

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

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
奈良（県） - 1	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 西岡譲二
鑑定評価額	34,600,000 円		1㎡当たりの価格	116,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	92,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 23 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		奈良市南登美ヶ丘3336番25 「南登美ヶ丘24-19」				②地積(㎡)		298	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)	
	1.5:1	住宅W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		北5.5m市道		水道ガス下水	学園前1.5km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 70 m、北 60 m				②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、5.5 m市道		交通施設	学園前駅北西方1.5km		法令規制	1 低専(40, 60)
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である現況を踏まえ、周辺地域、近隣地域における市場性及び法令規制等の観点からも勘案した結果、地域特性は将来的にも現況程度で推移していくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 116,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は近鉄奈良線沿線で、奈良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地縁の選好性を有する居住者が中心である。区画整然とした中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。景気は一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復している。土地は300万円～400万円程度、新築の戸建物件は500万円～600万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		当該地域は戸建住宅が中心で賃貸市場に馴染みにくい地域等の為、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情（駅から徒歩圏内の中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域）等も考慮の上、快適性を重視する住宅地域であるので市場性を反映した比準価格を採用し、周辺の標準地、基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) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政その他		地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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 前年標準価格 114,000 円/㎡				③ 価格変動要因の	[一般的要因] 奈良市の人口は微減、世帯数は微増、人口高齢化率は微増である。						
	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 奈良 - 29 公示価格 115,000 円/㎡					[地域要因] 地価変動率（上昇率）は前年と同程度である。						
						[個別的要因] 個別的要因の変動はない。						
	②変動率		年間 +1.8%	半年間 +0.9%								

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
奈良（県） ー2	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 西岡譲二
鑑定評価額	15,800,000 円		1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6) 路線価	[令和 8年 1月]	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 23日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		奈良市紀寺町1 0 3 6 番 1				②地積 (㎡)		153	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)				
	1:2	住宅 W 2	中規模一般住宅の多い古くからの住宅地域	北3.5m市道	水道 ガス 下水	近鉄奈良 1.6km		(その他) 1 5 m斜線高度 (60, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 0m、西 30m、南 18m、北 0m			②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、3.5m市道	交通施設	近鉄奈良駅南東方 1.6km	法令規制	1 住居 (60, 160) 1 5 m斜線高度			
	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 103,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 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		同一需給圏は近鉄奈良線沿線で、奈良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地縁的選好性を有する居住者が中心である。中規模一般住宅の多い古くからの住宅地域である。景気は一部に足跡が残るものの、緩やかに回復している。土地は150万円～250万円程度、新築の戸建物件は300万円～400万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		当該対象地は駅からの徒歩圏内にあり、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（駅から徒歩圏内の中規模一般住宅の多い古くからの住宅地域）等も考慮の上、快適性を重視する住宅地域であるので市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地（奈良－40）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	奈良 - 40	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 +6.0 環境 +42.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	172,000 円/㎡	[100.6 / 100]	100 [104.0]	100 [161.2]	[100 / 100]	103,000		その他			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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		前年標準価格 102,000 円/㎡		③価格変動要因の	[一般的要因] 奈良市の人口は微減、世帯数は微増、人口高齢化率は微増である。						
	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（上昇率）は前年比より若干縮小している。						
	②変動率		年間 +1.0%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因の変動はない。						

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 54,300 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 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] 建築コストの上昇、原油高、各種物価上昇等の影響が懸念される。宅地需要は地域的な偏りがあり、地価の二極化傾向は継続している。
			[地域要因] 旧集落地域に存し、交通接近条件や街路条件が劣り、需要は限定的である。地価は横ばいで推移している。
			[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 8 年地価調査）

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
奈良（県） - 4	奈良県	奈良第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 西岡譲二
鑑定評価額	14, 500, 000 円	1 m ² 当たりの価格	67, 100 円/m ²	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円/m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		奈良市南永井町4 1 1 番 1 1				②地積 (㎡)	216 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60, 200) 高度 (15)				
	1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東5.5m市道	水道 ガス 下水	奈良 2.9km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 70 m、南 50 m、北 60 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5.5 m市道	交通施設	奈良駅南方 2.9km	法令規制	1 住居 (60, 200) 高度 (15)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として成熟し、今後とも閑静な住環境を維持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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 67,100 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 関西本線沿線で、奈良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地縁的選好性を有する居住者が中心である。区画整然とした中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。景気は一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復している。土地は1 5 百万円～2 5 百万円程度、新築の戸建物件は5 0 百万円～6 0 百万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	当該地域は徒歩圏外にある戸建住宅地域であり、賃貸市場が未熟成なため収益還元法の適用を断念した。よって、対象不動産の所在、実情（駅から徒歩圏外の中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域）等も考慮の上、快適性を重視する住宅地域であるので市場性を反映した比準価格を採用し、周辺の標準地、基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	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	[一般的要因] 奈良市の人口は微減、世帯数は微増、人口高齢化率は微増である。						
	前年標準価格 66,600 円/㎡				[地域要因] 地価変動率（上昇率）は前年と同程度である。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地				[個別的要因] 個別的要因の変動はない。						
	標準地番号 奈良 - 34										
	公示価格 66,800 円/㎡										
	②変動率 年間 +0.8 % 半年間 +0.4 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	まほろば不動産コンサルティング	
奈良（県）	ー5	奈良県	奈良県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 宗一郎
鑑定評価額	37,000,000 円		1㎡当たりの価格	172,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 6 月 25 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		奈良市右京4丁目13番25				②地積 (㎡)		215	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (40, 60) (その他)			
	1:1.5	空地	一般住宅の中に医院 等が見られる住宅地 域	東6m市道	水道 ガス 下水	高の原 550m					
(2) 近隣 地域	①範囲		東 40 m、西 50 m、南 70 m、北 50 m			②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 17.0 m、規模 215 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記	特にない	街	基準方位北 6 m市道	交通	高の原駅南西 550m	法令	1 低専(40, 60)		
		事項		路		施設		規制			
	⑤地域要因の 将来予測		駅徒歩圏の利便性の高い住宅地域として熟成しており、今後も現況を維持するものと予測する。急行、特急停車駅徒歩圏の住宅地域として希少性が高く、需要は堅調で、地価は概ね上昇傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		低層戸建住宅地				(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 172,000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円／㎡									
	原価法	積算価格 / 円／㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は、概ね近鉄奈良線、京都線、けいはんな線沿線の、奈良市北部を中心に、木津川市、精華町を含む居住環境良好な住宅地域である。需要者は、所得水準の高いサラリーマン層ないし自営業等である。駅徒歩圏にあり、付近に生活利便施設も多く、居住環境、利便性、地勢ともに良好で、また事務所、店舗等、用途の多様性も認められ、需要は非常に堅調である。需要の中心となる価格帯は、対象標準地と同規模の土地で概ね3,700万円程度となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は、1低専の戸建住宅を中心とした自用目的が支配的な住宅地域であり、賃貸住宅等ほぼ見受けられず、賃貸市場が形成されていない。よって、収益還元法は非適用とした。そして、比準価格が、代替競争関係にある取引事例に基づいて規範性の高い実証的な価格として求められていることから、前年標準価格等からの検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示 価格	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	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定 基準 地	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	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 []	100 []	[] 100						
(10) 対象 基準 地の 前 年 標準 価格 等 から の 検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格 変動 要因 の	[一般的要因] 当市の住宅地は、居住環境の良好な地域については、価格、需要とともに堅調であるも、金利や建築コストの上昇が懸念される状況にある。						
	前年標準価格 170,000 円／㎡				[地域要因] 駅接近性等の利便性に優れるとともに、用途の多様性も認められ、底堅い需要があり、地価は上昇傾向で推移している。						
	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 奈良 - 13 公示価格 172,000 円／㎡										
②変動率		年間 +1.2%	半年間 0.0%								

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等						奈良市三条大路4丁目501番5 「三条大路4－6－8」		②地積 (㎡)		104	③法令上の規制等								
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況		1住居 (60,200) 高度(15)							
	1:1.5		住宅 W2		新旧住宅の中に店舗 も散見される住宅地 域		東7m市道		水道 ガス 下水		尼ヶ辻 950m		(その他)							
(2) 近隣 地域	①範囲		東 0m、西 20m、南 60m、北 40m				②標準の使用		戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等		間口 約 8.0 m、 奥行 約 13.0 m、 規模 100 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形																	
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 基準方位 北 7 m市道		交通 施設		尼ヶ辻 950m 駅北東方		法令 規制	1住居(60,200) 高度(15)						
	⑤地域要因の 将来予測		当該地域は新旧住宅の中に店舗も散見される住宅地域であり、今後も地域要因の大きな変化は考えられず、現状のまま推移するものと予測する。地価水準はやや上昇傾向にて推移していくものとする。																	
(3) 最も有効使用の判定		低層の戸建住宅地							(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 +2.0									
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		93,000 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		同一需給圏は近鉄橿原線、同奈良線等沿線で、概ね奈良市及びその周辺都市の住宅地域を中心とする圏域である。需要者は奈良市居住者を中心であるが、周辺地域からの転入も見込まれる。新旧住宅の中に店舗も散見される住宅地域であり、最寄駅徒歩圏でもあることから需給関係は比較的安定している。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で970万円程度となっている。																		
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		周囲には共同住宅も散見されるが、当該地域は自己所有の戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的であるため収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域であることから、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般だと認められること等を考慮し、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(8) 公示 価格 とした 価格を	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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0		地域 要因	街路 +1.0 交通 +9.0 環境 +65.0 行政 0.0 その他 0.0	
	奈良 -40		[100.6] 100		[100] [104.0]		[100] [181.6]		[102.0] 100		93,400									
(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	
	- 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 形 成 要 因 の		[一般的要因] 奈良市は総人口、生産年齢人口とも減少傾向である。地価動向は交通利便性等の需給動向により、二極化がより進行している。													
	前年標準価格 92,500円／㎡						[地域要因] 直接的な地域要因の変化は認められないが、当該地域の不動産の需給動向は比較的安定しており、地価はやや上昇傾向にて推移している。													
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。													
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡																			
②変動率		年間 +0.5%		半年間 %																

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

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

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		奈良市大安寺5丁目974番4外「大安寺5-9-14」				②地積(㎡)	223	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居(60, 200)	
	1:2.5	住宅W2		農家住宅、一般住宅が混在する既成の住宅地域		北4.3m市道	水道下水	奈良1.3km		(その他) 高度地区(最高 15m)(60, 172)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 50m、南 30m、北 20m				②標準的使用 低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	J R奈良駅南部の農家住宅、一般住宅が混在する地域	街路	基準方位 北4.3 m市道	交通施設	奈良駅南 1.3km	法令規制	1 住居(60, 172) 高度地区(最高 15m)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は J R奈良駅に比較的近く、周辺には中小規模の戸建住宅、農家住宅、賃貸マンション等が混在し、商業施設にも近接している。本状況は当面維持され、地価も同水準で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 64,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は奈良市南東部、J R関西本線奈良駅から南部の混在住宅地域等を中心とする圏域である。需要者の属性は、地元奈良市を中心とし、その周辺市町村の居住者である。市場の動向は、地域を縦断する幹線道路沿いには飲食、物販、自動車販売等の路線商業店舗が集積し、需給関係は安定しているものの、建築費上昇の影響を受け、地価は横ばい傾向となっている。市場で中心となる価格帯は、土地220㎡程度で、総額1400万円前後と思料する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	J R奈良駅南方の住宅地から取引事例を収集し、取引事例比較法を適用した。当該地域は周辺に共同住宅等の収益物件も見られる住宅地域であるが、自己所有の戸建住宅を中心とし、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益還元法の適用を断念した。そこで代表標準地との検討を踏まえ、規範性、信頼性のある比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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 +1.0
	標準地番号 奈良 -34							交通 0.0	交通 -4.0	交通 -4.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	環境 0.0	環境 +4.0	環境 +4.0	
								画地 +2.0	行政 +2.0	行政 +2.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100.4] / 100	[100] / [102.0]	[100] / [102.9]	[100] / 100	63,900		行政 0.0	その他 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 変動状況	[一般的要因]		地価は、建築費上昇や少子高齢化等の不安要素を抱え、下落基調にある地域と旺盛な需要に支えられている地域の二極化が進行している。				
	前年標準価格 64,300円/㎡				[地域要因]		路線商業施設にも近接し生活利便性に恵まれているが、建築費上昇の影響を受け、地価は横ばいとなっている。				
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
	標準地番号 -										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 0.0%	半年間 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 3日 提出
奈良（県） － 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社若草不動産鑑定
奈良（県）－8	奈良県	奈良県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 梅本 剛
鑑定評価額	16,400,000 円		1㎡当たりの価格	70,500 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		奈良市七条1丁目405番10 「七条1-20-26」				②地積(㎡)		233 ()		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専(40, 60) (その他)				
	1:1.2	住宅W2	一般住宅が建ち並ぶ旧集落に接した住宅地域	西6m市道	水道下水	九条600m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 0m、西 50m、南 100m、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 14.0 m、 奥行 約 16.0 m、 規模 230 ㎡程度、 形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	九条駅北方600m	法令規制	1 低専(40, 60)			
	⑤地域要因の将来予測		最寄り駅徒歩圏に存する既成の住宅地域である。郊外の住宅地域で、生活利便性は比較的良好なことから地価は横ばい乃至やや上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		2 階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位		+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 70,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡										
	原価法	積算価格 / 円/㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は、奈良県北西部を中心とした居住環境の良好な住宅地域の圏域。需要者の中心は、奈良市及び周辺市町の居住者と想定される。圏外からの転入も認められる。最寄り駅徒歩圏に位置し、生活利便性も比較的良好なことから、需要は安定している。需要の中心となる価格帯は、対象地の規模で約1600万円程度と推察される。新築戸建住宅の供給は少ない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自己利用目的の取引が中心で、賃貸市場は未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、戸建住宅の取引事例を基に、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(8) 公示価格とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 奈良 -44	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 -3.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 77,900 円/㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [111.2]	[101.0 / 100]	70,800						
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 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 69,800 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 建築コスト高騰や物価高に加え、一部建築資材等の不足が需要に影響している。地域による地価の二極化も引き続き見られる。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 周辺道路は連続性にやや劣るが、居住環境は比較的良好である。需給は安定している。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +1.0 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

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
奈良（県） - 9	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 西岡譲二
鑑定評価額	16,700,000 円		1㎡当たりの価格	69,800 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 23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		奈良市五条畑1丁目1056番164 「五条畑1－21－5」				②地積 (㎡)	(239)	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40, 60)		
	1. 2:1	住宅 W 2		中規模一般住宅が多い分譲住宅地域		北6m市道	水道 ガス 下水	尼ヶ辻 1. 8km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 60 m、北 50 m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 16. 0 m、奥行 約 14. 5 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	尼ヶ辻駅南西方 1. 8km		法令規制	1 低専 (40, 60)	
	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 0. 0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 69, 800 円／㎡										
	収益還元法	収益価格 / 円／㎡										
	原価法	積算価格 / 円／㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄橿原線沿線で、奈良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地縁的選好性を有する居住者が中心である。区画整然とした中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。景気は一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復している。土地は1 5 百万円～2 5 百万円程度、新築の戸建物件は3 5 百万円～4 5 百万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	当該地域は戸建住宅が中心で賃貸市場に馴染みにくい地域等の為、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情（駅から徒歩圏内の中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域）等も考慮の上、快適性を重視する住宅地域であるので市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地（奈良－3 8）との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 奈良 - 38	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	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 +7. 0 環境 +57. 0 行政 0. 0 その他 0. 0		
	公示価格 116, 000 円／㎡	[101. 7] 100	100 [101. 0]	100 [168. 0]	[100] 100	69, 500						
(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 前年標準価格 69, 800 円／㎡			③ 価格変動要因	[一般的要因] 奈良市の人口は微減、世帯数は微増、人口高齢化率は微増である。							
	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] 地価変動率は前年と同程度である。							
					[個別的要因] 個別的要因の変動はない。							
	②変動率	年間 0. 0 %	半年間 %									

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等					奈良市芝辻町 8 6 6 番 2		②地積 (㎡)	136	③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)				
	不整形 1:3.5	店舗兼住宅 S 3	住宅、アパート、店舗等が混在する既成住宅地域	南9.5m市道	水道 ガス 下水	近鉄奈良 700m		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 100 m、南 50 m、北 55 m			②標準の使用	中低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.5 m、 奥行 約 22.0 m、 規模 140 ㎡程度、 形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 基準方位北、5 m市道	交通施設	近鉄奈良駅北西 700m	法令規制	1 住居 (60, 200) 高度 (15)				
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域であり、今後も現状が維持されるものと予測する。奈良市中心部の駅から徒歩圏内の稀少性により、共同住宅の需要もあって、地価は当面上昇傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状 方位	0.0 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	173,000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格	69,600 円／㎡									
	原価法	積算価格	／ 円／㎡									
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡									
(6) 市場の特性	近隣地域の同一需給圏は近鉄奈良駅から徒歩圏内の住宅地域の圏域。需要者は同一需給圏内の居住者を中心に、他市町村からの転入も見られる。近隣地域は主要駅から徒歩圏内の混在住宅地という利点により稀少性から需要は堅調で、近年はアパート等の需要もあり、当面、地価は上昇傾向が続くものと思われる。土地は基準地と同程度の規模で2，300万円前後、中古戸建住宅は3，500万円前後の物件が需要の中心となっていると思われる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心に賃貸共同住宅も見られる住宅地域であるが、間口の狭い奥行の深い形状等から、賃貸用不動産を建築しにくい土地が多い地域であり、自己所有目的での取引が中心である。検証のため収益還元法を適用したが、収益価格は低位に査定された。したがって、収益価格は参考に留め、同一需給圏の類似地域内の取引事例から試算された比準価格を採用し、前年標準地価格との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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		[100]	100 []	100 []	[100]						
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	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]						
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価 格 変 動 状 況 形成要因の	[一般的要因] 物価高騰、円安等で可処分所得が減少する中、更に中東情勢が不安定であり、地価は二極化が顕著であるが、先行きは不透明である。							
	前年標準価格 169,000 円／㎡				[地域要因] 主要駅から徒歩圏の混在住宅地域として地域要因に特段の変化はなく、稀少性により今後も需要は堅調と考えられる。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☒ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	奈良	- 40		公示価格	172,000 円／㎡						
②変動率		年間 +2.4%	半年間 +0.6%									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	まほろば不動産コンサルティング
奈良（県） - 11	奈良県	奈良県第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 宗一郎
鑑定評価額	5,980,000 円		1㎡当たりの価格	8,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 6 月 25 日	(6) 路線価 [令和 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		奈良市月ヶ瀬石打9 0 1 番 2 外				②地積 (㎡)	748 ()	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の 状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		都計外 (その他) 土砂災害警戒区域					
	不整形 1.2:1	住宅 W 1	農地、山林に囲まれ た山間の農村集落地 域	南東6.9m県道	水道 下水	上野市 9.2km							
(2) 近隣 地域	①範囲	東 20 m、西 60 m、南 60 m、北 30 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 29.0 m、 奥行 約 23.0 m、 規模 670 ㎡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	6. 9 m県道	交通 施設	上野市駅南西 9.2km	法令 規制	都計外 土砂災害警戒区域				
	⑤地域要因の 将来予測	市街地から遠い山間部の農家集落地域であり、地域特性の変動も特段見受けられない。少子高齢化、過疎化の影響から需要は弱含みで、地価も持続的に下落傾向で推移するものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	低層の農家住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	8,000 円／㎡										
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡										
	原価法	積算価格	／ 円／㎡										
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は奈良市北東部及びその周辺地域の山間部に存する農家集落地域一帯。需要者は、過疎化の進展により圏外からの転入は殆ど見受けられず地縁や血縁に基づくものがほとんど。農業中心の山間部の集落地域で、大きな地域変動は無く奈良市中心部からも遠いため、圏内の不動産需要は低調で、土地取引は少なく、地価も弱含んでいる。成立した不動産取引には地縁や血縁等の特殊事情もみられ、成約価格にもばらつきがあり、中心的な価格水準の把握は困難。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地は、奈良市中心部から遠く離れた山間部の農家集落地域にあり、取引に当たっては自己利用目的が中心で、賃貸市場は形成されていない。このため収益還元法の適用は断念した。取引事例比較法において採用した取引事例については、比較可能なものを選択しており、査定された比準価格は市場性を反映し実証的である。従って、本件では規範性が認められる比準価格を妥当なものと判断し、指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 規 準 として 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 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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 0.0 -7.0 0.0 0.0
	奈良（県） - 26												
	前年指定基準地の価格 7,600 円／㎡	[98.7] 100	100 [100]	100 [93.9]	[100] 100	7,990							
(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			[一般的要因] 奈良市北東部の山間農家集落地域については、少子高齢化、過疎化が進んでおり、需要は持続的に弱含んでいる。									
	前年標準価格 8,100 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			[地域要因] 山間部の農家集落地域であり、地域要因に大きな変動は特段見受けられない。地価は軟調に推移している。									
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地												
	標準地番号 -			[個別的要因] 個別的要因に変動は無い。									
	公示価格 円／㎡												
②変動率		年間 -1.2 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 日 提出
奈良（県） - 12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	土井鑑定研究所
奈良（県） - 12	奈良県	奈良第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 土井 元

鑑定評価額	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	77,900 円／㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	62,000 円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		奈良市若葉台 1 丁目 3 5 5 番 1 9 1 「若葉台 1 - 3 - 8」				②地積 (㎡)		224	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40, 60)	
	1:1.2	住宅 W 2		中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域		北4.5m市道		水道 ガス 下水	菖蒲池 1.4km		(その他) 風致 (3 種)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 150 m、南 25 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 13.5 m、		奥行 約 16.5 m、		規模 220 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形			
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 4.5 m市道	交通施設	菖蒲池駅南東方 1.4km		法令規制	1 低専 (40, 60) 風致 (3 種)	
		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閑静な住宅地域であり、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。地価水準は安定的に推移していくものとする。										
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 77,900 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	同一需給圏は近鉄奈良線等沿線で、概ね奈良市の中規模住宅地域を中心とする圏域である。需要者は奈良市居住者が中心であるが、周辺地域からの転入も見込まれる。中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、最寄駅まではやや距離があるものの、周辺にはバス便も整備されており選好性も見込める地域である。土地の中心価格帯は、基準地と同規模程度で 1, 7 0 0 万円程度となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、共同住宅等の収益物件はなく、賃貸市場が未成熟なため収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域であることから、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められること等を考慮し、規範性の高い取引事例を基に適正に試算された比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地		②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (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 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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 75,600 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 奈良市は総人口、生産年齢人口とも減少傾向である。地価動向は交通利便性等の需給動向により、二極化がより進行している。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 奈良 - 44 公示価格 77,900 円／㎡					[地域要因] 直接的な地域要因の変化は認められず、当該地域の不動産の需給動向及び地価水準は安定的に推移している。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率		年間 +3.0 %	半年間 0.0 %								

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					奈良市左京2丁目2番34		②地積 (㎡)		201	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40, 60)			
	1:1.2	住宅 W 2		中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北西6m市道	水道 ガス 下水	高の原 2.1km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30m、西 50m、南 20m、北 20m			②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、奥行 約 15.5 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	高の原駅南東方 2.1km		法令規制	1 低専 (40, 60)		
	⑤地域要因の将来予測		当該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、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。地価水準は概ね横ばい傾向にて推移していくものとする。									
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 89,500 円/㎡									
		収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
		原価法	積算価格 / 円/㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は近鉄京都線、J R 関西本線等沿線で、概ね奈良市及びその周辺都市の住宅地域を中心とする圏域である。需要者は奈良市居住者を中心に、周辺地域からの転入も見込まれる。最寄駅からはやや遠方に位置しバス圏ではあるものの、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、選好性も見込め需給関係は比較的安定している。土地の中心価格帯は、基準地と同規模で1, 8 0 0 万円程度となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は最寄駅からはやや遠方に位置する自己所有の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、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟なため収益価格は試算しない。よって本件においては、代表基準地との検討を踏まえ、信頼性の高い複数の取引事例を基に市場実態を適正に反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地	②時 点 修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +10.0 環境 +71.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 奈良 - 13	公示価格 172,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [102.0]	100 [188.1]	[100 / 100]		89,600				
(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 [/ 100]	[/ 100]							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規			③ 価変動形成要因の	[一般的要因] 奈良市は総人口、生産年齢人口とも減少傾向である。地価動向は交通利便性等の需給動向により、二極化がより進行している。							
	前年標準価格 89,500円/㎡				[地域要因] 直接的な地域要因の変化は認められず、不動産の需給動向にも大きな動きはなく、地価は概ね横ばい傾向にて推移している。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 公示価格 円/㎡											
②変動率		年間 0.0%	半年間 %									

(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 115,000 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	建築コストの上昇、原油高、各種物価上昇等の影響が懸念される。宅地需要は地域的な偏りがあり、地価の二極化傾向は継続している。
	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 標準地番号 奈良 - 38 公示価格 116,000 円／㎡					[地域要因]	区画整然とした居住環境良好な住宅地域であり、需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+2.6%	半年間		+1.7%	

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 105,000 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/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 地価は、建築費上昇や少子高齢化等の不安要素を抱え、下落基調にある地域と旺盛な需要に支えられている地域の二極化が進行している。				
			[地域要因] 利便性や快適性に優れた住宅地の土地需要は堅調であるものの、建築費上昇の影響を受け、地価は横ばい傾向にあると思われる。				
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率 <table border="1"> <tr> <td>年間</td> <td>0.0%</td> <td>半年間</td> <td>%</td> </tr> </table>	年間	0.0%	半年間	%		
年間	0.0%	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	まほろば不動産コンサルティング	
奈良（県）	ー16	奈良県	奈良県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 宗一郎
鑑定評価額	15, 100, 000 円		1㎡当たりの価格	54, 100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 6 月 25 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに 「住居表示」等					奈良市押熊町2 6 6 番3		②地積 (㎡)		279	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の 状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (40, 60) (その他)				
	1:2	住宅 W 1		農家住宅、一般住宅 が混在する既成の住 宅地域	北3.5m市道	水道 ガス 下水	大和西大寺 3.5km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 140 m、北 170 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 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記 事項	特に無い。		街 路	基準方位北 3.5 m市道	交通 施設	大和西大寺駅北西 3.5km		法令 規制	1 低専 (40, 60)		
	⑤地域要因の 将来予測		近隣地域は一般住宅や農家住宅が建ち並ぶ古からの住宅地域。商業施設等に近く利便性はあるも街路条件等に劣り、需要はやや弱い。地域の状況は現況を維持しつつ、地価は横這いしない下落傾向で推移するものと予測。										
(3) 最も有効使用の判定		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		54, 100 円／㎡								
	収益還元法		収益価格		／ 円／㎡								
	原価法		積算価格		／ 円／㎡								
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は奈良市を中心とした一般住宅や農家住宅が建つ既成住宅地域と把握した。当該地域は現状において、やや地縁の選好性が強く、街路条件に劣る地域であることから、圏外からの転入は少なく、需要者は周辺居住者を中心となる。もともと、近隣地域周辺にミニ開発による建売住宅も散見され、エリア全体としての住宅地需要は一定程度存する。土地の中心価格帯は、対象基準地と同規模の土地であれば、1, 5 0 0 万円前後となっている。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は、1 低専の農家住宅や一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、取引に当たっては自己利用目的が中心で、賃貸市場は形成されていない。従って収益還元法は非適用とした。比準価格は、実証的な市場価格より導かれたものであり、自用の戸建住宅地においては、需要者の取引意思決定プロセスに最も適合的であることから、妥当性を有する。従って、本件では規範性のある比準価格に基づき、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示 価格 とした	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号	奈良 - 44		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地の 標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	公示価格	77, 900 円／㎡		[100 100]	100 [100]	100 [144. 2]	[100 100]	54, 000		交通 0.0	交通 +1.0		
(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 +2.0
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[100 100]		[100 100]	100 [100]	100 [100]	[100 100]	54, 000		交通 0.0	交通 +1.0		
(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				[一般的要因] 当市の住宅地は、居住環境の良好な地域については、価格、需要とともに堅調であるも、金利や建築コストの上昇が懸念される状況にある。								
	前年標準価格 54, 100 円／㎡				[地域要因] 農家住宅や一般住宅が存する旧来からの住宅地域であり、現状において、地域要因に特段変動は見受けられない。								
	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無い。								
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡												
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %										

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等 奈良市学園朝日町 6 5 6 番 3 2 「学園朝日町 1 5 - 3」					②地積 (㎡)	209	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (40, 60)		
	1. 2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域	東6m市道	水道 ガス 下水	学園前 1km		(その他)		
(2) 近隣 地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 40 m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	学園前駅北東方 1km	法令 規制	1 低専 (40, 60)	
	⑤地域要因の 将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、今後も地域要因に大きな変動はないものと思料される。良好な住環境から需要は比較的堅調で、地価水準は概ね緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 +2. 0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	106, 000 円／㎡							
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡							
	原価法	積算価格	／ 円／㎡							
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は奈良市、生駒市内の近鉄奈良線、近鉄けいはんな線等の沿線にある戸建住宅地域である。需要者の中心は奈良市及び周辺市町の居住者であり、圏外からの転入も認められる。閑静な住環境を呈する地域で、概ね駅徒歩圏内でもあるため生活利便性は良好であり需要は概ね堅調、地価水準は緩やかな上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は土地 6 5 坪程度で 2, 0 0 0 万円前半である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅団地で、建築物の用途制限が厳しい第 1 種低層住居専用地域に指定されており、周辺に賃貸収入を目的とする収益物件は見られず、自己利用を前提とした取引が支配的である。したがって、収益価格は試算せず、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地の価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示 価格 規 準 と し た	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 奈良 - 29	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 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
	公示価格 115, 000 円／㎡	$\frac{[100. 9]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[111. 6]}$	$\frac{[102. 0]}{100}$	106, 000		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 の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化補 正	環境 0.0	地域 要因	環境 +15.0
	前年指定基準地の価格 円／㎡	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$			画地 0.0		行政 0.0
								行政 0.0		その他 0.0
								その他 0.0		
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 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 105, 000 円／㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 建築コストの上昇、原油高、各種物価上昇等の影響が懸念される。宅地需要は地域的な偏りがあり、地価の二極化傾向は継続している。					
	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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 区画整然とした居住環境良好な住宅地域であり、需要は堅調で、地価は緩やかな上昇傾向にある。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +1.0 %	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				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	奈良市は総人口、生産年齢人口とも減少傾向である。地価動向は交通便利性等の需給動向により、二極化がより進行している。
	前年標準価格 245,000 円／㎡					[地域要因]	直接的な地域要因の変化は認められないが、当該地域は新規供給少なく希少性の面からも需要は堅調、地価は上昇傾向にて推移している。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	□代表標準地 □標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円／㎡						
②変動率		年間	+4.1 %	半年間	%		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	第一ビル株式会社
奈良（県） - 19	奈良県	奈良第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 井上重人
鑑定評価額	34,500,000 円		1 m ² 当たりの価格	139,000 円/m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	110,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		奈良市北登美ヶ丘4丁目1400番713 「北登美ヶ丘4-14-20」				②地積 (㎡)	248	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40, 60) (その他)		
	1:1	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	学研奈良登美ヶ丘 1.4km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 50 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 16.0 m、 奥行 約 15.5 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	学研奈良登美ヶ丘駅南 東方 1.4km	法令規制	1 低専 (40, 60)	
	⑤地域要因の将来予測	住環境、生活利便性等に恵まれた戸建住宅地として熟成しつつあり、今後とも現状で推移するものと予測する。中古住宅の取引は活発化しており、地価水準は強含みで推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位		0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		139,000 円／㎡						
	収益還元法	収益価格		／ 円／㎡						
	原価法	積算価格		／ 円／㎡						
	開発法	開発法による価格		／ 円／㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね奈良、生駒市域の近鉄けいはんな線及び近鉄奈良線沿線の戸建住宅地域。需要者の中心は、同一市内の居住者による世帯分離等を中心とし、大阪周辺地域からの流入も認められる。良好な住環境に加えて、生活利便性にも優れており、土地取引は比較的安定している。土地は250㎡程度で3500万円前後が取引の中心。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自己所有の戸建住宅を中心に形成され、アパート等の収益物件は見当たらず賃貸市場が形成されていないため、収益価格は求められなかった。快適性を重視する戸建住宅地域であり、取引価格の水準を指標に価格が形成されることが一般的であると認められることから、信頼性のある取引事例により求めた比準価格を採用し、かつ代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号	奈良 -29		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 +4.0 環境 -19.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 115,000 円／㎡		[100.9] 100	100 [100]	100 [83.4]	[100] 100	139,000			
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	-		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化補正 街路 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 前年標準価格 136,000 円／㎡				③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因]		建築費高騰や住宅ローン金利の上昇等により、新設住宅着工戸数は減少傾向にあり、住宅地需要は縮小している。		
	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]		利便性や快適性に優れた住宅地の土地取引は依然として活発であるが、地価の上昇傾向はやや沈静化している。		
						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。		
	②変動率	年間	+2.2 %	半年間		%				

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 3日 提出
奈良（県） - 20 宅地-1

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
奈良（県） -20	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 西岡譲二
鑑定評価額	18,400,000 円		1㎡当たりの価格	72,800 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 23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				奈良市青山7丁目28番				②地積(㎡)		253		⑨法令上の規制等						
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況			1 低専(40, 60)					
	1:1.5		住宅W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ整然とした住宅地域		南6m市道		水道 ガス 下水		近鉄奈良4.8km			(その他) 風致(3種)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 60m、西 60m、南 20m、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 14.0 m、奥行き 約 18.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位北、6m市道		交通施設		近鉄奈良駅北東方4.8km		法令規制		1 低専(40, 60) 風致(3種)		
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅地域として成熟し、今後とも閑静な住環境を維持するものと予測する。																
(3) 最有効使用の判定		2階建程度の戸建住宅地								(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +4.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 72,800 円/㎡						(4) 対象基準地の個別的要因									
		収益還元法		収益価格 / 円/㎡															
		原価法		積算価格 / 円/㎡															
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡															
(6) 市場の特性		同一需給圏はJR関西本線及び近鉄奈良線沿線で、奈良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地縁的選好性を有する居住者が中心である。区画整然とした中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。景気は一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復している。土地は150万円～250万円程度、新築の戸建物件は350万円～500万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		当該地域は戸建住宅が中心で賃貸市場に馴染みにくい地域等の為、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情（駅から徒歩圏外の中規模一般住宅が建ち並ぶ整然とした住宅地域、通称青山住宅団地）等も考慮の上、快適性を重視する住宅地域であるので市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地（奈良-29）との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公示価格を規準とした	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 奈良 -29		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格(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 +4.0 環境 +61.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 115,000 円/㎡		[100.9] 100		100 [100]		100 [165.8]		[104.0] 100		72,800								
(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 価格変動要因の		[一般的要因] 奈良市の人口は微減、世帯数は微増、人口高齢化率は微増である。												
	前年標準価格 72,800 円/㎡						[地域要因] 地価変動率は前年と同程度である。												
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地						[個別的要因] 個別的要因の変動はない。												
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡																		
		②変動率		年間 0.0%		半年間 %													

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	まほろば不動産コンサルティング
奈良（県） - 21	奈良県	奈良県第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 宗一郎
鑑定評価額	5,250,000 円		1㎡当たりの価格	10,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 6 月 25 日	(6) 路線価 [令和 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		奈良市月ヶ瀬尾山2865番1				②地積(㎡)	(500)	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外			
	不整形2:1	店舗兼住宅W2	公共施設、店舗、住宅等の混在する山間の旧村落地域	南東6m県道、南側道	水道下水	上野市12km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東200m、西0m、南50m、北30m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約29.0m、奥行 約23.0m、規模670㎡程度、形状不整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路6m県道	交通施設	上野市駅南西12km		法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	市街地から遠い山間部の農家集落地域であり、地域特性の変動も特段見受けられない。少子高齢化、過疎化の影響から需要は弱含みで、地価も持続的に下落傾向で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層の農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は奈良市北東部及びその周辺地域の山間部に存する農家集落地域一帯。需要者は、過疎化の進展により圏外からの転入は殆ど見受けられず地縁や血縁に基づくものがほとんどである。農業中心の山間部の集落地域で、大きな地域変動は無く、奈良市中心部からも遠いため圏内の不動産需要は低調で、取引も少なく、地価は弱含んでいる。成立した不動産取引も地縁や血縁等の特殊事情もみられ、成約価格にもばらつきがあり、中心的な価格水準の把握は困難。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、奈良市中心部から遠く離れた山間部の農家集落地域にあり、取引に当たっては自己利用目的が中心で、賃貸市場は形成されていない。このため収益還元法の適用は断念した。取引事例比較法において採用した取引事例については、比較可能なものを選択しており、査定された比準価格は市場性を反映し実証的である。従って、本件では規範性が認められる比準価格を妥当なものと判断し、指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(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	-	[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
	奈良(県) - 26	[98.7]	[100]	[100]	[100]	[100]					
	前年指定基準地の価格7,600 円/㎡	[98.7]	[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変動状況要因の	[一般的な要因]	奈良市北東部の山間農家集落地域については、少子高齢化、過疎化が進んでおり、需要は持続的に弱含んでいる。					
	前年標準価格10,600 円/㎡				[地域要因]	山間部の農家集落地域であり、地域要因に大きな変動は特段見受けられない。地価は軟調に推移している。					
	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 -0.9% 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 前年標準価格 114,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	奈良市は大阪都心への通勤圏域に存するが人口は微減傾向で需給も昨今の経済情勢等より地域により強含みからやや低調と二極化で推移。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因]	当該地域は戸建住宅が建ち並ぶ環境良好な住宅地域として熟成してきており、需要は堅調で地価はやや上昇傾向にある。
	②変動率					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	年間	+0.9%	半年間	%			

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 224,000 円/㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 奈良 - 21 公示価格 229,000 円/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 奈良市は大阪都心への通勤圏域に存するが人口は微減傾向で需給も昨今の経済情勢等より地域により強含みからやや低調と二極化で推移。
			[地域要因] 当該地域は大和西大寺駅への接近性に優れた区画整然とした住宅地域として熟成してきており、需要は堅調で地価は上昇傾向にある。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率		
	年間 +5.4%	半年間 +3.1%	