

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 日 提出
平群（県） - 1 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
平群（県） - 1	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	12, 100, 000 円		1 m ² 当たりの価格	62, 300 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 年 1 月]	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		生駒郡平群町菊美台 2 丁目 8 0 0 番 1 0 3 「菊美台 2 - 2 1 - 8」				②地積 (㎡)		194 ()		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) 土砂災害警戒区域 地区計画等		
	1:1	住宅 W 2		中規模低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		北6m町道		水道 ガス 下水	東山 400m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 20 m、北 30 m				②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、		奥行 約 14.0 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 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 町道	交通施設	東山駅南東方 400m		法令規制	1 低専 (40, 60) 土砂災害警戒区域 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした住宅団地で、最寄り駅や大規模店舗にも近く、居住快適性、交通利便性に優れた住宅地として熟成しつつある。近鉄生駒線沿線の住宅需要は限定的で、価格は横這い乃至は弱含み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 0. 0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 62, 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、概ね平群町及び周辺市町に存する近鉄生駒線沿線の戸建住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者による世帯分離等を中心とし、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いるが、平群町内では空地が多く供給過剰傾向にあり、価格は横這い乃至は弱含みである。土地は 2 0 0 ㎡程度で 1 2 0 0 万円程度が取引の中心。												
(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とする住宅地域である。転勤等による戸建住宅の賃貸が散見される程度で、賃貸市場は形成されておらず、収益価格は求められなかった。快適性を重視する住宅地域であることから、自用目的での取引が主であり、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であると認められるので、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格を規準とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地		②時 点 修 正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0. 0 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 -2. 0 環境 -35. 0 行政 0. 0 その他 0. 0
	標準地番号 奈良三郷 - 3 公示価格 40, 000 円／㎡		[98. 8] 100		100 [100]	100 [63. 7]	[100] 100	62, 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 62, 300 円／㎡				③ 価格変動要因の	[一般的要因] 町内経済はここ最近は足踏み状態となっており、住宅需要も限定的で、不動産取引動向はやや低調である。							
	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 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といえども土地取引は低調であり、地価は横ばい乃至は弱含みで推移している。							
						[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 %									

(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 30,400 円/㎡			③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	平群町の住宅地価は、人口減を背景に下落傾向にある。西部丘陵地の需要は弱く、区画整理が行われた平群駅周辺の需要は比較的堅調。
	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]	古くからの戸建住宅地域で、地域要因に特段の変動は見られない。丘陵地のため需要は弱含んでおり、価格は下落傾向にある。
	②変動率				[個別的要因]	個別的要因の変動はない。
	年間	-2.6%	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
平群（県） - 3 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
平群（県） - 3	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 津石 哲志

鑑定評価額	8,380,000 円	1㎡当たりの価格	34,900 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	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		生駒郡平群町緑ヶ丘2丁目580番69 「緑ヶ丘2-9-16」				②地積 (㎡)	240 ()	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 L S 2	中規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域	北東6.2m町道	水道 ガス 下水	元山上口 600m						
(2) 近隣 地域	①範囲	東 100m、西 20m、南 50m、北 50m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、 奥行 約 17.0 m、 規模 240 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記 事項	平群町北部の区画整然とし た住宅地域	街 路	基準方位 北東6 2 m 町道	交通 施設	元山上口駅北西 600m	法令 規制	1 低専 (40, 60)			
	⑤地域要因の 将来予測	区画整然とした戸建住宅地ではあるが、最寄駅との高低差に加え、近鉄生駒線は単線で交通等利便性がやや劣るものの、近隣市町に比べ割安感から地価は下げ止まり傾向で、横ばいから上向きへの可能性も予測される。										
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位		+1.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 34,900 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	生駒山系東側に位置する類似の同一需給圏は、近鉄生駒線沿線の生駒市南部及び生駒郡周辺の圏域である。需要者の中心は同圏域の居住者で同一需給圏外からの転入はあまり見受けられない。通勤・通学等の交通利便性がやや劣ることに加え、最寄駅へのアクセス面においても、高低差が著しい地域が多いこともあるものの、周辺市町に比べ地価の割安感もあって、下げ止まりの傾向が見られる。需要の中心価格帯は、土地価格で総額800万円台前半と思料される。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地の存する地域は、低層戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地である。典型的な需要者は自らの居住を目的とする個人が中心である。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るとは言えない実状から収益還元法は適用しなかった。ゆえに同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例をもとに比準価格を査定し、前年及び代表標準地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]	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 34,900円／㎡				[地域要因]	中規模住宅が多い閑静な住宅地域。最寄駅からのアクセスを含め生活利便性がやや劣るものの、割安感から一定の需要は認められる。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 平群 - 2											
	公示価格 34,900円／㎡											
	②変動率	年間 0.0%	半年間 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 22,900 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]	対象基準地の近隣において、大規模な路線商業施設の開業が相次いでおり、その影響を受けつつある。
	②変動率					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	年間	0.0%	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
平群（県） 5－1 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
平群（県） 5－1	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 津石 哲志
鑑定評価額	5,310,000 円		1㎡当たりの価格	40,500 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]	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		生駒郡平群町緑ヶ丘1丁目580番207 「緑ヶ丘1－6－27」				②地積 (㎡)		131	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80, 200) 準防 (その他) 高度地区(最高 15m) (90, 200)
	1:3.5	店舗兼住宅 S 3		低層の店舗、店舗併 用住宅が集まる住宅 団地内の近隣商業地 域		南東12m町道		水道 ガス 下水	元山上口 450m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 25m、南 50m、北 50m				②標準的使用		店舗兼住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 6.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 2 m町道		交通 施設	元山上口駅北西 450m		法令 規制 近商(90, 200) 準防 高度地区(最高 15m)
	⑤地域要因の 将来予測		店舗併用住宅を主体とする住宅団地内の近隣商業地域。空店舗や住宅化も散見される。住民の買い物等は幹線道路沿いの大型店舗等が中心で、当該地域の商業繁華性の低下は否めず、今後も衰退傾向が予測される。								
(3) 最有効使用の判定		3 階建程度の店舗兼住宅地						(4) 対象基準地の 個別的要因		ない	
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		40, 500 円／㎡					
		収益還元法		収益価格		21, 100 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		同一需給圏は平群町及び周辺市町に存する小規模店舗主体の近隣商業地域及び住宅地域と把握した。需要者の中心は地縁のある小規模店舗や事務所等を営む個人、小規模法人等で、圏外からの転入は少ない。当該地域は周辺住民を主な顧客とするが、店舗は減少傾向にあり、繁華性に乏しい。商業地としての需要はかなり限定的である。当該地域での土地取引はほとんど見られず、価格水準の把握は難しいが、概ね1㎡当たり4万円程度と判断される。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は、同一需給圏内の規範性を有する商業地の事例に基づいて試算された市場性を反映する価格であり、説得力は高いと考えられる。一方、収益価格は不動産の経済価値を収益力から求めた理論的な価格といえるが、当該圏域における店舗兼住宅の需要者が収益性を最も重視するとは言い難く、説得力は相対的に劣るものと判断される。よって本件では比準価格を標準に、収益価格は参考に留め、標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示 価格 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 生駒 5-3 公示価格 87, 800 円／㎡	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 +1.0 交通 0.0 環境 +110.0 行政 0.0 その他 0.0
		[99.9] 100		100 [102.0]	100 [212.1]	[100] 100		40, 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／㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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 41, 400円／㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 平群バイパス沿いを除く地域では商業繁華性に乏しく、衰退傾向にある。人口減少・高齢化傾向も強く、地価下落は継続している。						
	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] 近隣地域における商業的需要は低下傾向で推移しており、住宅用途へ転換しつつある。						
					[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。						
②変動率		年間	-2.2%	半年間	%						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				生駒郡三郷町三室1丁目109番 「三室1-7-14」				②地積 (㎡)		271 ()		⑨法令上の規制等								
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50, 80) (その他)								
	1:1		住宅 W 2		中規模低層一般住宅 が建ち並ぶ住宅地域		北西4.5m町道		水道 ガス 下水		王寺 1.5km										
(2) 近隣 地域	①範囲		東 25 m、西 80 m、南 80 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 16.5 m、 奥行 約 16.5 m、 規模 270 ㎡程度、 形状 ほぼ正方形																		
	④地域的特性		特記 事項		大規模住宅団地内の戸建住宅 地域		街 路		基準方位 北 4.5 m町道		交通 施設		王寺駅北東 1.5km		法令 規制		1 低専(50, 80)				
	⑤地域要因の 将来予測		比較的大きな画地で形成された住宅地域である。地域要因に格別の変化はなく、当面は現状で推移するものと予測される。 需給は依然として弱含みで、地価は下落傾向である。																		
(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 35,600 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		三郷町を中心とした各町の住宅地域を同一需給圏として把握した。需要の中心は周辺居住者のほか、大阪方面からの一次取得者層の転入も想定される。三郷町の住宅地は過去の大規模開発により全体的に供給超過状態にあるのに加え、近隣は大阪都心部・奈良中心部への利便性が良好とはいえず、地価は引き続き下落傾向にある。建築費高騰の影響なども懸念される。取引の中心価格帯は、土地は標準的画地と同規模程度で900～1100万円程度と考察される。																			
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		対象基準地は、規制の厳しい住宅団地に存し、周辺に共同住宅等の収益物件はほぼ見られない。近隣地域は居住快適性を指向する戸建住宅地域であり収益性からの価格接近は現実的ではないため、収益価格は試算しなかった。比準価格は、複数の住宅地を基に試算し、市場実態を適正に反映する実証的価格であり重視すべきと判断した。したがって、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8) 公示 価格 を した	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 奈良三郷 -3		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地 の標準価格 (円／㎡)		⑦内 訳	標準化 補正		街路 0.0 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 -1.0 環境 +9.8 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 40,000 円／㎡		[98.7] 100		100 [100]		100 [110.9]		[100] 100		35,600			その他 0.0							
(9) 指定 基準 地 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					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 変 動 状 況 要 因 の 検 討		[一般的要因]		建築費高騰等の影響が懸念される。町の生産年齢人口は減少、老年人口は上昇している。地価は全体的に弱含みである。												
	前年標準価格 36,600 円／㎡						[地域要因]		環境は概ね良好だが、画地規模が大きい他、街路が狭く、大阪都心部、奈良中心部への利便性も劣るため、地価は下落傾向である。												
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地						[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 -2.7 %		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
三郷（県） - 2 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
三郷（県） - 2	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	6,990,000 円	1㎡当たりの価格	39,500 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 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		生駒郡三郷町城山台 1 丁目 3 3 6 5 番 5 3 「城山台 1 - 8 - 1 2」				② 地積 (㎡)	177 ()	⑨ 法令上の規制等	
	③ 形状	④ 敷地の利用の現況		⑤ 周辺の土地の利用の状況		⑥ 接面道路の状況	⑦ 供給処理施設状況	⑧ 主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50, 80)
	1:1.5	住宅 W 2		一般住宅が多い高台の区画整然とした住宅地域		北 6.3m 町道	水道 ガス 下水	信貴山下 600m		(その他) 土砂災害警戒区域
(2) 近隣地域	① 範囲		東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m				② 標準的使用		戸建住宅地	
	③ 標準的画地の形状等		間口 約 11.0 m、		奥行 約 16.0 m、		規模 180 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形	
	④ 地域的特性	特記事項	大規模住宅団地内の戸建住宅地域		街路	基準方位 北 6.3 m 町道	交通施設	信貴山下駅西 600m	法令規制	1 低専 (50, 80) 土砂災害警戒区域
	⑤ 地域要因の将来予測	近隣はやや傾斜の強いエリアに存し、大阪都心部までの利便性はやや劣る。地域要因に格別の変化はなく、当面は現状で推移するものと予測される。需給は依然として弱含みで、地価は下落傾向である。								
(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 39,500 円／㎡							
	収益還元法		収益価格 / 円／㎡							
	原価法		積算価格 / 円／㎡							
	開発法		開発法による価格 / 円／㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、三郷町を中心にした各町内の住宅地域の存する圏域と把握した。需要の中心は周辺居住者のほか、大阪方面からの一次取得者層の転入も想定される。居住環境は普通程度であるが、ターミナル駅である王寺駅へはやや距離を有し、また地勢の面でも劣るため需要は限定的で、地価は弱含んでいる。建築費高騰の影響なども懸念される。各取引の価格差は大きいが生地の中心価格帯は対象基準地と同規模の宅地で 6 0 0 ～ 8 0 0 万円程度であると思料される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する地域は、戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、共同住宅等の収益用不動産は見当たらず、経済合理的な賃貸市場が形成されていないと思われるため、収益還元法は適用しなかった。市場参加者は最終自目的の第一次取得者が中心であるため、類似地域内の取引事例から算出され、市場性を反映した説得力のある比準価格を採用し、本年代表標準地価格以降の価格変動等の検討を踏まえ、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	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]	[100]				
(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 [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 40,600 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 建築費高騰等の影響が懸念される。町の生産年齢人口は減少、老年人口は上昇している。地価は全体的に弱含みである。				
	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 標準地番号 奈良三郷 - 3 公示価格 40,000 円／㎡					[地域要因] 近隣は駅徒歩圏に存するが、大阪都心部への利便性はやや劣る。やや傾斜の強い住宅地域であり、地価は下落傾向である。				
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	② 変動率	年間 -2.7 %	半年間 -1.3 %							

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
斑鳩（県） ー1	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	14,200,000 円		1㎡当たりの価格	59,000 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]	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		生駒郡斑鳩町法隆寺2丁目905番「法隆寺2-3-6」				②地積 (㎡)		241	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50, 80)		
	1:4	住宅 W2		一般住宅、店舗等が混在している古くからの住宅地域		西3.8m町道、背面道	水道 下水	法隆寺 1.4km		(その他) 風致 (3種) 歴風土 (40, 80)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 50 m、南 60 m、北 30 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 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記	特にない		街	基準方位北、8 m町道	3	交通	法隆寺駅北 1.4km	法令	1 低専 (40, 80) 風致 (3種) 歴風土	
		事項			路			施設		規制		
⑤地域要因の将来予測		近隣地域は一般住宅、店舗等が混在している法隆寺周辺に存する古くからの住宅地域で、地域要因に変化はなく、今後も現状が維持されると予測する。周辺は需給が安定しており、地価水準は横ばいで推移すると予測する。										
(3) 最も有効使用の判定		2 階建程度の戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0 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 59,000 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		同一需給圏は斑鳩町内の J R 関西本線法隆寺駅より北側の住宅地の圏域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者で、圏外からの転入者は少ない。法隆寺に近い一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、従来より需給共に安定している。斑鳩町の住宅地の地価は概ね横ばい状態にあると考える。価格的には、土地価格は基準地と同程度の規模で1, 400万円程度、中古戸建住宅は2, 000万円程度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、第1種低層住居専用地域内で風致地区内の低層戸建住宅地域であるので、共同住宅等の賃貸用不動産は見当たらず、自用目的での取引が中心で、経済合理的な賃貸市場が形成されていないと判断されるため、収益還元法は適用せず、信頼性の高い複数の取引事例から試算された比準価格を採用し、さらに代表標準地価格からの推移等の検討を踏まえ、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 +4.0 交通 -2.0 環境 -42.0 行政 0.0 その他 0.0
	平群 -2 公示価格 34,900 円/㎡		[100] 100	100 [101.0]	100 [59.1]	[101.0] 100	59,100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 59,000 円/㎡				③ 価格変動要因の形成状況	[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。						
	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] 周辺にはミニ開発が若干見られるが、対象近隣地域は今後とも住宅地域としての現状が維持され、地価は横ばいと判断される。						
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。二方路であるが、効用は見られない。						

(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 62,900円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	斑鳩町は観光都市として発展してきたが、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]	当該地域は区画整然とした戸建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。
	②変動率					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	年間	-0.6%	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
斑鳩（県） - 3	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	24,900,000 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 8 年 1 月]	105,000 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
					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		生駒郡斑鳩町阿波3丁目196番3「阿波3-8-8」				②地積(㎡)		190	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(15m)				
	1:1.5	住宅RC2	一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域	北4.5m町道	水道ガス下水	法隆寺180m		(その他)(60, 180)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 80m、南 80m、北 150m			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 17.0 m、規模 190 ㎡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、4.5m町道	交通施設	法隆寺駅東180m		法令規制	1 住居(60, 180) 高度(15m)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い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上昇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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 131,000 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JR関西本線及び近鉄生駒線沿線の概ね生駒郡斑鳩町とその周辺市町の圏域と把握した。需要者の中心は斑鳩町及びその周辺市町の居住者で同一需給圏外からの転入者も考えられる。基準地は一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い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強含みとなっている。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2000～3000万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、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] 斑鳩町は観光都市として発展してきたが、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。							
	前年標準価格 130,000円/㎡				[地域要因] 当該地域は一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い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。							
	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	斑鳩 - 2	公示価格		131,000円/㎡							
	②変動率	年間 +0.8%	半年間 0.0%									

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
斑鳩（県） ー4	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	16,100,000 円		1㎡当たりの価格	35,800 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 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		生駒郡斑鳩町小吉田1丁目334番 「小吉田1-14-9」				②地積 (㎡)		449 ()		⑨法令上の規制等							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		「調区」 (70,400)									
	1:2	住宅 W2	周囲には農地もある 古くからの農家住宅 地域		南4m町道、背面道	水道 下水	法隆寺 1.5km		(その他) (70,240)									
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 60 m、南 50 m、北 80 m				②標準的使用		低層農家住宅地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ整形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m町道	交通施設	法隆寺駅西 1.5km		法令規制	「調区」(70,240)								
	⑤地域要因の 将来予測		近隣地域は調整区域内の古くからの農家住宅地域で、斑鳩バイパスの整備以外に地域要因に特別な変化はなく、当面現状維持と予測する。市場性にも変化はないため、地価は概ね横ばいが続いていくものと予測する。															
(3) 最も有効使用の判定		低層農家住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因		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 35,800 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、斑鳩町中心の生駒郡内で、JR関西本線、近鉄生駒線沿線の各駅周辺の農家住宅が多い住宅地域の圏域。近隣地域は古くからの農家住宅地域であり、需要者は同一需給圏内の居住者を中心として、地縁性を有する者や農業従事者が多くと考えられ、圏外からの流入はほとんどみられない。対象標準地と同程度の規模で土地は1,600万円程度、中古戸建住宅は2,000万円程度が需要の中心であり、地価は概ね横ばい傾向にあるものと判断される。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		市街化調整区域内の農家住宅が中心の旧来の低層住宅地域で、もともと収益性に馴染まない地域である。最終自用目的での取引が中心で、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算せず、信頼性の高い比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に十分留意して、鑑定評価額を上記の通りと決定した。																
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他					
	公示価格	円/㎡	[100]	100 []	100 []	[100]												
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	奈良(県) - 31	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	-2.0	+5.0	+23.5	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格	45,500 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [127.1]	[100] 100	35,800					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 価額変動要因の 価格形成要因の													
	前年標準価格 35,800 円/㎡				[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。													
	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] 価格形成要因に特段の変化は認められず、当地域の地価は横ばい傾向にある。													
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。二方路であるが効用は見られない。													
	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				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 斑鳩町は観光都市として発展してきたが、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。	
	前年標準価格 108,000 円/㎡					[地域要因] 当該地域は門前の商業地域として熟成してきており、需給は比較的安定しており地価はほぼ横這い傾向にある。	
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。	
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	0.0%	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 (㎡)		100 ()		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)			
	1:2	住宅 W 2	小規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南6m町道	水道 ガス 下水	法隆寺 1.7km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 60 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 7.0 m、		奥行 約 14.0 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、6 m町道	交通施設	法隆寺駅東方 1.7km		法令規制	1 中専 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、最寄駅から距離があり、生活利便性にも劣ることから需要は低調である。地域要因に特段の変化はなく、今後も現状程度で推移し、地価は下落傾向と予測する。									
(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		43,400 円／㎡							
	収益還元法		収益価格		／ 円／㎡							
	原価法		積算価格		／ 円／㎡							
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、ＪＲ関西本線沿線の生駒郡及び北葛城郡の住宅地域の圏域。需要者は、当町の地縁・血縁関係者が中心で、圏外からの転入は少ない。最寄駅接近性及び生活利便性に劣ることから需要は低調で、地価は下落傾向。需要の中心となる価格帯は、対象地の規模で４５０万円程度と考察される。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		小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 0.0 環境 -14.0 行政 -4.0 その他 0.0
	平群 -2 公示価格 34,900 円／㎡		[100 / 100]	[100 / 101.0]	[100 / 82.6]	[104.0 / 100]	43,500					
(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] 人口減少率、高齢化率ともに、県全体よりも高い水準で推移しており、地価も下落傾向。						
	前年標準価格 43,800 円／㎡					[地域要因] 最寄駅から距離があり、生活利便性にも劣っており、需要は低調。						
	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 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 3日 提出
安堵（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	土井鑑定研究所
安堵（県） - 2	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	6,820,000 円	1㎡当たりの価格	30,600 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 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		生駒郡安堵町大字東安堵1 2 5 1 番 1				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)			
	1:1.2	住宅 W 1	中小規模一般住宅が建ち並ぶ旧集落の住宅地域		南3.5m町道	水道 ガス 下水	法隆寺 2.3km		(その他) (60, 160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 60 m、南 40 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 14.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 3.5 m町道	交通施設	法隆寺駅東方 2.3 km		法令規制	1 住居 (60, 160)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中小規模一般住宅が建ち並ぶ旧集落の住宅地域であり、今後も地域要因の大きな変化は考えられず、現状のまま推移するものと予測する。地価水準は依然やや下落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		+4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		30,600 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 J R 関西本線等沿線で、概ね安堵町及びその周辺都市の既成住宅地域を中心とするやや広域的な圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性をもつ居住者であり、同一需給圏外からの転入は少ない。当該地域は中小規模一般住宅が建ち並ぶ旧集落の住宅地域であり、最寄駅からもやや遠く不動産需要は依然弱いものと思料される。取引される価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は最寄駅からやや遠方に位置する既成の住宅地域であり、共同住宅等の収益物件は見られず、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟なため収益価格は試算しない。よって本件においては、標準地との検討を踏まえ、規範性の高い取引事例を基に適正に試算された比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		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 -2.0
	標準地番号 安堵 - 2								交通 0.0	交通 +2.0		
	公示価格 27,700 円／㎡		[99.5] 100	100 [100]	100 [93.0]	[104.0] 100	30,800		環境 0.0	環境 -7.0		
(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	地域要因	街路
									交通	交通		
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境	環境		
(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]		安堵町は総人口、生産年齢人口は減少傾向、老年人口は増加傾向である。住宅地の需要は弱く、地価動向は下落傾向が継続している。				
	前年標準価格 31,100 円／㎡					[地域要因]		直接的な地域要因の変化は認められないが、当該地域の不動産需要は依然弱く、地価はやや下落傾向にて推移している。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討					[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 円／㎡											
②変動率				年間 -1.6 %	半年間 %							

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					生駒郡安堵町大字西安堵5 0 0番3 1					②地積 (㎡)		181 ()		⑨法令上の規制等					
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況				「調区」 (60, 200)					
	1:1.2		住宅 W 2		中規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域		南西4m町道		水道 下水		法隆寺 1.4km				(その他)					
(2) 近隣 地域	①範囲		東 100 m、西 90 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 12.0 m、 奥行 約 15.0 m、 規模 180 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形																	
	④地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		基準方位北、4 m 町道		交通 施設		法隆寺駅北東方 1.4km		法令 規制		「調区」(60, 200)			
	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り、最寄駅から距離があり、生活利便性にも劣ることから需要は低調である。地域要因に特段の変化はなく、今後も現状程度で推移し、地価は下落傾向と予測する。																	
(3) 最有効使用の判定		2 階建程度の戸建住宅地								(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 +3.0								
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		40, 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、J R 関西本線沿線の生駒郡及び北葛城郡の住宅地域の圏域。需要者は、当町に地縁・血縁関係のある個人が中心で、圏外からの転入は少ない。最寄駅接近性及び生活利便性に劣ることから需要は低調で、地価は下落傾向。需要の中心となる価格帯は、対象地の規模で7 5 0 万円程度と考察される。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 標準 価格を	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 奈良 - 34		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地 の標準価格 (円／㎡)		⑦内 訳	標準化 補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0		地域 要因	街路 +1.0 交通 -1.0 環境 +59.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	公示価格 66, 800 円／㎡		[100.4] 100		100 [102.0]		100 [166.9]		[103.0] 100		40, 600									
(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 40, 900 円／㎡					③ 変 動 形 成 要 因 の 検 討		[一般的要因] 人口減少率、高齢化率ともに、県全体よりも高い水準で推移しており、地価も下落傾向。												
	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] 最寄駅から距離があり、生活利便性にも劣っている。幹線道路への連続性にも劣り、需要は低調。												
	②変動率							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
	年間 -1.0 % 半年間 %																			

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等						生駒郡安堵町大字岡崎 3 1 6 番 1 0		②地積 (㎡)		4,959	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)									
	台形 1.5:1		倉庫兼事務所 S 2		物流施設、工場、店舗のほかに住宅も見られる工業地域		南東18m町道、東側道		水道 ガス 下水		法隆寺 3km		(その他) (70,200)									
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 250 m、南 150 m、北 550 m						②標準の使用		低層の流通業務施設地											
	③標準的画地の形状等		間口 約 90.0 m、		奥行 約 55.0 m、		規模 5,000 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形													
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 1 8 m町道		交通施設		法隆寺駅東方 3km		法令 準工 (60,200)									
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は物流施設、工場、店舗のほかに住宅も見られる工業地域であり、今後も地域要因の大きな変化は考えられず、現状のまま推移するものと予測する。地価水準は上昇傾向にて推移していくものとする。																			
(3) 最も有効使用の判定		低層の流通業務施設地								(4) 対象基準地の個別的要因		形状 角地		-2.0 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		56,800 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		同一需給圏は概ね奈良市及びその周辺都市の内陸型の工業地域を中心とする広域的な圏域である。需要の中心は製造及び流通拠点等としての利用を目的とする地元奈良県及び周辺地域の法人等が考えられる。需給動向については近隣地域は幹線道路との接続は良いものの、中心となる需要者の属性等から、経済動向に左右される傾向にあるものと思料される。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		当該地域は物流施設、工場、店舗のほかに住宅も見られる工業地域であり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸工場の事例も見いだせず、工場の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、収益価格は試算せず、標準地との検討を踏まえ、同一需給圏内の類似地域に存する複数の取引事例を基に適正に試算された比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																				
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要因の比較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準化補正		街路 0.0 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 -5.0 交通 0.0 環境 +42.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 生駒 9-1		公示価格 78,400 円/㎡		[102.1] 100		[102.0]		100 [134.9]		[98.0] 100		57,000									
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要因の比較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域要因		街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[_____] 100		100 [_____]		100 [_____]		[_____] 100													
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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] 奈良県内の工業地は内陸型で災害リスクも小さく、値頃感等もあり、需要は県内のみならず県外からも見込め概ね堅調に推移している。															
	前年標準価格 54,500 円/㎡						[地域要因] 直接的な地域要因の変化は認められないが、当該地域は工業地域であり、奈良県内他の工業地域同様、不動産需要は堅調に推移している。															
	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 +4.2 %		半年間 %																		