもみられるが緩やかに回復している。土地は2500万円～3000万円程度、新築の戸建物件は4000万円～4500万円程度の物件が需要の中心となっている。
-----------	---

(8) 規 格 公示価格を とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 桜井 - 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 対象標準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳 標準化補正	街路	0.0	地域	街路	+4.0
	公示価格 50,900 円/㎡	[99.7] 100	100 [101.0]	100 [109.7]	[100] 100	45,800		交通	0.0	要因	交通	-5.0
								環境	0.0		環境	+11.0
								画地	+1.0		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 前年標準価格 46,000 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】 樫原市の人口は微減で、世帯数は微増である。
	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】 地価変動率（下落率）は前年と同程度である。
	②変動率 年間 -0.4 % 半年間 %		【個別的要因】 特にない。

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等					梶原市久米町720番4		②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の 状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200) 高度(15) (その他)		
	1:2	住宅 W 2		中規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域	西5m市道	水道 ガス 下水	梶原神宮前 600m				
(2) 近隣 地域	①範囲	東 20 m、西 0 m、南 45 m、北 0 m	②標準的使用		戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 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5 0 m市道	交通 梶原神宮前駅北 600m	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	最寄り駅から徒歩圏の戸建住宅地で、ほぼ成熟している。格別の変動要因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予測する。地価水準は上昇傾向である。									
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	129,000 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	同一需給圏は概ね梶原市及びその周辺市町村の近鉄沿線、ＪＲ線沿線の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。需要者の中心は梶原市及びその周辺市町村の居住者であるが、大阪等外部からの転入も認められる。近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、最寄り駅から徒歩圏に存することから需給関係は比較的安定している。土地は2500万円程度を中心に取引が行われている。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存しており、対象基準地と同程度の規模の収益目的である賃貸住宅等はほとんど見当たらない。従って、自己使用目的の取引が中心であり、収益目的である賃貸市場は形成されていないと判断されるため、収益還元法の適用は断念した。以上より、取引実態を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示 価格 とした 価格を	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 の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円／㎡	[100] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定 基準地 からの 検討	① 指定基準地番号	-	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円／㎡	[100] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象 基準地 の前 年の 検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ■新規			③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 県内主要都市の一つであり、市内の利便性の高い地域については需給は安定している。						
	前年標準価格 127,000 円／㎡				[地域要因] 最寄り駅から徒歩圏であり、生活利便性の高い地域であることから需要は堅調である。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 ■標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 梶原 - 7 公示価格 128,000 円／㎡										
	②変動率	年間 +1.6 % 半年間 +0.8 %									

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	福田不動産鑑定	
梶原（県）		-5	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 福田 幸治	
鑑定評価額		13,000,000 円		1㎡当たりの価格		77,600 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] 62,000 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
						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 梶原市五条野町100番106				②地積 (㎡)	167	⑨法令上の規制等 1 低専 (40, 60)
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	⑥接面道路の状況 北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 岡寺 600m	(その他)
(2) 近隣地域	①範囲 東 110m、西 80m、南 60m、北 60m				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 165 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性 特記 事項	特記 事項 特にない	街 路 基準方位 北 6.0 m市道	交通 施設 岡寺駅南東方 600m	法令 規制	1 低専 (40, 60)	
	⑤地域要因の将来予測 低層の一般住宅地域として成熟しており、地域要因に影響する変化は認められず、当面は現状のまま推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 77,600 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	同一需給圏は近鉄梶原線、近鉄大阪線沿線などの梶原市を中心とした圏域。需要者の中心は同一需給圏のうち梶原市居住者が中心であると考えられる。熟成した住宅地域であり、最寄り駅へ徒歩圏であり、需給は安定しているものとする。土地は1000万円から1500万円程度が中心であり、中古の戸建物件は2500万円程度までの物件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、2階建て程度の一般住宅が多く、駅徒歩圏内の利便性の高い地域であるが、周辺に収益物件は殆ど見られない。居住の快適性を重視した自用目的の需要が殆どであると認められる。また、対象標準地の規模は小さく、賃貸住宅の想定は困難である。よって、収益還元法の適用を断念し、規範性の高い取引事例による比準価格を採用して、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 梶原 -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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 前年標準価格 77,600 円/㎡		③ 価格形成要因の検討		[一般的要因] 梶原市の人口は微減で、高齢化率は上昇傾向にある。		
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に影響する変化は認められず、地価は横這いで推移している。		
					[個別的要因] 特にない。		
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
梶原（県） - 6 宅地-1

基準地番号		提出先		所属分科会名		業者名		福田不動産鑑定										
梶原（県）		-6		奈良県		奈良第2分科会		氏名 不動産鑑定士 福田 幸治										
鑑定評価額		21,600,000 円		1㎡当たりの価格		89,500 円/㎡												
1 基本的事項																		
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 2 日		(6) 路線価又は倍率 [令和 7 年 1 月] 70,000 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 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 梶原市山之坊町 5 4 1 番					②地積 (㎡) ()		241		③法令上の規制等 1 低専 (40, 60)								
	③形状 1:1.2		④敷地の利用の現況 住宅 W2		⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		⑥接面道路の状況 東5.7m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 耳成 700m		(その他) 風致 (3 種) 歴風土					
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 70 m、南 150 m、北 70 m					②標準的使用		低層戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 240 ㎡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 5 m市道		交通 耳成駅西方 700m		法令 対象基準地と同じ		規制					
⑤地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした熟成した住宅地であり、地域要因に影響する大きな要因は見出せず、今後もおおむね現状を維持するものと認められる。地価水準は横ばいもしくはやや強含みで推移すると思料する。																
(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		89,500 円/㎡												
		収益還元法		収益価格		/ 円/㎡												
		原価法		積算価格		/ 円/㎡												
		開発法		開発法による価格		/ 円/㎡												
(6) 市場の特性		同一需給圏は梶原市を中心とする近鉄大阪線及び梶原線沿線の住宅地域の圏域。需要者は当市内の居住者が中心であるが、一部他地域からの流入もある。熟成された住宅地であり、最寄り駅から徒歩圏にあり、需給は安定しており、地価は横ばいもしくはやや強含みで推移している。中心となる価格帯は、土地は2000万円前後。新築戸建物件は4000万円前後である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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、自己使用が殆どである。居住の快適性が重視される住宅地域であり、公法上の規制が厳しく、賃貸建物の想定が困難であることから、収益還元法の適用は断念した。そこで、地域の特性の類似する取引事例から求められた比準価格を標準に、代表標準地との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号 梶原 -14		② 時点修正		③ 標準化補正		④ 地域要因の比較		⑤ 個別的要因の比較		⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳 標準化補正		街路 0.0 地域要因 -1.0		街路 -1.0	
	公示価格 90,800 円/㎡		[100.2] 100		100 [100]		100 [104.0]		[102.0] 100		89,200		街路 0.0 交通 0.0 環境 +3.0 画地 0.0 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 0.0 地域要因		街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100				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		その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 前年標準価格 89,300 円/㎡					③ 価格変動要因					[一般的要因] 梶原市の人口は微減傾向、需要は交通接近条件など立地条件により二極化が進んでいる。地価変動状況は地域により異なる。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡										[地域要因] 地域要因に影響する変化は認められず、安定的に地価が推移している。							
	②変動率 年間 +0.2% 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	阪本産業株式会社
梶原（県） 一7	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 阪本 伸太郎
鑑定評価額	12,800,000 円	1㎡当たりの価格	70,800 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 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	57,000 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	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 梶原市西池尻町17番6						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		1 中専 (60, 200) (その他) 1 5 m斜線高度 (60, 180)			
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅のほかアパートも見られる住宅地域	西4.5m市道	水道 ガス 下水	梶原神宮西口 680m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 120 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 長方形									
	④地域的特性		特記 特にない		街 基準方位 北4 5 m市道		交通 梶原神宮西口駅北西 680m		法令 1 中専(60, 180) 1 5 m斜線高度			
			事項		路		施設		規制			
	⑤地域要因の将来予測		中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、ほぼ成熟している。格別の変動要因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予測する。地価は、弱含みで推移しつつある。									
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		70,800 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	同一需給圏は概ね梶原市及びその周辺市町村の近鉄沿線、JR線沿線の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。需要者の中心は梶原市及びその周辺市町村の居住者であるが、外部からの転入は稀である。近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存するが最寄り駅周辺には店舗等が少なく、利便性が高くないことから需要は弱含みである。土地は1300万円程度を中心に取引が行われている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存しており、対象基準地と同程度の規模の収益目的である賃貸住宅等はほとんど見当たらない。従って、自己使用目的の取引が中心であり、収益目的である賃貸市場は形成されていないと判断されるため、収益還元法の適用は断念した。以上より、取引実態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、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(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 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 +1.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	梶原 - 14										
	公示価格	90,800 円/㎡	[100.2] 100	100 [100]	100 [129.3]	[101.0] 100	71,100					
(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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討		継続 新規		③ 変動要因の価格形成要因							
	前年標準価格		70,900 円/㎡		[一般的要因] 県内主要都市の一つであり、市内の利便性の高い地域については需給は安定している。							
	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		[地域要因] 近隣地域は住宅団地に存するが街路が狭く利便性が高くない。							
	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	-0.1 %	半年間	%							

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		榎原市大谷町 8 2 番 8				②地積 (㎡)	267	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(60, 200)			
	1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北6.4m市道	水道ガス	榎原神宮西口 800m		(その他) 風致 (4 種) 歴風土 (40, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 20 m、南 50 m、北 90 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 19.0 m、規模 270 m程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 6.4 m市道	交通施設	榎原神宮西口駅北西方 800m	法令規制	「調区」(40, 200) 風致 (4 種) 歴風土	
	⑤地域要因の将来予測		低層の一般住宅地域として成熟しており、地域要因に影響する変化は認められず、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は弱含みである。								
(3) 最有効使用の判定		2 階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		54,900 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		同一需給圏は榎原市を中心とする近鉄大阪線、近鉄南大阪線及び榎原線沿線の住宅地域の圏域。需要者は当市内の居住者が中心である。既成の熟成した一般の住宅地域であり、市街化調整区域に位置する小規模開発区域であることから、地域要因に大きな影響を与える変化は認められない。最寄り駅から徒歩圏にあるが、生活利便性に劣り、需給は弱い。中心となる価格帯は、中古戸建物件で 2 0 0 0 万円程度までと考える。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		市街化調整区域内に存することから、共同住宅等の収益物件は存しない。居住の快適性を重視した自用目的の需要が殆どであると認められ、賃貸住宅の想定は困難である。よって、収益還元法の適用を断念し、規範性の高い取引事例による比準価格を採用して、類似の標準地との検討を行い、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 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 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 榎原 - 8	公示価格 61,800 円/㎡	[99.7 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 112.0]	[100 / 100]					
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時 点 修 正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的 要因の比 較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-										
(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 変 動 状 況		[一般的要因] 当市の人口は微減傾向、需要は交通接近条件など立地条件により二極化が進んでいる。地価変動状況は地域により異なる。						
	前年標準価格 55,000 円/㎡				[地域要因] 最寄り駅から徒歩圏であるが、市街化調整区域に存する住宅地域であり、需要はやや低調である。						
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 -										
		公示価格 円/㎡									
② 変動率		年間 -0.2%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福田不動産鑑定
摂原（県）	ー9	奈良県	奈良第2分科会	氏名 不動産鑑定士 福田 幸治
鑑定評価額	12,000,000 円		1㎡当たりの価格	91,600 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価 〔令和 7 年 1 月〕 路線価又は倍率 倍率種別	73,000 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
(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		梶原市北八木町2丁目3番13 「北八木町2-3-6-7」				②地積 (㎡)		131	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) 高度地区(15) (その他)			
	1:1.5	住宅 W2		中小規模一般住宅の外に、駐車場なども見られる住宅地域		北6m市道		水道 ガス 下水	大和八木 520m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 35m、西 45m、南 30m、北 15m				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		街	基準方位 北 6.0m市道	交通	大和八木駅南東方 520m		法令	1住居(60,200) 高度地区(15)			
		事項			路		施設			規制				
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、特段変化する要因は見られず、今後もこの住環境を維持するものと予測する。ターミナル駅である近鉄大和八木駅徒歩圏に位置し、地価水準はやや強含みである。											
(3) 最有効使用の判定		2階建程度の戸建住宅地						(4) 対象基準地の 個別的要因		方位	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		91,600 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		同一需給圏は梶原市を中心とする近鉄大阪線及び梶原線沿線の住宅地域の圏域。需要者は当市内の居住者が中心であるが、一部他地域からの流入も認められる。既成の熟成した一般の住宅地域であり、地域要因に大きな影響を与える変化は認められない。ターミナル駅である大和八木駅徒歩圏にあり、生活利便性も良好で、需給は安定している。中心となる価格帯は、土地は1500万円程度。新築戸建物件は4000万円程度と考える。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域及び周辺地域にはアパート等の収益物件が見られるが、画地規模での共同住宅の想定は、経済合理性を書くことから、収益価格は試算せず、規範性の高い取引事例に基づく、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	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 -7.0 +11.0 -4.0 0.0
	標準地番号 梶原 -14		公示価格 90,800 円/㎡		[100.2] 100	100 [100]	100 [99.1]		[100] 100	91,800				
(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 の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 変 動 状 況 形 成 要 因 の		【一般的要因】		当市の人口は微減傾向、需要は交通接近条件など立地条件により二極化が進んでいる。地価変動状況は地域により異なる。						
	前年標準価格 90,700円/㎡					【地域要因】		大和八木駅徒歩圏に位置する住宅地域であり、生活利便性に優れており、需要は強含みである。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地					【個別的要因】		個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 -													
	公示価格 円/㎡													
②変動率		年間	+1.0%	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福田不動産鑑定
梶原（県） 5-1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 福田 幸治
鑑定評価額	93,200,000 円		1㎡当たりの価格	147,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 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	115,000 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		梶原市石川町100番1			②地積(㎡)	634	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400) 防火高度地区(31)				
	1.2:1	店舗兼事務所 S2	店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	西10.7m国道	水道 ガス 下水	梶原神宮前 250m	(その他) (100,364)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 40m、南 100m、北 120m			②標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	前面道路から東20m超は1住居(容積率200%)。国道169号。	街路 10.7m国道	交通施設	梶原神宮前駅東方 250m	法令規制	商業(100,364) 防火高度地区(31)			
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に影響する大きな要因は見出せず、今後も現状を維持して推移するものと認められる。									
(3) 最も有効使用の判定	中低層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 153,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 88,400 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は梶原市及び周辺市町の幹線道路沿いの路線商業地域の圏域。需要者は沿道型店舗を運営する事業者が中心と思われるが、駅徒歩圏で利便性も良好なことから事務所地若しくは共同住宅地としての需要も考えられる。取引が少なく個別性も強いので需要の中心価格帯は把握が困難である。車両交通量が比較的多く、駅接近性にも優れることなどから、需要は堅調である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模の店舗が多い国道沿いの路線商業地域であり、市場参加者である事業者等の意思決定は収益性に基づくものと思料されるが、賃料の遅行性などにより、収益価格は低位に求められたものと思料される。よって、地域の特性の類似する取引事例を適正に比準して求められた比準価格を標準に、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 -3.0 環境 -15.0 行政 +2.0 その他 0.0
	天理 5-1	[99.2]	100	100	[100]	147,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	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
	-		100	100	[]						
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規			③価格形成要因の							
	前年標準価格 145,000 円/㎡			[一般的要因] 梶原市の人口は微減で、高齢化率は上昇傾向にある。							
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			[地域要因] ターミナル駅である梶原神宮前駅から徒歩圏内の路線商業地域であり、底堅い需要が認められる。							
	代表標準地 標準地			[個別的要因] 特にない。							
	標準地番号 公示価格										
②変動率		年間	+1.4%	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
榎原（県） 5－2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みさと不動産鑑定
榎原（県） 5－2	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 井岡みや子
鑑定評価額	45,000,000 円	1㎡当たりの価格	231,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	185,000 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		榎原市八木町1丁目525番18 「八木町1－7－39」				②地積 (㎡)	195 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 防火 (その他) 高度地区(最高 31m) (100,400)			
	1:2	事務所 S 7	店舗、事務所、官公庁等の混在する商業地域	南14.8m国道	水道 ガス 下水	大和八木 400m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 20 m、北 50 m				②標準的使用	中層店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 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 14.8 m国道	交通	大和八木駅南方 400m		法令	商業(100,400) 防火 高度地区(最高 31m)		
		事項		路	施設			規制			
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに店舗・事務所、官公庁等が建ち並ぶ商業地域である。今後ともほぼ現状維持で推移すると予測する。店舗等の新規進出は見られず、地価水準はほぼ横ばい傾向にあると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	245,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	176,000 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	同一需給圏は概ね近鉄大阪線、近鉄榎原線主要駅徒歩圏の商業地の圏域である。需要者の中心は県内及びその周辺地域に拠点を置く経営者等と考えられる。当該地域は公官庁、各種店舗、事務所等が混在する駅近接の商業地であり、稀少性が高く需要は底堅い。物件により取引価格はまちまちであり、市場での取引の中心となる価格帯は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用物件の取引が中心であるが、需要者の多くが収益性から意思決定を行う事業者である。比準価格は多数の信頼できる取引事例により求めたもので、市場の実態を反映している。一方、収益価格は多数の賃貸事例より適正な賃料水準を査定して求めたもので、理論的であるが、賃料の保守性、遅行性等によりやや低位に試算される傾向がある。そこで、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。										
(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 -3.0 交通 0.0 交通 +7.0 環境 0.0 環境 +53.0 画地 +3.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0		
	標準地番号 榎原 5-1 公示価格 367,000 円/㎡	[102.7] 100	100 [103.0]	100 [158.8]	[100] 100	230,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 地域要因 交通 0.0 交通 環境 0.0 環境 画地 0.0 行政 行政 0.0 その他 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 231,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	市中心部の商業施設は徒歩での買い回りを前提とした小規模店舗が多いものの、大和八木駅周辺商業地は稀少性が高く需要は底堅い。				
	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/㎡			[地域要因]	南側に位置する市役所は解体工事中である。新規店舗等の進出も見られない。				
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
	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
榎原（県） 5－3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みさと不動産鑑定
榎原（県） 5－3	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 井岡みや子
鑑定評価額	12,000,000 円		1㎡当たりの価格	136,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 1日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡ 倍
(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	
(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					榎原市久米町5 7 1 番 2		②地積 (㎡)	88	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		
	1:1.2	店舗兼事務所 S 4		各種店舗が建ち並ぶ駅前商業地域		北西18m県道		水道 ガス 下水	榎原神宮前 70m		(その他) 高度地区(最高 20m) (90, 400)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 15 m、北 40 m				②標準の使用		中層店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 正方形										
	④地域的特性		特記 特にない		街 1 8 m県道		交通	榎原神宮前駅南西方 70m		法令	商業 (90, 400) 準防 高度地区(最高 20m)		
			事項		路		施設			規制			
⑤地域要因の将来予測		最寄駅に近い各種店舗等が建ち並ぶ商業地域である。今後ともほぼ現状維持で推移すると予測する。地価水準はやや上昇傾向にあると予測する。											
(3) 最有効使用の判定		中層店舗兼事務所地						(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		基準価格		146,000 円／㎡							
		収益還元法		収益価格		103,000 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		同一需給圏は概ね近鉄線主要駅徒歩圏ないしは幹線道路沿いの商業地の圏域である。需要者の中心は県内及びその周辺地域に拠点を置く経営者、個人事業者等と考えられる。当該地域は各種店舗・事務所が建ち並ぶ駅に近い商業地であり、需要は底堅い。取引される物件が少ないうえ、物件により取引価格はまちまちであり、市場での取引の中心となる価格帯は見出せない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用物件の取引が中心であるが、需要者の多くが収益性から意思決定を行う事業者である。基準価格は多数の信頼できる取引事例により求めたもので、市場の実態を反映している。一方、収益価格は多数の賃貸事例より適正な賃料水準を査定して求めたもので、理論的であるが、賃料の保守性、遅行性等によりやや低位に試算される傾向がある。そこで、基準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地		②時 点 修正		③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的要 因の比 較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -5.0
	標準地番号 天理 5-1									交通 0.0	交通 -7.0	環境 0.0	環境 0.0
		公示価格 121,000 円／㎡		[99.2] 100	100 [100]	100 [88.4]	[100] 100	136,000		画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
										行政 0.0	その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時 点 修正		③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的要 因の比 較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -5.0
	-									交通 0.0	交通 -7.0	環境 0.0	環境 0.0
		前年指定基準地の価格 円／㎡		[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [100]			画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
										行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規				③ 価格変動要因の形成要因		[一般的要因]		市中心部の商業施設は徒歩での買い回りを前提とした小規模店舗が多い。近鉄主要駅周辺商業地は稀少性が高く需要は底堅い。				
	前年標準価格 135,000 円／㎡						[地域要因]		最寄駅接近性に優れた商業地で需要はあるが供給が限定的であるため地価は上昇傾向が続いている。				
	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	+0.7 %	半年間	%								

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	奈良総合鑑定株式会社	
樫原（県）	5－4	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 西岡譲二	
鑑定評価額		40,300,000 円		1㎡当たりの価格		377,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7 年 1 月]	280,000 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	
(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		樫原市内膳町1丁目178番8 「内膳町1－3－4」			②地積(㎡)	107	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)防火高度(31)					
	1:2	店舗S3	小売店舗、事務所等が建ち並ぶ駅前の商業地域	東7.2m県道、北側道	水道ガス下水	大和八木80m	(その他)(100,400)					
(2)近隣地域	①範囲		東 30 m、西 0 m、南 30 m、北 50 m		②標準的使用	3階建程度の店舗地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 8.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	県道158号線大和八木停車場線。南行一方通行。	街路7.2m県道	交通施設	大和八木駅南方80m	法令規制	商業(100,400)防火高度(31)				
	⑤地域要因の将来予測							近隣地域は大和八木駅南側の駅前商業地域である。当駅南側の市有地活用事業により商業集積度が高まった。				
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(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 396,000 円／㎡									
	収益還元法		収益価格 311,000 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	同一需給圏は県北・中部の主要駅を中心とした駅前商業地域である。需要者は地元の個人及び中小規模の事業者、チェーン店等である。大和八木駅は大阪及び奈良市、京都方面へのアクセスが良好なターミナル駅であり、その駅に近接し、需要は堅調である。物件の取引数が少なく、取引には個性が強い為、取引価格帯はまちまちであり、中心となる価格帯は見出せない。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃料の遅行性、粘着性等より収益価格は若干低く査定された。商業地域では本来、収益価格は重視すべき価格であるが、査定における想定要素等の観点から収益価格の相対的規範性は若干劣る。従って、対象不動産の所在、実情（小売店舗、事務所等が建ち並ぶ駅前の商業地域）等も考慮の上、市場性を反映した比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、周辺の公示標準地との均衡にも留意し、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価格	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	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円／㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]						
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円／㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]						
(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 357,000 円／㎡			③価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 樫原市の人口は微減で、世帯数は微増である。							
	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 樫原 5－1 公示価格 367,000 円／㎡				[地域要因] 地価変動率（上昇率）は前年比より拡大している。							
					[個別的要因] 特にない。							
	②変動率				年間 +5.6 %	半年間 +2.7 %						

(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】	市中心部の商業施設は徒歩での買い回りを前提とした小規模店舗が多い。車両での買い回りが容易な郊外の商業施設が顧客を集めている。
	前年標準価格 114,000 円/㎡					【地域要因】	地域の幹線道路沿いの路線商業地である。繁華性に特段の変化はなく地価はほぼ横ばいで推移している。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地					【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	0.0%	半年間	%		

(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】	樺原市の人口は微減で、世帯数は微増である。
	前年標準価格 90,600 円/㎡					【地域要因】	地価変動率は前年比と同じで、底打ちでの模様眺めの状態にある。
	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】	特にない。
	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	阪本産業株式会社		
桜井（県）	一1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	阪本 伸太郎

鑑定評価額	16,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	67,300 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]	54,000 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	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					②地積 (㎡)		250	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)			
	1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ公共施設に近い住宅地域	西6.3m市道、北側道	水道	桜井 1.2km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 20m、南 80m、北 120m			②標準の使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 12.5 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記	特にない		街 基準方位 北6 3m市道	交通	桜井駅北西 1.2km	法令	1 中専 (60, 200) 高度 (15)		
		事項			路	施設			規制		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、ほぼ成熟している。格別の変動要因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予測する。地価は横ばい傾向である。									
(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	+1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,300 円/㎡		角地		0.0				
	収益還元法	収益価格	31,400 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね桜井市及びその周辺市町村の近鉄沿線、J R線沿線の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。需要者の中心は桜井市及びその周辺市町村の居住者であり、圏外からの転入は少ない。周辺に公共施設や店舗が多く利便性が高いことから需給関係は比較的安定している。土地は1700万円程度を中心に取引が行われている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が主で、同一需給圏内の取引事例を収集しており、信頼できる規範のある事例を採用し得た。一方、収益価格は、アパート等の収益物件も見られるが土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に算出された。従って、収益価格は参考にとどめ、自用目的での取引が主で信頼性のある比準価格を採用し、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	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 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 桜井市では人口減少が進んでおり利便性の高い地域とそうでない地域の2極化が進んでいる。					
	前年標準価格 67,300 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] 中和幹線に近く、公共施設や商業施設が多く利便性が高い。					
	標準地番号 桜井 - 5					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	公示価格 67,300 円/㎡										
	②変動率 年間 0.0% 半年間 0.0%										

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
桜井（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みさと不動産鑑定
桜井（県） - 2	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 井岡みや子
鑑定評価額	7,760,000 円	1㎡当たりの価格	47,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	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				桜井市大字大福 3 3 8 番 2		②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60, 200) (その他) 高度地区 (最高 15m)						
	1:1	住宅 W 2	一般住宅のほかに店舗等が混在する住宅地域	西5m市道	水道 下水	大福 200m							
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 20 m、南 30 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 13.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 正方形											
	④地域的特性	特記	特にない	街 基準方位北、5 m 市道	交通 大福駅北方 200m	法令 1 住居 (60, 200) 高度地区 (最高 15m)							
		事項		路	施設	規制							
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする住宅地域である。小規模開発による周辺農地の宅地化も進んでいるが、当面はほぼ現状維持で推移すると予測する。地価は下落傾向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	47,000 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沿線で、概ね桜井市の住宅地である。需要者は市内居住者が大半を占め、他地域からの転入は少ない。周辺地域では農地を小規模に開発した物件の供給が見られる。最寄駅からは近いが需要は弱い。土地は基準地と同程度の規模で 8 0 0 万円程度、中古戸建住宅で 1, 5 0 0 程度までの物件が取引の中心である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域にはアパート等の収益物件も見られるものの、大半が自己所有地に建設されたもので、本来の収益物件とは異なる。賃貸需要の希薄な地域であるため、収益価格は試算しない。居住の快適性を重視する自己使用目的住宅の取引が大半であることから、多数の信頼できる取引事例により求め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と決定した。												
(8) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号	桜井 - 5	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 +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 +54.0 行政 -4.0 その他 0.0	
	公示価格	67,300 円／㎡	[100 / 100]	100 [101.0]	100 [143.3]	[101.0 / 100]	47,000						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時 点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[100]	100 []	100 []	[100]							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 新規			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]		桜井市の人口は減少傾向で、少子高齢化が進行している。不動産市場においては地域選好性が高い一部地域以外では地価は弱含みである。						
	前年標準価格 48,000 円／㎡				[地域要因]		最寄駅接近性には優れているが、需要は弱く地価は下落傾向で推移している。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討				[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												
	②変動率	年間 -2.1 %	半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みさと不動産鑑定
桜井（県）	一3	奈良県	奈良第2分科会	氏名 不動産鑑定士 井岡みや子
鑑定評価額	15,400,000 円		1㎡当たりの価格	63,300 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]	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
					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					桜井市大字外山 1 5 2 6 番		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 住居 (60, 200) (その他) 高度地区 (最高 15m)		
	1:1	住宅 W 2		一般住宅の中に駐車場等が見られる住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	桜井 1. 3km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 60 m、南 90 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 15.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 230 ㎡程度、形状 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	桜井駅北東方 1. 3km	法令	1 住居 (60, 200) 高度地区 (最高 15m)		
	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区画整理事業実施済みの住宅地である。今後とも現状維持で推移するものと予測する。地価水準はほぼ横ばい傾向にあると予測する。									
(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 0. 0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 63, 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沿線で、概ね桜井市の住宅地である。需要者は市内居住者が大半を占め、他地域からの転入は少ない。周辺には新規開発物件の供給が見られる。最寄駅からは徒歩圏であり、基準地周辺には店舗等の生活利便施設もみられる。需給関係は比較的安定している。土地は基準地と同程度の規模で1、500万円程度、中古戸建住宅で2、500万円程度までの物件が取引の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺地域にはアパート等の収益物件も見られるものの、大半が自己所有地に建設されたもので、本来の収益物件とは異なり、合理的な賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算しない。居住の快適性を重視する自己使用目的住宅の取引が大半であることから、多数の信頼できる取引事例により求め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と決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地		②時 点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域 0.0	街路 0.0
	標準地番号 桜井 - 5								交通 0.0	交通 0.0	
		公示価格 67, 300 円／㎡		[100 / 100]	100 [101. 0]	100 [105. 6]	[100 / 100]	63, 100	環境 0.0	環境 +10. 0	行政 -4. 0
									行政 0.0	行政 0.0	その他 0. 0
									その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時 点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域 0.0	街路 0.0
	-								交通 0.0	交通 0.0	
		前年指定基準地の価格 円／㎡		[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]		環境 0.0	環境 +10. 0	行政 -4. 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	[一般的要因]		桜井市の人口は減少傾向で、少子高齢化が進行している。不動産市場においては地域選好性が高い一部地域以外では地価は弱含みである。				
	前年標準価格 63, 300 円／㎡				[地域要因]		最寄駅からはやや遠いものの、良好な住環境のため住宅地としての需要はあり、地価はほぼ横ばい傾向が続いている。				
	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 %								

基準地番号

提出先

所属分科会名

業者名

日本アブレイザルネットワーク株式会社香芝支店

桜井（県）

－4

奈良県

奈良第2分科会

氏名

不動産鑑定士

中本 欽也

鑑定評価額

17,400,000 円

1㎡当たりの価格

27,500 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) 路線価又は倍率

[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 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

桜井市大字橋本4 4 5 番

②地積 (㎡)

634

③法令上の規制等

1 住居 (60, 200)

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 W1

農家住宅のほか一般住宅も混在する住宅地域

北3.8m市道

水道

桜井 2.3km

(2) 近隣地域

①範囲

東 140 m、西 100 m、南 90 m、北 70 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 25.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 正方形

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、3.8m市道

交通 桜井駅南西方 2.3km

法令 1 住居 (60, 160) 高度 (15m)

事項

路

施設

規制

⑤地域要因の将来予測

農家住宅のほか一般住宅も混在する住宅地域であり、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と予測する。地価については依然として緩やかな下落傾向が続くものと予測する。

(3) 最有効使用の判定

低層の農家住宅地

(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

27,500 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

同一需給圏は桜井市およびその周辺市町の農家住宅が見られる住宅地域である。需要者の中心は、桜井市の居住者で、市外からの転入者はほとんど見られない。比較的規模の大きい農家住宅が多く、需要は弱いため取引件数が少なく、市場での中心となる価格帯は見いだせない。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

旧集落内の農家住宅を中心とした住宅地域である。周辺に賃貸用住宅の供給は見られるが、交通接近条件が劣ることから賃貸市場の成熟の程度は低く、収益価格は試算しなかった。当該地域は、自用目的の取引が中心であり、市場の特性を勘案のうえ求めた比準価格は説得性を十分に有すると判断した。以上より、実証的で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

標準地番号

宇陀 -9

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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0

公示価格

44,700 円／㎡

[100] 100

[102.0] 100

[159.1] 100

[100] 100

27,500

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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0

前年指定基準地の価格

円／㎡

[100] 100

[102.0] 100

[159.1] 100

[100] 100

その他 0.0

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

①-1対象基準地の検討

継続 新規

前年標準価格

27,700 円／㎡

③ 価格変動要因の

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

標準地番号

-

公示価格

円／㎡

[一般的要因]

人口は微減、高齢化率は上昇傾向にあり、一部を除き、需給動向は低調である。

[地域要因]

中心市街地からやや離れた、農家住宅を中心とする住宅地域であり、選好性は低く、地価はやや下落傾向で推移している。

[個別的要因]

特段の変動要因はない。

②変動率

年間 -0.7 % 半年間 %

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 4日 提出
桜井（県） - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福田不動産鑑定
桜井（県） - 5	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 福田 幸治
鑑定評価額	13,500,000 円	1㎡当たりの価格	48,200 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 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						桜井市朝倉台東1丁目538番43		②地積 (㎡)		280	⑨法令上の規制等								
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40, 60)							
	1:1		住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		北6m市道		水道 ガス 下水		大和朝倉 530m		(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 90 m、南 40 m、北 40 m						②標準的使用		戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 17.5 m、奥行 約 16.0 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形																	
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位 北 6.0 m市道		交通施設		大和朝倉駅東方 530m	法令 1 低専 (40, 60)						
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で、特段の変化する要因は認められない。地価水準は横ばい傾向であるとする。																	
(3) 最も有効使用の判定		2 階建程度の戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 48,200 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 JR 桜井線、近鉄大阪線等沿線の桜井市及び周辺市町の住宅地域の圏域。需要者は同一需給圏一円に及ぶものの同市内の住民が中心である。地積は約 200～300㎡程度で、中心価格帯は土地のみでは 1500 万円前後。土地建物一体の総額は中古取引が殆どであり、把握が困難である。整然とした街並みだが、傾斜を有する高台の住宅地であり、道路との高低差がある画地も多く、需要の活発化は望めない。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は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、自用の低層一般住宅が殆どである。居住の快適性が重視される住宅地域であり、公法上の規制が厳しく、賃貸建物の想定が困難であることから、収益還元法の適用は断念した。そこで、地域の特性の類似する取引事例から求められた比準価格を標準に、代表標準地との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																		
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号		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 0.0 交通 -2.0 環境 +36.0 行政 +4.0 その他 0.0	
	桜井 -5 公示価格 67,300 円/㎡		[100] 100		100 [101.0]		100 [138.6]		[100] 100		48,100									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正		③ 標準化補正		④ 地域要因の比較		⑤ 個別的要因の比較		⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 +36.0 行政 +4.0 その他 0.0	
	- 前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100											
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 新規				前年標準価格 48,500 円/㎡				③ 価格変動要因の											
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地				標準地番号 -				[一般的要因] 桜井市は都心へのアクセスがやや悪いことから、生活利便性に劣り、人口も減少傾向である。											
	公示価格 円/㎡				[地域要因] 高台に大規模開発された住宅団地であり、地域要因に変化は認められない。傾斜地でもあり、需要の活発化は望めない。															
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															
		②変動率		年間 -0.6 %		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
桜井（県） - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みさと不動産鑑定
桜井（県） - 6	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 井岡みや子
鑑定評価額	4,470,000 円		1㎡当たりの価格	21,200 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 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 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種類	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					②地積 (㎡)		211	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)				
	台形 1:1.2	住宅 W2	農家住宅のほか一般住宅が見られる古くからの住宅地域	東4.2m市道、北側道	水道ガス下水	大和朝倉 1.3km		(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 25 m、南 200 m、北 100 m				②標準の使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.2m市道	交通施設	大和朝倉駅南東方 1.3km	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	当該地域は一般住宅が多い古くからの住宅地域である。今後とも現状維持で推移すると予測する。地価水準はやや下落傾向にあると予測する。										
(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	角地形状	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		21,200 円/㎡			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	同一需給圏は近鉄大阪線沿線で、概ね桜井市および周辺市町の住宅地である。需要者は当該地域に地縁・血縁を有する市内居住者が大半を占め、他地域からの転入は少ない。最寄駅からは徒歩圏であるが、古くからの住宅地で地縁的選好性が強く、需要は弱い。土地は基準地と同程度の規模で500万円程度、中古戸建住宅で1,500万円程度までの物件が取引の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内の旧来からの住宅を主とする地域であり、共同住宅の想定は困難である。自己使用目的の取引が支配的であり、多数の信頼できる取引事例から求めた比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[100]	100 []	100 []	[100]						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他
	大和郡山 (県) - 8										0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 桜井市の人口は減少傾向で、少子高齢化が進行している。不動産市場においては地域選好性が高い一部地域以外では地価は弱含みである。							
	前年標準価格 21,400 円/㎡				[地域要因] 旧来からの住宅地であるため、新規の宅地開発もなく、当該地域に対する住宅地の需要は限定的である。地価は下落傾向にある。							
	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											
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
桜井（県） 5－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福田不動産鑑定
桜井（県） 5－1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 福田 幸治
鑑定評価額	23,400,000 円	1㎡当たりの価格	84,000 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	67,000 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	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	桜井市大字栗殿 6 4 1 番 2 外	②地積 (㎡)	279	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 高度地区 (31)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	1.2:1	店舗兼共同住宅 R C 3	国道沿いに店舗兼共同住宅、事業所等が連たんする路線商業地域	西16m国道	水道 ガス 下水	桜井 1.1km
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 50m、南 220m、北 70m	②標準の使用	3 階建程度の店舗付共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 360 ㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記 特にない	街 1.6m国道	交通 桜井駅北方 1.1km	法令 近商 (90,300) 準防 高度地区 (31)	
	事項	路		施設	規制	
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに、店舗兼共同住宅、事業所等が連たんする路線商業地域であり、交通量も多く、中心市街地としての繁華性が戻りつつある。今後は地価の下落に歯止めがかかるのではないかと考える。				
(3) 最も有効使用の判定	3 階建程度の店舗兼共同住宅地	(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	88,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	64,800 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	同一需給圏は桜井市及び近隣市町の路線沿いを中心とする商業地域であり、需要者の中心は、中堅のマンション開発業者や路線沿いでチェーン展開する小売業者と考える。当該地域は、桜井市の中心部に近い路線商業地域であり、幹線道路にも近接していることから、マンション開発等の需要が見込まれる。中心価格帯は、取引件数が少なく、規模なども様々であるため、把握が困難である。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	国道沿いの路線商業地域に存し、収益価格について重視すべきであるが、賃貸物件も限られており、求められた収益価格の信頼性はやや劣るものとする。一方比準価格は類似する地域から収集した取引事例から求められており、奈良県中和地区の路線商業地としての特性を反映しており、信頼性は高いと判断した。よって比準価格を重視し、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て、上記のとおり鑑定評価額を決定した。					
(8) 公示価格を規準とした価格	① 代表標準地 標準地番号 大和郡山 5-4	② 時点修正 [100] 100	③ 標準化補正 [100] 100	④ 地域要因の比較 [147.7] 100	⑤ 個別的要因の比較 [100] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 84,000
	公示価格 124,000 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/㎡)
	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 84,000 円/㎡	③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 企業収益は改善している状況下にあるが、桜井市の商業地の需要は概ね横ばいである。			
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地番号 -		[地域要因] 公共施設が周辺に集まった国道沿いの商業地域であり、北側で中和幹線に接続しており、今後の店舗等の需要が期待できる。			
	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 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本アブレイザルネットワーク株式会社香芝支店	
桜井（県） 5-2	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	中本 欽也
鑑定評価額	19,100,000 円		1 m ² 当たりの価格 118,000 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 2日	(6) 路線価 [令和 7年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	95,000 円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに 「住居表示」等						桜井市大字川合 2 5 7 番 5		②地積 (㎡)		162	③法令上の規制等								
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の 状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施 設状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80, 500) 準防 (その他) 高度(31m) (90, 500)							
	1:1.5		店舗兼住宅 R C 4		中層の店舗兼共同住 宅、医院等が建ち並 ぶ駅前の商業地域		西18m市道		水道 ガス 下水		桜井 80m									
(2) 近隣 地域	①範囲		東 8 m、西 42 m、南 15 m、北 15 m						②標準的使用		中層店舗兼共同住宅地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 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		特記すべき事項はない。		街 1 8 m市道 路		交通 桜井駅北方 80m 施設		法令 商業(90, 500) 準防 高度(31m) 規制									
	⑤地域要因の 将来予測		中層の店舗兼共同住宅、医院等が建ち並ぶ駅前の商業地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移すると予測する。地価については緩やかな下落傾向が続くものと予測する。																	
(3) 最有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地								(4) 対象基準地の 個別的要因		ない								
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		124, 000 円／㎡														
		収益還元法		収益価格		83, 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、概ね桜井市及び近隣市町の圏内に存する駅周辺の商業地域である。需要者の中心は、地元へ地縁のある個人事業者、中小規模の法人等である。当該地域は、桜井駅前に形成された駅前商業地域であるが、地域経済が停滞しており、需要は限定的である。商業地の取引件数が少なく、画地条件、規模等によって価格帯は様々であり、市場での中心となる価格帯は見いだせない。																		
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		対象基準地は駅前商業地域に存する。周辺には賃貸用の建物も立地するが、旧来の自用の店舗や住宅も多く、需要者は限定的で賃貸市場の成熟の程度はやや低い。したがって、収益価格は信頼性がやや劣るので、広域的な観点から収集した取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格を関連付け、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 とした	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号		天理 5-1		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地 の規準価格 (円／㎡)		⑦内 訳		標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -5.0 交通 -4.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格		121, 000 円／㎡		[99.2] 100		[100]		100 [102.1]		[100] 100		118, 000							
(9) 指定 基準 地 から の 検 討	① 指定基準地番号		-		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)		⑦内 訳		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格		円／㎡		[] 100		[]		100 []		[] 100									
(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 119, 000 円／㎡												③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 人口は微減、高齢化率は上昇傾向にあり、一部を除き、需給動向は低調である。					
	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／㎡												③ 変動状況 価格形成要因の		[地域要因] 駅前の商業地域であるが、周辺の大規模店舗などに顧客が流出しており、需要は低迷している。 [個別的要因] 特段の変動要因はない。					
	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
桜井（県） 5－3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	阪本産業株式会社
桜井（県） 5－3	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 阪本 伸太郎

鑑定評価額	19,500,000 円	1㎡当たりの価格	62,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	50,000 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					桜井市大字戒重4 5 1 番2 外		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		準工 (60, 200) 高度 (20)		
	1:1.2	事務所 S 3		国道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	東16m国道	水道 ガス 下水	桜井 1.1km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 30 m、南 60 m、北 50 m		②標準の使用		店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 16.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 320 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記	特にない		街 1 6 m国道	交通 桜井駅北西 1.1km	法令 準工 (60, 200) 高度 (20)				
		事項			路	施設	規制				
	⑤地域要因の将来予測		国道沿いに店舗や事務所が建ち並ぶ路線商業地域。格別の変動要因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予測する。地価は、下落傾向である。								
(3) 最有効使用の判定	3 階建程度の店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		63,300 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		36,500 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	同一需給圏は奈良県北中部における路線商業地域。主たる需要者としては地元中小企業・個人事業者・個人投資家等が考えられる。市内商業地の中心部に存するが、近年中和幹線沿いでの大規模店舗出店により顧客流出、商圏人口の減少等から商業収益性が低下し需要は弱含みである。需要の中心となる価格帯は、立地や個別性により価格水準が大きく異なり把握が困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、物件の個性により賃貸条件が異なり、標準的な賃料水準を把握することが困難であるため、相対的に信頼性が劣る。一方、比準価格は同一需給圏において代替競争関係にある取引事例をもとに試算されており、規範性は高いものと考えられる。したがって、市場の実態をより適切に反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、類似する標準地価格との検討をふ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	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 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 -4.0 交通 0.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	桜井 5-3		[100.4] 100	100 [103.0]	100 [101.8]	[100] 100	63,400				
(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]		桜井市では人口減少が進んでおり利便性の高い地域とそうでない地域の2極化が進んでいる。		
	前年標準価格		62,500 円/㎡		③ 価格変動要因の形成要因		[地域要因]		幹線道路沿い路線商業地域であり地域要因に影響を与える大きな変動要因は見当たらない。		
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		代表標準地		標準地		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。		
	標準地番号		-								
	公示価格		円/㎡								
	②変動率	年間	-0.8 %	半年間	%						