

(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 6,000円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	地価は、建築費上昇や少子高齢化等の不安要素を抱え、下落基調にある地域と旺盛な需要に支えられている地域の二極化が進行している。
	①-2基準地が共通地点（代表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]	市街地中心部から遠隔の中山間の集落地域で地価は弱含みで推移している。
	②変動率					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	年間	-1.3%	半年間	%			

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等				奈良市学園北1丁目3096番28 「学園北1-5-12」				②地積 (㎡)		304 ()		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		住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地域		南東6m市道		水道 ガス 下水		学園前 320m								
(2) 近隣地域	①範囲		東 0m、西 90m、南 100m、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 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、6 m市道		交通 施設		学園前駅北西方 320m		法令 規制		1 低専 (40, 60)				
	⑤地域要因の将来予測		居住環境が良好で利便性に優れた名声の高い住宅地域である。選好性が高く供給は少ないため、希少性から地価は今後もしばらくは上昇傾向で推移するものと予測する。																
(3) 最も有効使用の判定		低層戸建住宅地								(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 +3.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		358,000 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、同けいはんな線の最寄り駅徒歩圏の環境良好な住宅地域。需要者は、総額の観点から資金力を有する富裕層が中心で、圏外からの転入も認められる。最寄り駅への接近性と生活利便性に優れることから、需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は、対象標準地の規模で1億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		周辺地域では賃貸用共同住宅も見られるが、当地域は自己居住目的の取引が中心であり、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、鑑定評価額を上記の通りと決定した。																	
(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		☐ 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／㎡		[<u> </u>] 100		[<u>100</u>]		[<u>100</u>]		[<u>100</u>]		[<u> </u>] 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／㎡				[<u> </u>] 100		[<u>100</u>]		[<u>100</u>]		[<u> </u>] 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 341,000 円／㎡						③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 建築コスト高騰や物価高に加え、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 奈良 - 4 公示価格 347,000 円／㎡							[地域要因] 近鉄学園前駅周辺の、住環境と利便性が良好な住宅地域で、選好性が高く希少性から需要は高い。											
								[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	②変動率		年間 +5.0%		半年間 +3.2%														

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） - 26	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 津石 哲志

鑑定評価額	4,610,000 円	1㎡当たりの価格	7,500 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 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 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				奈良市都祁吐山町1 8 6 9 番 2		②地積 (㎡)	614	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況	都計外				
	台形 1:1.5	住宅 W 2	中規模の農家住宅、 農地、倉庫などが混 在する国道沿いの農 家集落地域	南東9m国道	水道	榛原 6.4km	(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣 地域	①範囲	東 50 m、西 0 m、南 300 m、北 300 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 20.0 m、 奥行 約 30.0 m、 規模 600 ㎡程度、 形状 台形									
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	9 m国道	交通 施設	榛原駅北 6.4km	法令 規制	都計外 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の 将来予測	周辺は農地が広がる農家集落地域であり、大規模な土地利用の変化は見受けられず、当面は現状で推移するものと予測する。 土地需要は限定的であり、地価水準は引き続き下落基調で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層農家住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		7,500 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、山添村周辺の中山間地域の都市計画区域外及び市街化調整区域の農家集落地域一帯である。需要者の属性は地縁、血縁関係か仕事関係がある周辺の市町村の居住者である。市場の動向は中心市街地から距離がある中山間の集落地域で交通や生活利便性に難があり、高齢・過疎化が進行し、地価は弱含みである。市場で中心となる価格帯は対象基準地と同程度で総額4 0 0 万円台後半と推定される。										
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	奈良市東部及び山添村の都市計画区域外の農家集落地域を中心に、駅交通接近、居住環境等の諸要因が類似する取引事例を収集し、取引事例比較法を適用した。また当該地域は自己使用が中心であり、賃貸市場が形成されていないため、規範性のある事例の収集は困難であり、収益還元法の適用を断念した。以上の結果、前年基準地価格からの推移を検討し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 価格 を 規 準 と し た	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地の 規準価格 (円／㎡)	⑦ 内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定 基準 地 か ら の 検 討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地の 比準価格 (円／㎡)	⑦ 内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標準 価格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 7,600円／㎡			③ 変 動 状 況 変 動 形 成 要 因 の	[一般的要因]	地価は、建築費上昇や少子高齢化等の不安要素を抱え、下落基調にある地域と旺盛な需要に支えられている地域の二極化が進行している。					
	①-2基準地が共通地点（代表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]	農家集落地域に存し、需要者は地縁の関連性を有するものに限定されるため、需要は限られており、地価は弱含みに推移している。					
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間	-1.3 %		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） - 27 宅地-1

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） - 27	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 津石 哲志

鑑定評価額	28,900,000 円	1㎡当たりの価格	133,000 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 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	105,000 円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 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		奈良市西大寺新町2丁目111番18 「西大寺新町2-4-8」				②地積 (㎡)		244 (27)	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) (その他) 高度地区 (最高 15m) (60, 168)			
	1:1.2	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4.2m私道	水道 ガス 下水	大和西大寺 820m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 20 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 14.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 4.2 m私道	交通施設	大和西大寺駅北 820m		法令規制	1 住居 (60, 168) 高度地区 (最高 15m)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅を中心に共同住宅等も混在する地域で、地域要因に格別の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。駅徒歩圏内に存し利便性も高く、地価は強含みで推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 133,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 94,900 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	同一需給圏は概ね奈良市域の近鉄奈良線、京都線沿線の低層住宅地域。需要者の中心は、同一市内の居住者による世帯分離等を中心とし、大阪東部地域からの流入も認められる。最寄り駅に近く、商業施設等も充実しており生活利便性が高く、稀少性もあることから旺盛な需要に支えられ、地価は上昇基調にある。需要の中心となる価格帯は、土地 220㎡程度で2900万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自己所有の戸建住宅を中心に形成され、共同住宅は周辺に散見されるものの土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は相対的に低位に求められた。快適性を重視する住宅地域内に存しており、取引価格の水準を指標に価格が形成されることが一般的と認められることから、信頼性のある取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、かつ代表標準地との検討結果を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	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 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 +2.0 環境 +72.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	標準地番号 奈良 -21 公示価格 229,000 円/㎡	[103.1] 100	100 [100]	100 [177.1]	[100] 100	133,000						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	- 前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 地価は、建築コスト上昇や少子高齢化等の不安要素を抱え、下落基調にある地域と、旺盛な需要に支えられている地域の二極化が進行中。							
	前年標準価格 131,000円/㎡				[地域要因] 最寄駅の大和西大寺駅を中心に周辺の再開発事業が進捗しており、利便性や繁華性の更なる向上が期待されている。							
	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 +1.5 %		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				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 105,000 円／㎡					【地域要因】	直接的な地域要因の変化は認められないが、当該地域の不動産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	+1.0 %	半年間	%		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みわ不動産鑑定
奈良（県）	ー29	奈良県	奈良県第1分科	氏名 不動産鑑定士 三和 浩
鑑定評価額	3,090,000 円		1㎡当たりの価格	13,100 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 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 奈良市柳生下町2 1 3 番 4					②地積 (㎡)	236	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			「調区」 (60, 200) 国定公（普通） (その他) 土砂災害警戒区域			
	1:2	住宅 W 2	一般住宅が多い古くからの住宅地域	東5. 5m県道	水道 下水	近鉄奈良 19km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 60 m、北 60 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 10. 0 m、奥行 約 25. 0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	5. 5m県道	交通施設	近鉄奈良駅北東方 19km		法令規制	「調区」(60, 200) 国定公（普通） 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	奈良市東部の古くからの既存住宅地域で、一般住宅、農家住宅が混在している。地域要因に大きな変動はなく、現状を維持しつつ推移するものと思われる。過疎化等により地価水準は下落傾向が継続するものと予測される。										
(3) 最も有効使用の判定	2 階建程度の農家住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13, 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、奈良市東部を中心にその周辺市町の農家住宅を主体とする既存住宅地域と把握した。主たる需要者は、当該圏域に地縁的選好性を有する地元居住者やその縁故者が大部分であり、圏外からの転入はほとんど見られない。最寄駅から遠隔であるという地理的条件に係る利便性には劣るが、周辺には一定の生活関連店舗、公共施設等は備わっている。中心となる価格帯は判定しがたく、圏域内における人口減等も相俟って需要は弱含みである。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	規制の厳しい市街化調整区域に指定されており、周辺に賃貸収入を目的とする収益物件は見られず、自己利用を前提とした取引が支配的である。したがって、収益価格は試算せず、市場性を反映した比準価格を採用し、類似の標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号	宇陀 - 14		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路 0. 0	地域 0. 0	街路 0. 0
	公示価格	10, 400 円／㎡		[99. 1 100]	[100 100]	[100 79. 6]	[100 100]	12, 900		交通 0. 0	交通 +9. 0	交通 +9. 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	環境 0. 0	環境 -27. 0	環境 -27. 0
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[100]		[100 100]	[100 100]	[100 100]	[100 100]	画地 0. 0		行政 0. 0	行政 0. 0	行政 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 前年標準価格 13, 300 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 - 公示価格 円／㎡					[地域要因] 調整区域内の既存住宅地域であり、地域要因の大きな変動は認められない。地価は下落傾向で推移している。						
	②変動率					[個別的要因] 特筆すべき個別的要因の変動は認められない。						
	年間 -1. 5 %	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 57,300 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[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。
	②変動率					[個別的要因]	個別的要因の変動はない。
	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） - 31 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田畑不動産鑑定士事務所
奈良（県） - 31	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 田畑 惣臣

鑑定評価額	17, 100, 000 円	1㎡当たりの価格	45, 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] 路線価又は倍率	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	奈良市佐紀町 2 4 3 7 番 1 外					②地積 (㎡)	375 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60, 200) (その他) 風致地区 (3 種) 歴風土 (40, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 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 15.0 m、奥行 約 26.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	3. 8 m 市道	交通施設	大和西大寺駅北東 1. 6km	法令規制	「調区」(40, 200) 風致地区 (3 種) 歴風土		
	⑤地域要因の将来予測	農地に囲まれた農家住宅、一般住宅等が混在する地域であり当面は現状で推移するものと予測。建築費等の高騰による先行きの不透明感はあるが最寄駅の属性が良い等の理由から需給は概ね堅調で地価は横ばい傾向である。									
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 45, 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	同一需給圏は概ね奈良市を中心とする市町村の集落等の圏域である。需要者は地縁性を有する者が大半を占めるが他地域からの転入もみられる。最寄駅の大和西大寺駅周辺には商業施設等も多いなど利便性などは比較的良好である。需要は概ね堅調。土地は基準地と同程度の規模で 1, 5 0 0 ～ 2, 0 0 0 万円程度の物件が取引の中心であると推測されるが、実際の取引価格は個性が強い。中古物件は取引価格がまちまちであり中心となる価格帯は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にマンション等の物件や事業所等も散見されるが市街化調整区域内に存しているため公法上の規制が厳しく、賃貸建物などを想定することが困難である。また、基本的に自用目的が需要の中心であると考えられるため収益還元法は適用しなかった。以上より、本件においては、比準価格を採用して、前年基準地価格からの変動との検討を踏まえ、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 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／㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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／㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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 45, 500 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は減少傾向にあり、少子高齢化が進んでいる。建築費の高騰等の影響などが懸念されるが、環境が良好な住宅地の需要は堅調である。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 農地に囲まれた既成の住宅地であるが最寄駅の人気は高く利便性も高いことから需要は堅調で、地価は横ばい傾向である。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 0. 0 % 半年間 %										

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等					奈良市法蓮町1 5 1 4 番 3 7		②地積 (㎡)	235 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			「調区」(60, 200) (その他) 風致 (3種) 歴風土 (40, 200)				
	台形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北西5.5m市道	水道 ガス 下水	近鉄奈良 1.6km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 20 m、南 30 m、北 0 m				②標準の使用	低層戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特になし。		街路	基準方位 北 5.5 m市道	交通施設	近鉄奈良駅北 1.6km		法令規制	「調区」(40, 200) 風致 (3種) 歴風土		
	⑤地域要因の将来予測	成熟した中規模一般住宅地域であり、当面は現状で推移するものと予測される。最寄駅からはやや遠く市街化調整区域内の地域であるが、周辺地域の整備等も進行中で、需給は堅調で、地価は上昇傾向である。											
(3) 最も有効使用の判定	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		73,300 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	同一需給圏は概ね奈良市等の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者は市内及び隣接市居住者が大半を占めるが大阪等からの転入もみられる。駅からは少し距離があるが、周辺地域における施設の整備計画が進んでいることもあり、需要は堅調で地価は上昇傾向にある。土地は基準地と同程度の規模で1700万円程度の物件が取引の中心であると推測されるが、実際の取引価格は個別性が強い。中古物件は取引価格がまちまちであり中心となる価格帯は見出せない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は市街化調整区域内の戸建住宅を中心とした低層住宅地域内に存している。このため価格の指針となるような収益用不動産は認められず、賃貸市場は形成されていないと判断し、収益還元法は適用しなかった。自己使用目的の取引が支配的であり、居住の快適性等が重視される地域であることから、市場性を反映し規範性が高いと判断した比準価格を採用して、類似した標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格	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 奈良 - 33							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 +30.0	行政 0.0	行政 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100.6] 100	[100] 102.0	[100] 132.6	[100] 100	73,800		画地 +2.0	行政 0.0			その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 変動状況の要因	[一般的要因] 人口は減少傾向にあり、少子高齢化が進んでいる。建築費の高騰等の影響などが懸念されるが、環境が良好な住宅地の需要は堅調である。								
	前年標準価格 72,900 円/㎡				[地域要因] 周辺地域における整備などが進んでおり、需要は堅調で地価は上昇傾向にある。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因] 個別的要因に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 +0.5 %	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	杉本不動産鑑定士事務所
奈良（県） - 33	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹
鑑定評価額	12,600,000 円		1㎡当たりの価格	61,800 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 22 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		奈良市丸山1丁目1079番122				②地積(㎡)	204	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」(40, 60)						
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ整然とした住宅地域	南6m市道	水道ガス下水	富雄5.2km	(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 80m、南 35m、北 35m			②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	富雄駅南東5.2km	法令規制	「調区」(40, 60)				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ整然とした住宅地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向等からやや下落傾向にあるものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位		+4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 61,800 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	同一需給圏は近鉄奈良線、近鉄橿原線沿線の概ね奈良市とその周辺市の圏域と把握した。需要者の中心は奈良市及びその周辺市の居住者で同一需給圏外からの転入者は少ないと考えられる。基準地は中規模一般住宅が建ち並ぶ整然とした住宅地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係はやや弱含みとなっている。基準地の存する地域周辺で需要の中心となる価格帯は同程度の規模の土地価格のみで1000～1500万円程度と考えられる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、代表基準地との検討を踏まえ、実証的で市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格を標準とした価格	① 代表基準地 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	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0		
	公示価格 77,900 円/㎡	[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 131.1]	[104.0 / 100]	61,800	交通 0.0		交通	+8.0			
(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	+18.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	[100 /]	[100 /]	[/ 100]		画地 0.0		行政	+5.0			
(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 価格形成要因の	[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。						
	継続 新規						[地域要因]	当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ整然とした住宅地域として熟成してきており、需要はやや弱く地価はやや下落傾向にある。					
	前年標準価格 62,200 円/㎡							[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討												
	代表基準地 標準地												
標準地番号		-											
公示価格		円/㎡											
②変動率		年間	-0.6%	半年間	%								

(10) 対象基準地の前	年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規				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。
		前年標準価格 149,000 円／㎡					[地域要因]	区画整然とした居住環境良好な住宅地域であり、需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。
		①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討					[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	+1.3 %	半年間	%		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

別記様式第 7

令和 8 年 7 月 3 日 提出
奈良（県） 3－1 宅地見込地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みわ不動産鑑定
奈良（県） 3－1	奈良県	奈良県第 1 分科	氏名	不動産鑑定士 三和 浩

鑑定評価額	20, 100, 000 円	1 ㎡当たりの価格	28, 900 円／㎡
-------	----------------	-----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 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／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番		奈良市押熊町 7 4 1 番				②地積（㎡）		694		⑨法令上の規制等					
	③形状	④土地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40, 60)					
	3. 5 : 1	田		熟成度が比較的高い宅地見込地地域					高の原 2. 2km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 ㎡、西 85 ㎡、南 30 ㎡、北 20 ㎡				②標準的使用		田畑							
	③標準的画地の形状等		間口 約 50. 0 ㎡、奥行き 約 15. 0 ㎡、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形													
	④地域的特性		特記事項		特にない		道 路面		交通施設		高の原駅南西方 2. 2km		法令規制		1 低専 (40, 60)	
	⑤地域要因の将来予測		熟成度が比較的高い宅地見込地地域である。周辺地域において住宅開発も進んでおり、今後将来的には近隣地域を含めた宅地化の影響が強まることが予測される。開発素地としての地価水準は概ね横ばい。													
(3) 最有効使用の判定	転換後造成後の 2 階建程度の戸建住宅地							(4) 対象基準地の個別的要因		ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		28, 900 円／㎡											
	控除法		控除後価格		27, 800 円／㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、近鉄奈良線、近鉄京都線及び近鉄けいはんな線等沿線の北和地域の圏域である。需要者は、宅地分譲開発を中心事業とする地場の不動産業者等が中心である。近隣地域は最寄り駅から遠隔に位置し、且つ周辺での供給及び開発リスク（建築費高騰等）等も存するが、周辺地域における新築戸建住宅の需要が比較的堅調で、開発素地需要は概ね横ばい傾向。需要の中心となる価格帯は、画地条件等の個性が大きく影響することから把握は困難である。															
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、熟成度が比較的高い宅地見込地地域であるため市場性を反映した取引事例比較法と開発を想定した控除方式を適用した。比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する宅地見込地の事例を収集し試算しており、相対的に規範性が高い。一方、控除方式による控除後価格は、開発計画等想定要素が介在するため、比準価格に比べ相対的に規範性が劣る。よって、比準価格を標準に、控除後価格を参考にして、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) とした価格 公示価格を標準	① 標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）		⑦内訳 標準化補正 画地 行政 その他	地域要因 交通環境 宅造 行政 その他		
	公示価格 円／㎡		[100]		100 [100]		100 [100]		[100]							
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	①対象基準地の検討 ■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 28, 900 円／㎡				③ 価変動形成要因の	〔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。										
	②変動率					〔地域要因〕 最寄駅からやや遠隔に位置しているものの、周辺において宅地開発も進んでおり、宅地化の影響の程度はやや大きい。										
	年間 0. 0 %					〔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 325,000 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] 円安・物価高騰で、実質賃金や個人消費等が伸び悩む中、不動産市況の動きについても、世界情勢の動向により先行きは不透明である。
			[地域要因] 価格形成要因に特段の変化は認められないが、当地域の地価は上昇傾向にあるものとする。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間 +5.5 % 半年間 %	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する多数の取引事例から求められたものであり、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。一方、収益性を反映し理論的な価格である収益価格はやや低位に試算されたが、試算過程に想定要素が多く規範性は相対的に劣る。したがって、実証的で市場性を反映した比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-----------------------------	---

(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] インバウンド、観光需要増による顧客人流増の傾向が見られる一方、建築コスト上昇、各種物価高、原油価高等の懸念材料も見られる。 [地域要因] 繁华性の高い県内有数の駅前商店街で、インバウンド、観光客を中心とする人流増も顕著であり、地価も引き続いて上昇傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
		前年標準価格 1,150,000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 +10.4%	半年間 %	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	昭和コンサルタント株式会社
奈良（県） 5-3	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 藤村 光世
鑑定評価額	58,700,000 円		1㎡当たりの価格	234,000 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]	185,000 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		奈良市西大寺本町1 8 6 番1 外 「西大寺本町5－1 3」				②地積 (㎡)		251 ()		⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の 状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80, 400) 防火、高度(25)				
	1. 5: 1	店舗兼共同住宅 S 3	県道沿いに店舗、店 舗兼共同住宅の建ち 並ぶ地域		西7m県道、三方路	水道 ガス 下水	大和西大寺 380m		(その他) (100, 400)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 10 m、南 75 m、北 50 m				②標準的使用		低層の店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 19. 0 m、奥行 約 15. 0 m、規模 290 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記	特にない		街	7 m県道	交通	大和西大寺駅北西 380m		法令	商業(100, 400) 防火 高度(25)		
		事項			路		施設			規制			
⑤地域要因の 将来予測		大和西大寺駅から徒歩圏で県道沿いに店舗や共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、今後も商業地域としての現状を維持するものとする。地価水準は駅周辺の開発に伴い、若干の上昇傾向が続くものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定		中層の店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因		三方路 0. 0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		239, 000 円／㎡							
		収益還元法		収益価格		216, 000 円／㎡							
		原価法		積算価格		／ 円／㎡							
		開発法		開発法による価格		／ 円／㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、奈良市、生駒市等の近鉄奈良線各駅周辺徒歩圏内の商業地域が圏域。需要者は同地域で賃料収入を得ようとする法人又は個人投資家等が中心であると考える。対象標準地は、奈良県内屈指の乗降客の多いターミナル駅前の商業地域で、周辺の再開発により需要は強含みである。当該地域では、近年供給は稀少で、取引については、その規模、取引総額等にばらつきがあるうに、取引事情があることが多く、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は県道沿いに店舗、共同住宅等が建ち並ぶターミナル駅から徒歩圏内の商業地域であり、上記のとおり比準価格及び収益価格を試算した。自用又は定期借地が多く、収益価格は、空室の増加や賃料水準の低下等の解消が遅延していることから、やや低位に試算された。したがって、信頼性のある取引事例により試算された比準価格を標準とし、収益価格を若干斟酌して、また代表標準地との検討を十分に踏まえた上で、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 5-4		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円／㎡)	⑦ 内 訳	標準化 補正	街路 0. 0 交通 0. 0 環境 0. 0 画地 0. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	地域 要因	街路 +3. 0 交通 -9. 0 環境 -11. 0 行政 0. 0 その他 0. 0
	公示価格	190, 000 円／㎡		[102. 6] 100	100 [100]	100 [83. 4]	[100] 100	234, 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 年の 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 230, 000 円／㎡				③ 変 動 状 況 要 因 の 検討	[一般的要因] 円安・物価高騰で、実質賃金や個人消費等が伸び悩む中、不動産市況の動きについても、世界情勢の動向により先行きは不透明である。							
	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] 大和西大寺駅周辺の再開発により、商業集積度も上昇しつつあり、当地域の地価はやや上昇傾向にあると思われる。							
	②変動率					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	年間 +1. 7 %	半年間 %											

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等						②地積 (㎡)		585	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		準住居 (60, 200) 高度(15)						
	1.5:1	店舗 S 2		中規模低層小売店舗 等が建ち並ぶ路線商業 地域		西24m県道、北側道		水道 ガス 下水		高の原 2.4km		(その他) (70, 200)						
(2) 近隣 地域	①範囲		東 0m、西 50m、南 150m、北 50m				②標準的使用		低層の店舗兼事務所地									
	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		特にない		街路 2 4 m 県道		交通施設		高の原駅西方 2.4km		法令規制 準住居(60, 200) 高度(15)					
	⑤地域要因の 将来予測		当該地域は中規模低層小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域であり、今後も地域要因の大きな変化は考えられず、現状のまま推移するものと予測する。地価水準は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		低層の店舗兼事務所地						(4) 対象基準地の 個別的要因		角地 +2.0								
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		169,000 円／㎡												
		収益還元法		収益価格		128,000 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市及びその周辺都市の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ路線商業地域を中心とする広域的な圏域である。当該地域は中規模低層小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域であり、その需要の中心は当該地域に地縁性をもつ個人事業者や収益目的の投資家のほか法人企業等と考える。潜在需要は多い地域であるが新規供給が少なく、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、個別の事情を含んだものが多いものの、適正に補正し得ており、市場実態を反映した信頼性を有する価格である。一方、収益価格も、当該地域の需要者の多くが収益性から意思決定を行う事業者であり、還元利回り等の指数についても規範性が高いものが得られたものと思料される。よって、本件においては、比準価格をやや重視し、収益価格を関連づけ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 標準 とし た	① 代表標準地 標準地番号		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別 的要因 の比較		⑥対象基準地 の標準価格 (円／㎡)		⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0	
	奈良 5-4										163,000			交通 0.0	交通 +9.0	環境 +4.0	行政 +10.0	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 -2.0	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[100]		100		100		[100]					交通 0.0	交通 +9.0	環境 +4.0	行政 +10.0	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 前年標準価格 159,000 円／㎡				③ 価格 形成 要因 の 変動 状況		[一般的要因] 県内経済は、個人消費は緩やかに回復、生産活動は横ばいの状況にある。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 標準地番号 公示価格						[地域要因] 多様性が認められる県道沿いの商業地域であり、当該地域の需給動向は比較的安定しており、地価もやや上昇傾向にて推移している。											
	標準地番号 公示価格						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	②変動率																	
		年間	+1.9%	半年間	%													

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） 5－5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	まほろば不動産コンサルティング
奈良（県） 5－5	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	114,000,000 円	1㎡当たりの価格	364,000 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] 路線価又は倍率	285,000 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		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		奈良市芝辻町2丁目1番8 「芝辻町2-11-5」				②地積 (㎡)	312 ()	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) 高度地区(最高 25m) (90,400)					
	1.2:1	教習所 RC6	中層のビルが並ぶ駅前 の業務商業地域	西23m市道	水道 ガス 下水	新大宮 近接						
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 30m、南 40m、北 30m			②標準的使用	中層店舗兼事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、		奥行 約 16.0 m、		規模 320 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	23m市道	交通 施設	新大宮駅北東近接	法令 規制	商業(90,400) 準防 高度地区(最高 25m)		
	⑤地域要因の 将来予測	新大宮駅前の中層のビルが建ち並ぶ駅前業務商業地域である。駅前商業地としての熟成が見られており、インバウンド等観光客の宿泊需要も見込めつつあり、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の 個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		368,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		252,000 円/㎡								
	原価法	積算価格		/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、奈良市及び周辺各市の主要駅周辺の商業地域一帯と把握した。需要者としては、各種店舗、事務所、営業所等の出店を目論む法人事業者等であり、まとまった規模を有する駅徒歩圏内の土地についてはマンションやホテル用途としての需要も見込まれる。市場における物件の供給数が少なく、取引の中心となる価格帯を把握することは困難な状況にある。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	収益価格の試算に当たり店舗兼事務所を想定したが、当エリアにおける収益用のビルは節税目的等のためのものが多く、その賃料は投資元本として土地代金を含めない水準に引きずられがちであり、収益価格は相対的に低位に試算された。一方比準価格は、信頼性ある取引事例により求められた、実証性ある価格である。そこで、説得力の程度を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、前年標準価格からの推移を検討し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 規 準 と し た 公 示 価 格 を	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	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 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 347,000 円/㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因]	観光商業地におけるインバウンド復活、観光客を中心とする顧客人流増が見られる一方、物価上昇等の経済情勢への懸念も見られる。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因]	駅近の商業地域で、商業立地に恵まれており、周辺地域の開発動向からも、需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。						
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間	+4.9%		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]	インバウンド、観光需要増による顧客人流増の傾向が見られる一方、建築コスト上昇、各種物価高、原油価高等の懸念材料も見られる。
	前年標準価格 353,000 円／㎡					[地域要因]	地域要因に変動はないが、駅近の商業地域で立地条件に優ることから、需要は概ね安定しており、地価もやや上昇傾向にある。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討						
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	+0.3 %	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） 5－7 宅地-1

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） 5－7	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	283, 000, 000 円	1 m ² 当たりの価格	1, 020, 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] 路線価又は倍率	790, 000 円／m ²
(2) 実地調査日	令和 8 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		奈良市中筋町 1 番 4				②地積 (㎡)	277 ()	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 (最高 20m) (100, 400)			
	1. 2:1	空地	中層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域	南33. 5m国道	水道 ガス 下水	近鉄奈良 近接					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 0 m、北 20 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 19.0 m、奥行 約 15.0 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 33. 5 m国道	交通 施設	近鉄奈良駅近接	法令 規制	商業 (100, 400) 防火 高度 (最高 20m)			
	⑤地域要因の将来予測	近鉄奈良駅前の繁華性の高い商業地域では、インバウンド需要の増加傾向を背景に、商業地需要は堅調に推移しているが、経済の先行きが不透明なこともあり、価格はやや軟調な動きとなっている。									
(3) 最有効使用の判定	5 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	1, 050, 000 円／㎡								
	収益還元法	収益価格	717, 000 円／㎡								
	原価法	積算価格	／ 円／㎡								
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、奈良市及び周辺各市の主要駅周辺の繁華性の高い商業地域一帯。需要者の中心は、広域的に事業を営む不動産デベロッパー及び物販・飲食事業者等である。観光客数の増加傾向を受けて、ホテル事業者の参入も見受けられる。当該地域における土地供給は極めて少なく、取引の総額もまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格の試算にあたっては店舗兼事務所を想定したが、事務所需要は依然として弱く、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため、収益価格は相対的に低位に求められた。一方、比準価格は、類似地域内の多数の取引事例により求められたものであり、このところの市場実態を反映した実証的な価格が求められたものと判断する。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、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	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／㎡	[<u> </u>] 100	[<u> </u>] 100	[<u> </u>] 100	[<u> </u>] 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／㎡	[<u> </u>] 100	[<u> </u>] 100	[<u> </u>] 100	[<u> </u>] 100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等から検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 946, 000 円／㎡			③ 価格変動要因	[一般的要因] 国内外観光客数は増加傾向で推移しているが、物価高や中東情勢の影響もあり、先行き不透明感が増している。						
	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 5- 1 公示価格 992, 000 円／㎡				[地域要因] インバウンド需要の高まりで、周辺ではホテル建設が多く計画されており、繁華性の更なる向上が見込まれる。						
					[個別的要因] 従来あった銀行店舗は取り壊され、空地となっている。						
②変動率		年間 +7. 8 %	半年間 +2. 8 %								

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		奈良市西木辻町200番47				②地積 (㎡)	533	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(25m) (100,400)		
	1.5:1	事務所 RC5	中層の店舗、事務所 等が混在する商業地 域	西18m市道、背面道	水道 ガス 下水	近鉄奈良 1.2km			
(2) 近隣 地域	①範囲	東 0 m、西 40 m、南 30 m、北 70 m			②標準的使用	中層の店舗・事務所兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	18m国道	交通 施設	近鉄奈良駅南 1.2km	法令 規制	商業(100,400) 防火 高度地区(25m)
	⑤地域要因の 将来予測	地域要因に特別な変化はなく、当面現状を維持すると予測する。商業繁華性にはやや劣る地域ではあるが、用途は多様であり、一般的要因を反映して地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最も有効使用の判定	6階建て程度の店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	二方路		0.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	198,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	131,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、奈良市等の市街地の商業地域を中心とする圏域。需要者の中心は圏内で営業所等を開業しようとする法人等と考える。本圏域は従来需給共に安定している。建築費の高騰などの影響が懸念されるが近年の観光事業等の活性化などの影響もあり、地価は上昇傾向である。当地域内に供給は見られず、中心となる価格の把握は困難であるが土地は㎡当たり概ね16～21万円程度であると予想される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はやや駅接近性に劣る商業地域である。商業地域における不動産売買取引に当たっては、市場参加者は収益性等に関心を有するが、実際には取引価格の決定に際して類似の不動産の市場価格が主要な指標とされることも多い。本件では、類似地域に存する事例を採用し適正に試算を行っており、市場の実態を反映した比準価格を重視して、収益価格を関連づけ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(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	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 186,000 円/㎡			③ 変動 状況 形成 要因 の	[一般的要因] 観光客については回復傾向にある等から、奈良市の主要な商業地の地価は上昇傾向にあるが、建築費高騰等の影響が懸念される。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 奈良 5-4 公示価格 190,000 円/㎡				[地域要因] 市内の中心商業地と比較して駅接近性や繁華性の面ではやや劣るが、用途の多様性に富み需要は堅調である。				
					[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。				
	②変動率	年間 +4.8%	半年間 +2.6%						

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					奈良市法華寺町1 8 7 番外		②地積 (㎡)	1,358	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80,200) 準防 (その他) 高度地区(15m) (72,150)			
	1:1.5	事務所兼共同住宅 S 3	店舗、営業所等が建 ち並ぶ路線商業地域	南30m国道、東側道	水道 ガス 下水	新大宮 540m					
(2) 近隣 地域	①範囲	東 70m、西 70m、南 50m、北 50m			②標準的使用	沿道サービス施設の敷地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、 奥行 約 45.0 m、 規模 1,350 ㎡程度、 形状 長方形									
	④地域的特性	特記 事項	一部は用途地域が異なる。	街 路	3 0 m国道	交通 施設	新大宮駅北西方 540m	法令 規制	近商(72,150) 準防 高度地区(15m)		
	⑤地域要因の 将来予測	国道沿道の路線商業地域である。最寄駅から比較的近く、用途の多様性も見られ、需要は高い。このため、当面、地価は 上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	3 階建程度の店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	角地 0.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	174,000 円／㎡								
	収益還元法	収益価格	101,000 円／㎡								
	原価法	積算価格	／ 円／㎡								
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、奈良市及び周辺市町の幹線・準幹線道路沿道の路線商業地域。需要者は、沿道型店舗、事業所等を目的と する地元事業者及び広範囲にチェーン展開している法人等。交通量の多い主要幹線道路沿道で堅調な需要が認められる。 市場における取引数は少なく、個別性も強いため、取引価格はまちまちで、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	近隣地域は、店舗や営業所等が建ち並ぶ路線商業地域。沿道型店舗の出店においては定期借地制度が活用されるケースが 多く、投資対象としての取引市場は未成熟である。また、テナント対象業種によって家賃負担能力が異なり、収益価格算 定の過程においては想定要素が多いため、信頼性にやや劣る。したがって、本件においては市場の取引価格を反映する比 準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示 価格 を 規 準 と し た	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 奈良 5-4	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -2.0 交通 -3.0 環境 +8.0 行政 +15.0 その他 0.0
	公示価格 190,000 円／㎡	[102.6] 100	[100] [100]	[100] [118.1]	[100] 100	165,000					
(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 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 162,000 円／㎡			③ 変 動 形 成 要 因 の	[一般的要因] 旧市街地周辺の国内外観光客は増加しており、商業一等地につ いては、需要は高く、地価は上昇傾向。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地 点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 最寄駅から徒歩圏に位置し、用途の多様性を有する路線商業地 域であり、需要は堅調に推移。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 +1.9%	半年間 %								

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） 5－10 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） 5－10	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	54,900,000 円		1㎡当たりの価格	131,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 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／㎡
(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	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		奈良市南京終町3丁目1538番4外				②地積 (㎡)	419 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60, 200) 高度 (20)		
	台形 1:1	事務所 S 1	店舗、事務所等が混在する路線商業地域	西16m県道	水道 下水	奈良 1.8km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 30m、南 50m、北 130m			②標準的使用	低層の沿道商業施設用地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 420 ㎡程度、形状 ほぼ整形								
	④地域的特性	特記事項	名称：県道木津横田線、両側に歩道あり。	街路	1 6 m 県道	交通施設	奈良駅南方 1.8km	法令規制	準工 (60, 200) 高度 (20)	
	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	低層の沿道商業施設用地					(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 135,000 円／㎡								
	収益還元法	収益価格 85,800 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	同一需給圏は主要地方道、県道、国道24号等の幹線道路沿いで、奈良県内全圏域である。当該圏域での出店者は、郊外型の全国展開の店舗経営者や、奈良市及びその周辺の市の地元事業者が中心である。路線商業地での出店形態は土地を取得するよりも定期借地権を利用して店舗を建設するケースが多い。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。取引される価格は個別性が強く中心となる価格帯は見出しにくい。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は効用面において快適性より収益性を求める商業地では重要な価格であるが、近隣地域は店舗、事業所等が混在して立地している路線商業地域であり、定期借地権を利用して店舗を出す事例が多い。その為、収益価格の相対的信頼性はやや劣る。従って、対象不動産の所在、実情等も考慮の上、比準価格を標準に収益価格を比較考量し、代表標準地（奈良5－4）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 標準地番号 奈良 5－4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +4.0 環境 +28.0 行政 +10.0 その他 0.0
	公示価格 190,000 円／㎡	[102.6] 100	100 [100]	100 [145.0]	[100] 100	134,000				
(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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 奈良市の人口は微減、世帯数は微増、人口高齢化率は微増である。					
	前年標準価格 129,000 円／㎡				[地域要因] 地価変動率（上昇率）は前年比よりやや拡大している。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[個別的要因] 個別的要因の変動はない。					
	②変動率	年間 +1.6 %	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） 5－11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社若草不動産鑑定
奈良（県） 5－11	奈良県	奈良県第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 梅本 剛
鑑定評価額	152,000,000 円	1㎡当たりの価格	602,000 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] 路線価又は倍率	460,000 円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 29 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		奈良市三条町 5 1 1 番 1 内				②地積 (㎡)		253 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80, 400) 防火 (その他) 高度地区 (25m) (100, 400)		
	不整形 1:2	店舗、事務所兼共同住宅 S 6		中層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域		西25m県道、南側道	水道 ガス 下水	奈良 130m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 10m、西 10m、南 10m、北 40m				②標準的使用		店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行き 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	2 5 m 県道	交通施設	奈良駅東方 130m		法令規制	商業 (100, 400) 防火 高度地区 (25m)	
	⑤地域要因の将来予測		J R 奈良駅東側の商業地域で、人流及び車両通行量が多い。国内外からの観光客も多く、需要は高い。当面、地価は上昇傾向で推移していくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		中層の店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因		角地 形状		+5.0 -2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 632,000 円／㎡					(4) 対象基準地の個別的要因				
		収益還元法	収益価格 409,000 円／㎡									
		原価法	積算価格 / 円／㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円／㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は、奈良市を中心に近鉄及び J R 駅周辺の繁華性の高い商業地域。需要者は、店舗、事業所等の出店を目的とする法人及び収益物件の取得を計画する不動産事業者等が想定される。J R 奈良駅東口側に立地する幹線道路沿道の商業地域で、土地の供給は少ないため希少性から需要は高い。取引には個性が高く、取引価格はまちまちであり、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		奈良県有数の繁華性の高い駅前商業地域であり、国内外観光客の増加は見られるが、土地価格に見合った賃料水準は形成されておらず、収益価格は低位に求められた。また、市場に供給される収益物件は少なく、投資対象としての市場は未成熟である。したがって、本件においては広域的に収集し市場の取引価格を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	① 代表標準地 標準地番号	奈良 5-1	②時点修正	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 +6.0 環境 +64.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 992,000 円／㎡	[102.8 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 173.8]	[102.9 / 100]	604,000						
(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 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		旧市街地周辺の国内外観光客は増加しており、商業一等地については、需要は高く、地価は上昇傾向。					
	前年標準価格 568,000 円／㎡				[地域要因]		J R 奈良駅前に位置し、国内外からの観光客が多く、需要は高く、地価は上昇傾向。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討				[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 +6.0 %	半年間 %									