

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 3日 提出
大和高田（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 倉田総合鑑定	
大和高田（県） -1	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士	田和 聡
鑑定評価額	12,500,000 円		1㎡当たりの価格	62,600 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 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
(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			大和高田市大字市場 7 9 1 番 3			②地積 (㎡)		(199)		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 L S 2		併用住宅などの混在する既成住宅地域		北4.6m市道		水道 ガス 下水		高田 1.2km		(その他) 高度地区(最高 15m) (60, 184)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 110 m、西 80 m、南 0 m、北 45 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 10.0 m、 奥行 約 20.0 m、 規模 200 ㎡程度、 形状 長方形													
	④地域的特性		特記 特になし。		事項 基準方位 北 4. 6 m市道		交通 高田駅西 1.2km		法令 1 住居 (60, 184) 高度地区(最高 15m)							
					街 路		施設		規制							
⑤地域要因の将来予測		近隣地域は併用住宅などの混在する既成住宅地であり、今後も現在の住環境を維持するものと予測。中心市街地の外縁に位置し、地価水準はやや下落傾向にて推移していくものと予測。														
(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 62,600 円／㎡												
		収益還元法		収益価格 29,100 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 J R 和歌山線・近鉄南大阪線及び大阪線等沿線の 大和高田市及び周辺市町の住宅地域の存する圏域。需要者は同一需給圏一円に及ぶが圏内の住民が多く、一次取得者から買い替え目的の二次取得者・共同住宅保有目的の富裕層まで多様。地積は 2 0 0 ㎡前後で中心となる価格帯は 1 2 0 0 ～ 1 4 0 0 万円程度、土地建物一体の総額は中古物件が中心で把握が困難。市中心部付近の地域と比較して需要はやや低調。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は併用住宅などの混在する既成住宅地域であり、付近には共同住宅も見られる。住居系が中心であり収益性よりも快適性が重視され、戸建住宅との競合による賃料の弱含み傾向により収益価格はやや低位になった。また対象基準地は共同住宅敷地としてはやや規模が小さく収益価格の信頼性は比準価格と比べると劣ると思われる。よって比準価格を標準に収益価格については参考に留め、代表標準地等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価格	① 代表標準地 標準地番号 大和高田 - 3		②時 点 修 正 [100.9] 100		③標準化補正 [100] [104.0]		④地域要因の比較 [100] [167.4]		⑤個別的要因の比較 [100] 100		⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡) 62,600		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 +2.0 交通 +8.0 環境 +49.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	① 指定基準地番号 -		②時 点 修 正 [] 100		③標準化補正 [] 100		④地域要因の比較 [] 100		⑤個別的要因の比較 [] 100		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 前年標準価格 62,700 円／㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因]		中和地域の主要都市の一つだが近年は人口減少。物価高や金利上昇など先行き不透明感が見られる。地価は横這い乃至下落傾向で推移。									
	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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因]		近隣地域は併用住宅などの混在する既成住宅地域であり、地域要因の変動は認められない。需要はやや低調。									
	②変動率 年間 -0.2 % 半年間 %				[個別的要因]		画地規模が標準的な整形地であり選好性・代替性に特段の低下は認められない。									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 日 提出
大和高田（県）－ 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 倉田総合鑑定	
大和高田（県）－2	奈良県	奈良県第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士	田和 聡
鑑定評価額	10,700,000 円		1 m ² 当たりの価格	64,500 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]	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		大和高田市東中1丁目180番13 「東中1-10-5」				②地積 (㎡)	166 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		2 中専 (60, 200)		
	1:1.5	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		東6m市道	水道 ガス 下水	高田市 1.3km		(その他) 高度地区(最高 15m)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 40 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 11.5 m、 奥行 約 15.0 m、 規模 170 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし。		街路 基準方位 北 6. 0 m 市道	交通 施設	高田市駅南西 1.3km	法令 規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の 将来予測	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、今後も現在の住環境を維持するものと予測。商業施設の整備された幹線道路の背後に位置し利便性良好。地価水準は横ばい傾向で推移するものと予測。									
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地						(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 +2. 0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 64,500 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	同一需給圏は近鉄南大阪線及び大阪線・JR 和歌山線等沿線の大和高田市及び周辺市町の住宅地域の存する圏域。需要者は同一需給圏一円に及ぶが圏内の住民が多く、一次取得者から買い替え目的の二次取得者まで多様。地積は160～180㎡程度が多く中心価格帯は1000～1200万円程度、土地建物一体の総額は中古物件が中心で把握が困難。駅徒歩圏よりやや外れるが各種商業店舗が建ち並ぶ幹線道路の背後に位置し生活利便良好であり、需要は比較的堅調。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、周辺には対象基準地と同程度の規模の収益物件はほとんど見られず、対象基準地の規模を前提とした場合、競争力のある賃貸住宅を想定することが困難である事から収益還元法は適用せず、比準価格を標準に代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 大和高田 -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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +5.0 環境 +58.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 108,000 円/㎡	[100.9] 100	100 [104.0]	100 [165.9]	[102.0] 100	64,400					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 64,500 円/㎡			③ 変動状況 形成要因の	[一般的要因] 中和地域の主要都市の一つだが近年は人口減少。物価高や金利上昇など先行き不透明感が見られる。地価は横這い乃至下落傾向で推移。						
	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] 近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、地域要因の変動は認められない。需要は比較的堅調推移。						
					[個別的要因] 画地規模が標準的な整形地であり選好性・代替性に特段の低下は認められない。						
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	千里不動産鑑定事務所
大和高田（県） ー3	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上山英雄
鑑定評価額	7,920,000 円		1㎡当たりの価格	56,600 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 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		大和高田市大字築山196番15				②地積 (㎡)		140	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200) 高度 (15)			
	1:1.2	住宅 L S 2	中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	東4m市道	水道 ガス 下水	築山 500m		(その他) (60, 160)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 18m、西 20m、南 50m、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 11.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位 北 4.0 m市道	交通施設	築山駅南東方 500m	法令規制	1 中専 (60, 160) 高度 (15)	
	⑤地域要因の将来予測		中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、当該地域要因に大きな変化を及ぼす要因等は特段見受けられず、当面は現状を維持していくものと思料される。地価はほぼ横ばいで推移すると予測される。								
(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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	基準価格 56,600 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		同一需給圏は大和高田市及び周辺の市町の圏域で、近鉄大阪線、南大阪線及びJR和歌山線等の各沿線の既成住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で他の地域からの転入者は少ない。近隣地域及びその周辺は中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、都心への接近性はやや劣っているが最寄駅からの接近性に恵まれており、需要は比較的安定している。土地は130㎡～150㎡程度の区画で700万円～900万円ぐらいが取引の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域及びその周辺は中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、自己使用目的の戸建住宅等の取引が支配的であり、対象地と同程度の規模の賃貸共同住宅は見受けられなかったので収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は信頼性の高い取引事例を採用して求めたもので、補修正等も適切で規範性は高い。したがって、市場性を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 大和高田 -3							交通 0.0	交通 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境 0.0	環境 +81.0	行政 +2.0	行政 +2.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地 +4.0	画地 +4.0	行政 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 高齢化が進行しており、人口は減少傾向で推移している。不動産需要は、隣接市町との比較において全般的に低調である。						
	前年標準価格 56,600 円/㎡				[地域要因] 中規模住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。地価はほぼ横ばいである。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地				[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 0.0%		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
大和高田（県）－ 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社やまと総合鑑定所
大和高田（県）－4	奈良県	奈良第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 信一郎
鑑定評価額	11,600,000 円		1㎡当たりの価格	62,200 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
(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		大和高田市曾大根 2 丁目 6 2 5 番 5 「曾大根 2－3－1 2」				②地積 (㎡)	187 ()	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200) (その他) 高度 (15m)					
	1:1	住宅 W 2		中規模一般住宅が建 ち並ぶ小規模開発の 住宅地域		東6m市道	水道 ガス 下水	高田市 1.1km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、		奥行 約 13.5 m、		規模 190 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形							
	④地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。		街 路	基準方位 北 6 m市道	交通 施設	高田市駅南 1.1km		法令 規制	1 住居 (60, 200) 高度 (15m)				
	⑤地域要因の 将来予測	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ小規模開発の住宅地域。地域要因に大きな変動はなく、ほぼ現状を維持するものと予測する。地価水準は一般的要因や地域動向等の影響を受け、横ばい傾向で推移していくものと予測。													
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地						(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 62, 200 円／㎡												
	収益還元法		収益価格 / 円／㎡												
	原価法		積算価格 / 円／㎡												
	開発法		開発法による価格 / 円／㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄大阪線、近鉄南大阪線、J R 和歌山線等沿線の概ね大和高田市及び隣接市町の住宅地域を中心とする圏域。需要者は当局居住者を中心とした居住の快適性、生活利便性を重視する者が大半を占める。標準地は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に大きな変化は認められず、需給関係は比較的安定している。土地の需要の中心となる価格帯は、標準地の規模とほぼ同程度で 1, 0 0 0 万円～1, 2 0 0 万円程度である。														
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における多数の信頼性ある事例を採用して求めたもので規範性は高い。一方、標準地の存する地域は、既成住宅地として熟成した地域のため、自己使用目的の取引が支配的である。よって、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。以上から、代表標準地との検討結果を踏まえ、実証的で市場性を充分反映した比準価格をもって、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 標準地番号	大和高田 - 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		
	公示価格	108, 000 円／㎡		[101. 0] 100	100 [104. 0]	100 [171. 2]	[102. 0] 100	62, 500		交通 +5.0	交通 +63.0	環境 0.0	環境 +63.0	行政 0.0	行政 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	地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 +5.0	交通 +63.0	環境 0.0	環境 +63.0	行政 0.0	行政 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 形 成 要 因 の		[一般的要因] 大和高田市の人口、生産年齢人口は微減傾向にある。主に交通利便性、居住の快適性等の要因を基準として二極化が顕著である。								
	前年標準価格 62, 200 円／㎡						[地域要因] 現状では、大きな地域要因の変動は見られない。当該地域における需要は比較的安定しており、地価は横ばい傾向で推移している。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 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 0.0 %	半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	千里不動産鑑定事務所
大和高田（県）	ー5	奈良県	奈良県第3分科会	氏名 不動産鑑定士 上山英雄
鑑定評価額	8,280,000 円		1㎡当たりの価格	63,700 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		大和高田市井新町3 0 7 番 2 3 「田井新町8－4 1」				②地積 (㎡)		130	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200) 高度(15)			
	1:2	住宅 W 2	小規模一般住宅が区 画整然と建ち並ぶ住 宅地域	西6m市道	水道 ガス 下水	浮孔 790m		(その他)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 35 m、西 20 m、南 25 m、北 75 m			②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 135 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 6. 0 m市道	交通施設	浮孔駅北西方 790m	法令規制	1 住居(60, 200) 高度(15)		
	⑤地域要因の 将来予測		小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、当該地域要因に大きな変化を及ぼす要因等は特段見受けられず、当面は現状を維持していくものと思料される。地価はやや弱含みで推移すると予測される。								
(3) 最も有効使用の判定		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			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 63, 700 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		同一需給圏は大和高田市及び周辺の市町の圏域で、近鉄南大阪線、大阪線及びＪＲ和歌山線等の各沿線の既成住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で他の地域からの転入者は少ない。近隣地域及びその周辺は小規模住宅が多い住宅地域で、最寄り駅の性格がやや弱く需給関係は弱含みとなっており、地価は緩やかに下落している。土地は1 2 0 ㎡～1 4 0 ㎡程度の区画で7 0 0 万円～9 0 0 万円ぐらいが取引の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域及びその周辺は小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、自己使用目的の戸建住宅等の取引が支配的であり、対象地と同程度の規模の賃貸共同住宅は見受けられなかったので収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は信頼性の高い取引事例を採用して求めたもので、補修正等も適切で規範性は高い。したがって、市場性を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示 価格 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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 +60.0 行政 0.0 その他 0.0
	大和高田 - 3					63, 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／㎡										
(10) 対象 基準 地 の前 年 標準 価格 等の 前 年 標準 価格 等の 前	①-1対象基準地の検討 継続 新規			③ 価 変 動 状 況 形成 要因 の	[一般的要因] 高齢化が進行しており、人口は減少傾向で推移している。不動産需要は、隣接市町との比較において全般的に低調である。						
	前年標準価格 63, 800 円／㎡				[地域要因] 小規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。地価はやや弱含みである。						
	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 - 公示価格 円／㎡				[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 -0. 2 % 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 107,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	当市人口は減少傾向が継続。駅徒歩圏住宅地は堅調に推移。接近性に劣る地域は下落傾向が継続。需要の優劣が顕在化してきている。
	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 大和高田 - 3 公示価格 108,000 円/㎡					【地域要因】	小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域で価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は認められない。地価は緩やかな上昇基調で推移している。
						【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	②変動率						
	年間	+1.9 %	半年間	+0.9 %			

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 日 提出
大和高田（県）－7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社やまと総合鑑定所
大和高田（県）－7	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 信一郎
鑑定評価額	8,000,000 円		1㎡当たりの価格	44,200 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		大和高田市大字根成柿 3 1 3 番 2 5				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」(70, 400)		
	1:1.2	住宅 W 2		中規模一般住宅が建ち並ぶ小規模に開発された住宅地域		西3.7m市道		水道ガス	坊城 1km	(その他) (70, 240)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 30 m、南 30 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 12.0 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	特記すべき事項はない。		街路	基準方位 北 3 7 m市道		交通施設	坊城駅南 1km	法令規制	「調区」(70, 240)		
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ小規模に開発された住宅地域である。地域要因に及ぼす大きな影響はみられず、現状のまま推移するものと予測する。地価は、引き続き、下落傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定		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 44,200 円/㎡									
		収益還元法		収益価格 / 円/㎡									
		原価法		積算価格 / 円/㎡									
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は、近鉄大阪線、近鉄南大阪線、J R 和歌山線沿線にある大和高田市及びその周辺市町の住宅地域である。主たる需要者は、大和高田市及びその周辺市町の居住者が大半を占める。標準地は、調整区域内に開発された住宅地域で周辺の新規分譲地との比較では相対的な競争力は低下傾向にある。これら地域の特性を反映し、需給関係は弱含みとなっており、地価は依然下落傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は同程度の規模で 8 0 0 万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ小規模開発された調整区域内の既成住宅地域である。収益物件は皆無に近く、賃貸市場が未成熟のため、収益還元法は適用しない。当地域は、比較的地縁性の強い既成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事が一般的と認められる。よって、市場の実勢を反映した実証的な比準価格を採用し、調整区域内の標準地との検討結果を踏まえ、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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[100]	[100]	[100]	[100]	[100]						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[100]	[100]	[100]	[100]							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]		大和高田市の人口、生産年齢人口は微減傾向にある。主に交通利便性、居住の快適性等の要因を基準として二極化が顕著である。					
	前年標準価格 44,800 円/㎡					[地域要因]		中小規模一般住宅が建ち並ぶ調整区域内の住宅地域である。地域要因に大きな変動は見られない。地価は依然下落傾向で推移している。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地					[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	-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
大和高田（県） 5－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店
大和高田（県） 5－1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 幸助
鑑定評価額	222,000,000 円		1㎡当たりの価格	111,000 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]	87,000 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		大和高田市西町2 6 7 番2 外				②地積 (㎡)	2,001 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80, 400) 準防 (その他) 高度 (31m) (90, 400)			
	1:3	空地	店舗、公共施設等が建ち並ぶ商業地域	南16m市道、東側道	水道 ガス 下水	大和高田 600m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 110 m、西 150 m、南 0 m、北 0 m			②標準的使用	店舗・事務所兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 32.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 1,920 ㎡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 6 m市道	交通施設	大和高田駅南西 600m		法令規制	商業 (90, 400) 準防 高度 (31m)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、店舗、公共施設等が建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に大きな変化は見られず、現状を維持するものと判断される。地価は現下の地域動向等から、横這いから緩やかな上昇基調にて推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	高層店舗・事務所兼共同住宅地					(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 114,000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 68,900 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	同一需給圏は大和高田市を中心に奈良県中部に存する商業地域の圏域。需要者の中心は、地元企業や不動産業者のほか大手資本の法人等も考えられる。近隣地域及び周辺は店舗のほか官公庁等も建ち並ぶ当市の中心的位置に存しており、通行者の往来も比較的認められる状況にある。広幅員街路沿いに位置し視認性等も良好で、車両通行量も比較的豊富なことから、需要は堅調に推移している。画地規模が様々で取引も少なく需要の中心価格帯の把握は困難となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内における規範性の高い商業地の取引事例を採用し求めており、市場の実態を反映し信頼性が高い。一方、収益価格は、土地の収益性を反映し理論的であり検証の手段として有用であるが、予測の限界から将来に亘り標準的かつ安定的な賃料水準等を適正に把握し難い点等があり、相対的な信頼性が劣ることは否めない。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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 110,000 円／㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	利便性に優る幹線道路沿い等地域の需要は堅調に推移。一方、背後地人口の減少、消費支出低迷等を受け、旧来の商業地は弱含みが継続。					
	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 大和高田 5- 2 公示価格 111,000 円／㎡				[地域要因]	店舗、公共施設等が建ち並ぶ商業地域で、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は見られない。需要は底堅く地価は安定的に推移。					
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +0.9 %	半年間 0.0 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 日 提出
大和高田（県） 5－2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 倉田総合鑑定	
大和高田（県） 5－2	奈良県	奈良県第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士	田和 聡
鑑定評価額	27,900,000 円		1㎡当たりの価格	139,000 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]	110,000 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		大和高田市磯野東町 1 9 1 番 2 外「磯野東町 3－1」				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		商業 (80, 400) 準防 (その他) 高度地区 (最高 31m) (90, 400)			
	1:2.5	店舗兼事務所 S 6	中層の店舗、金融機関等が建ち並ぶ駅前路線商業地域		東12m国道、北側道	水道ガス下水	高田市 180m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 0 m、南 100 m、北 50 m				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 9.5 m、奥行 約 22.0 m、規模 210 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	1 2 m 国道	交通施設	高田市駅北西 180m		法令規制	商業 (90, 400) 準防 高度地区 (最高 31m)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中層の店舗、金融機関等が建ち並ぶ駅前路線商業地域であり、今後も現在の繁华性を維持するものと予測。駅至近の商業地域であり地価水準は横ばい乃至緩やかな上昇傾向で推移するものと予測。										
(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	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 145,000 円/㎡					セットバック		-7.0			
	収益還元法	収益価格 87,400 円/㎡										
	原価法	積算価格 / 円/㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は奈良県中部の駅周辺に存する商業地域の存する圏域である。需要者は中小規模の事業者が中心と思われる。地積は 2 0 0 ㎡程度が多いと思われるが取引が少なく中心となる価格帯の把握は困難。市中心部、駅徒歩圏内に位置しており需要は比較的堅調推移。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺では業務用不動産の賃貸は複数見られるが他物件との競合などにより低水準での推移が続いており、管理コストの高騰なども合わせて結果として収益価格はやや低めに試算されたと思われる。よって特性の類似する取引事例を中心に求めた比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上で代表標準地との検討も踏まえた上で鑑定評価額を上記の様に決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 大和高田 5-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (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 -5.0 環境 -22.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 111,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [102.0]	100 [74.1]	[94.9 / 100]	139,000						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 中和地域の主要都市の一つだが近年は人口減少。物価高や金利上昇など先行き不透明感が見られる。地価は横這い乃至下落傾向で推移。							
	前年標準価格 139,000 円/㎡				[地域要因] 近隣地域は中層の店舗・金融機関等が建ち並ぶ駅前路線商業地域であり地域要因の変動は認められない。駅至近で需要は比較的堅調推移。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 画地規模が標準的な整形地であり選好性・代替性に特段の低下は認められない。							
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	千里不動産鑑定事務所
大和高田（県） 5-3	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上山英雄
鑑定評価額	54,300,000 円		1㎡当たりの価格	84,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 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]	67,000 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		大和高田市磯野新町3 2 7 番1 「磯野新町3－6」				②地積 (㎡)		647 ()		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 1:1.2	銀行 S 2		国道沿いにロードサ イドサービス施設等 が建ち並ぶ路線商業 地域		南東13m国道、背面道		水道 ガス	高田市 500m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 20 m				②標準的使用		低層店舗付事務所地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 24.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 650 ㎡程度、形状 台形										
	④地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。		街 路	1 3 m国道		交通 施設	高田市駅南西方 500m		法令 規制	準工(60, 200) 高度(20)	
	⑤地域要因の 将来予測		国道沿いのロードサイドサービス施設が建ち並ぶ路線商業地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、当面は現状を維持していくものと思料される。地価水準は緩やかな上昇と予測される。										
(3) 最も有効使用の判定		低層店舗付事務所地						(4) 対象基準地の 個別的要因		二方路 形状		0.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		87,200 円／㎡								
		収益還元法	収益価格		52,800 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		同一需給圏は大和高田市を中心に周辺市町の幹線沿いの商業地域であるが、用途性に注目すればその範囲は奈良県中南部に広がる。需要者は地元事業者のほか幹線沿いの店舗を事業展開する法人等が中心であると考えられる。国道沿いの比較的交通量が多い路線商業地域で、需給動向は比較的堅調に推移しており価格は緩やかに上昇している。画地規模がさまざまであるため、取引の中心となる価格帯を把握することは困難である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域及びその周辺は国道沿いの路線商業地域であるが、商業事業者向けの賃貸市場の熟成度は総じて低く、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やや低位に算出されたものと考えられ、その信頼性は相対的に劣っている。一方、比準価格は信頼性の高い豊富な事例から求められ規範性が高い。よって、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 大和高田 5-2	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +1.0 +17.0 +10.0 0.0
	公示価格 111,000 円／㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{130.0}$	$\frac{100}{100}$	83,700		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／㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			その他					
(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 83,600 円／㎡			③ 価格 変動 要因の 形成 状況	[一般的要因] 高齢化が進行しており、人口は減少傾向で推移している。不動産需要は、隣接市町との比較において全般的に低調である。								
	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] 幹線道路沿いのロードサイドサービス施設が建ち並ぶ路線商業地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。								
	②変動率 年間 +0.5% 半年間 %				[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。								

(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】	若年層の市外への流出等により人口減少、高齢化率の上昇が著しい。住宅地需要は弱含んでおり、地価は全般的に弱含んでいる。
	前年標準価格 39,400 円/㎡				【地域要因】	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、特段の地域変動要因は見当たらないが、需要は軟調である。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡					
	②変動率	年間	-1.0 %	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
御所（県） - 2 宅地-1

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

鑑定評価額	6, 720, 000 円	1 m ² あたりの価格	51, 700 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]	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
(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		御所市 4 3 番 2 4				②地積 (㎡)	130	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60, 200) (その他) 高度 (15m)				
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南6. 2m市道	水道 ガス 下水	御所 650m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 20 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 9.0 m、奥行 約 14.0 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	基準方位 北 6. 2 m 市道	交通施設	御所駅東 650m	法令規制	1 住居 (60, 200) 高度 (15m)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因の変動は認められず、当面は現状のまま推移するものと思料する。地価は横這い乃至はやや下落にて推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位		+4. 0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51, 700 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	同一需給圏は御所市及び周辺市町村で、J R 和歌山線、近鉄御所線、南大阪線沿線の既成の住宅地域と判定した。需要者の中心は御所市内を中心に周辺市町村に在住の地縁的選好性を有するエンドユーザーであり、圏外からの転入は殆ど見受けられない。新築物件は少なく中古物件の取引が散見される。需要の中心となる価格帯は、標準的画地規模で概ね 7 0 0 万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、転勤等の諸事情により賃貸される程度で自己使用目的の不動産取引が中心である。対象基準地と同程度の規模の投資目的の収益物件はほぼ皆無であるため収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので規範性は高い。したがって、本件においては市場性を反映した比準価格を妥当と判断し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対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[100]	100 [100]	100 [100]	[100]						
(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 51, 800 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 若年層の市外への流出等により人口減少、高齢化率の上昇が著しい。住宅地需要は弱含んでおり、地価は全般的に弱含んでいる。						
	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 御所 - 3 公示価格 51, 800 円／㎡				[地域要因] 一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、特段の地域変動要因は見当たらないが、需要はやや軟調である。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間	-0. 2 %	半年間	-0. 2 %						

(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 39,500 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	若年層の市外への流出等により人口減少、高齢化率の上昇が著しい。住宅地需要は弱含んでおり、地価は全般的に弱含んでいる。
	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】	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、特段の地域変動要因は見当たらないが、需要は軟調である。
					【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	②変動率					
	年間	-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	(株) 倉田総合鑑定	
御所（県） ー4	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士	田和 聡
鑑定評価額	8,570,000 円		1㎡当たりの価格	18,000 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 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		御所市大字名柄3 4 8 番				②地積 (㎡)	(476)	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)			
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	西4.5m市道、北側道	水道	近鉄御所 4.1km		(その他) (70, 270)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 40 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、 奥行 約 26.0 m、 規模 450 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	4. 5 m市道	交通施設	近鉄御所駅南西 4.1km	法令規制	「調区」(70, 270)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域であり、今後もこの住環境を維持するものと予測。市街地から離れた既成集落地域で地価水準は下落傾向継続。									
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 18,000 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	同一需給圏は御所市及び周辺市町内の既成集落地域の存する圏域。需要者は地縁を有する地元住民等が中心で圏外からの転入は少ない。地積は400～500㎡程度が多く中心となる価格帯は取引が少ないことから把握は困難。駅接近性の劣る地域で市中心部と比較して生活利便も劣る事から需要は低調推移。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域であり、地元住民中心の既成集落である事から自用が中心であると思われる、また市街化調整区域に存するなど法規制が厳しく、新規の賃貸住宅建築を想定することが困難である事から収益還元法は適用せず、比準価格を標準として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) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[100]	100 [100]	100 [100]	[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] 奈良県北西部に位置、周辺市町への流出もあり人口減少傾向。物価高や金利上昇等先行き不透明感が見られる。地価は下落傾向で推移。						
	前年標準価格 18,400 円／㎡				[地域要因] 近隣地域は駅徒歩圏外の住宅地で市中心部からも外れており地域要因の変動は認められず、需要は低調推移。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円／㎡				[個別的要因] 画地規模が標準的な整形地であり選好性・代替性に特段の低下は認められない。						
	②変動率	年間 -2.2 %	半年間 %								

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等						御所市大字東松本 1 2 6 番 4				②地積 (㎡)		350 ()		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)					
	1:1.5		店舗 R C 2		国道沿いに各種店舗等が建ち並ぶ路線商業地域		東12.5m国道		水道 下水		近鉄御所 150m				(その他) 高度 (31m)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 100 m						②標準の使用		店舗兼事務所地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 350 ㎡程度、形状 長方形																	
	④地域的特性		特記事項		特にない。		街路 12.5m国道		交通施設		近鉄御所駅北 150m		法令規制		商業 (80, 400) 高度 (31m)					
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は国道沿いに各種店舗等が建ち並ぶ路線商業地域である。特段の変動要因も見当たらないことか当面は現環境を維持するものと予測する。地価はやや下落にて推移するものと予測する。																	
(3) 最も有効使用の判定		中層店舗事務所地								(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		61,000 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因												
		収益還元法		収益価格		31,600 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		同一需給圏は御所市を中心に県中南部の幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者は地元事業者や店舗出店を全国展開する企業等である。周辺では京奈和道路の整備も進んでおり近隣地域周辺の土地需要は落ち着いている。土地利用に当たっては借地を介したものが中心で、土地取引自体が少ないことから需要の中心となる価格帯は見いだすことは困難な状況である																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内の規範性有する商業地事例から算出しており、市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は潜在的な収益性を計る意味で理論的な価格であるが、当該地域は物件の個性性が強く、投下資本に見合う賃料授受が困難な場合があり、このため収益価格は低位に求められた。本件では、規範性がやや劣る収益価格は参考に留めて、市場実態を反映した比準価格を標準に、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																		
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号		標準地		②時 点 修正		③標準化 補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)		⑦内訳		標準化補正		街路 0.0 地域要因 0.0 交通 0.0 環境 -23.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	五條 5-2				[98.5] / 100		100 / [100]		100 / [73.1]		[100] / 100		60,900							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		-		②時 点 修正		③標準化 補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)		⑦内訳		標準化補正		街路 0.0 地域要因 0.0 交通 0.0 環境 -23.0 画地 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] 若年層の市外への流出等による人口減少、市外の大規模商業施設の出店等により商業地の繁華性は低迷している。											
	前年標準価格 61,600 円／㎡								[地域要因] 国道沿いの店舗等が建ち並ぶ路線商業地域である。特段の地域変動要因は見当たらない。一定の借地需要が認められる。											
	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 - 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	(株) 倉田総合鑑定
御所 (県) 9-1	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 田和 聡
鑑定評価額	84,200,000 円		1㎡当たりの価格	19,600 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 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所在地及び地番並びに「住居表示」等		御所市大字城山台 1 6 6 番 2 4				②地積 (㎡)		4, 297 ()		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		工専 (60, 200)						
	1. 2 : 1	工場兼事務所 S 2		中規模の工場等が建ち並ぶ内陸型の工業団地		北東9m市道、北西側道		水道		近鉄御所 4. 2km		(その他) 高度地区 (最高 15m) (70, 200)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 70 m、南 100 m、北 50 m				②標準的使用		中規模程度の工業地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 70.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 4, 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性		特記 特になし。		街 9 m市道		交通 近鉄御所駅南西 4. 2km		法令 工専 (60, 200) 高度地区 (最高 15m)									
	事項				路		施設		規制									
⑤地域要因の将来予測		近隣地域は中規模の工場等が建ち並ぶ内陸型の工業団地で今後もこの環境を維持と予測。物価高騰やイラン危機による原油供給不安等で企業の拠点新設意欲は旺盛とはいえないが、需要底堅く地価水準上昇基調推移と予測。																
(3) 最も有効使用の判定		中規模程度の工業地						(4) 対象基準地の個別的要因		準角地 0. 0								
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 19, 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		同一需給圏は御所市を中心に主に奈良県中南部の工業地域の存する圏域。需要者はこれら圏域に存する中小の製造業、運送業、建設業等の事業者が中心。地積は4, 0 0 0 ㎡前後が多く、中心価格帯は土地・土地建物一体のいずれも取引が少ないことから把握は困難。物価高の影響で企業の用地取得は活発とはいえないが、内陸型の工業地の引き合いは根強く需要は堅調推移。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は中規模の工場等が建ち並ぶ内陸型の工業地域であり、自用が中心で賃貸市場が形成されておらず賃料水準の把握が困難であることから収益還元法は適用せず、比準価格を標準に類似の基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 五條 (県) 9- 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 +4. 0 0. 0 0. 0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 16, 600 円／㎡		[101. 8] / 100		100 [104. 0]		100 [83. 2]		[100] / 100		19, 500							
(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 19, 300 円／㎡				③ 価格変動要因の検討		[一般的要因]		奈良県北西部に位置、周辺市町への流出もあり人口減少傾向。物価高や金利上昇等先行き不透明感が見られる。地価は下落傾向で推移。									
	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]		近隣地域は中規模の工場等が建ち並ぶ内陸型の工業団地で、物価高や原油供給不安における企業進出意欲の抑制下でも需要は堅調である。									
	②変動率		年間 +1. 6 % 半年間 %				[個別的要因]		画地規模が標準的な整形地であり選好性・代替性に特段の低下は認められない。									

(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 74,300 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] 総人口、生産年齢人口共に微減。都心接近性が良好で周辺市町との比較で引き合いは上位。利便性が劣る一部地域を除き需要は堅調推移。
						[地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は認められない。地価は緩やかな上昇基調で推移。
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率 年間 +0.3 % 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 77,000 円/㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	総人口、生産年齢人口共に微減。都心接近性が良好で周辺市町との比較で引き合いは上位。利便性が劣る一部地域を除き需要は堅調推移。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因]	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は認められない。地価は緩やかな上昇基調で推移。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	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
香芝（県）－ 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社奈良支社
香芝（県）－3	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 高垣直記

鑑定評価額	28,000,000 円	1㎡当たりの価格	140,000 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	110, 000 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	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		香芝市真美ヶ丘3丁目6番9 「真美ヶ丘3-6-11」				②地積 (㎡)		200 ()		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 (50, 150) (その他) 高度(15m)	
	1:2	住宅 L S 2		一般住宅の中に空地 も見られる区画整然 とした住宅地域		北東5.1m市道		水道 ガス 下水	五位堂 1km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 30 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 10.0 m、		奥行 約 20.0 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形			
	④地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。		街 路	基準方位北 5.1 m市道		交通 施設	五位堂駅北東 1km		法令 規制	1 中専(50, 150) 高度(15m)
	⑤地域要因の 将来予測		今後も大きな地域要因の変動は考えられず、現状のまま推移するものと予測する。住環境の良い住宅地域であるため、地価は若干の上昇傾向で推移するものとする。									
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地						(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		140,000 円/㎡						
		収益還元法		収益価格		68,300 円/㎡						
		原価法		積算価格		/ 円/㎡						
		開発法		開発法による価格		/ 円/㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏は概ね香芝市及び周辺市町内における区画整然とした住宅地域と把握した。需要者の中心は同一需給圏内一円の一次取得者であるが、一部に大阪等の圏外からの転入者も見られる。特に香芝市内の居住の快適性、利便性に優れた住宅地域においては、堅調な取引需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、同程度の規模の土地で2,800万円程度と把握した。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		自己使用目的の取引が主の地域で、比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例の中から類似性の高い事例を採用して求めた実証的な価格であり、その規範性は高い。一方で収益価格は試算過程において多くの想定要素が介在するため、相対的な規範性は低い。以上より、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示 価格 を とした	① 代表標準地 標準地番号	香芝 -8	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 -8.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格 127,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [92.0]	[101.0 / 100]	139,000						
(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 [/ 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 状 況 の 要 因	[一般的要因]		香芝市の人口は微減傾向である。優良住宅地の地価は横ばい又は上昇傾向で推移しているが、既存集落地域等は下落傾向で推移している。					
	前年標準価格 139,000 円/㎡				[地域要因]		一般住宅の中に空地も見られる区画整然とした住宅地域である。堅調な取引需要が認められ、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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[個別的要因]		個別的要因についての特段の変動は認められない。					
	②変動率	年間 +0.7 %	半年間 %									

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域

(2)	①範囲	東 80 m、西 70 m、南 50 m、北 140 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 16.0 m、		奥行 約 20.0 m、		規模 320 m ² 程度、		形状	ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記	特にない。		街	基準方位 0 m市道	北5	交通	近鉄下田駅南東 900m	法令	1 住居(60, 200) 高度(15m)
		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や農家住宅の他、農地も残る古くからの住宅地域である。今後とも現環境を維持するものと予測する。地価水準については当面は横這いにて推移すると予測する。									

(6) 市場の特性	同一需給圏は香芝市及び周辺市町の圏域を中心とする一般住宅や農家住宅の他、農地も残る古くからの住宅地域である。主たる需要者は同一需給圏内の居住者が中心であるが圏外からの転入も見受けられる。近隣地域は最寄り駅から徒歩圏で、周辺には生活利便施設等も存する。このため住宅地需要は概ね堅調で、土地価格は標準地と同規模で2000万円程度が取引の中心的価格帯となっている。
-----------	---

(8) 規準とした 公示価格を 価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号
--------------------------	---

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 65,800 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	香芝市の住宅地域は主に大型住宅団地と既成住宅地に大別され、利便性、快適性等から需要は二分され、地価も二極化が見受けられる。
	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]	一般住宅、農家住宅等の他、農地も残る既成住宅地域。緩やかに住宅地として熟成していくものと予測する。地価は横這いにて推移。
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %			[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。

(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 127,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	総人口、生産年齢人口共に微減。都心接近性が良好で周辺市町との比較で引き合いは上位。利便性が劣る一部地域を除き需要は堅調推移。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 香芝 - 8 公示価格 127,000 円/㎡					【地域要因】	中規模住宅が多い住宅地域で、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は認められない。需要は底堅く地価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	0.0 %	半年間		0.0 %	

(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 69,100 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 ☐ 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] 香芝市の人口は微減傾向である。優良住宅地の地価は横ばい又は上昇傾向で推移しているが、既存集落地域等は下落傾向で推移している。
				[地域要因] 区画整然とした住宅地域で、価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動はなく、地価は下落傾向にある。
	②変動率 年間 -0.4 % 半年間 %			[個別的要因] 個別的要因についての特段の変動は認められない。

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 日 提出
香芝（県）－ 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社奈良支社
香芝（県）－ 7	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 高垣直記

鑑定評価額	23, 500, 000 円	1 m ² 当たりの価格	83, 200 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／㎡
(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	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		香芝市藤山1丁目961番94 「藤山1-2-8」				②地積 (㎡)		283	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 (60, 100) (その他)		
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い環境の良い住宅地域		西5.3m市道	水道 ガス 下水	近鉄下田 800m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 40 m、南 40 m、北 40 m				②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、		奥行 約 22.0 m、		規模 290 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形			
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位北 5.3 m市道	交通施設	近鉄下田駅西 800m	法令規制	1 低専 (60, 100)	
	⑤地域要因の将来予測	今後も大きな地域要因の変動は考えられず、現状のまま推移するものと予測する。住環境の良い住宅地域であるため、地価は若干の上昇傾向で推移するものとする。									
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 83,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね香芝市及び周辺市町内における一般住宅地域と把握した。需要者の中心は同一需給圏内一円の一次取得者であるが、一部に大阪等の圏外からの転入者も見られる。特に香芝市内の居住の快適性、利便性に優れた住宅地域においては、堅調な取引需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、同程度の規模の土地で2,300～2,400万円程度と把握した。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的の取引が大半の地域で、賃貸市場が熟成していないため、収益還元法の適用は断念した。以上より、居住の快適性が重視される住宅地であることから、多数の取引事例の中から類似性の高い事例をもとに市場性を適正に反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 82,600 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 香芝市の人口は微減傾向である。優良住宅地の地価は横ばい又は上昇傾向で推移しているが、既存集落地域等は下落傾向で推移している。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 香芝 - 2 公示価格 82,900 円/㎡					[地域要因] 環境の良い住宅地域で、価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動はなく、地価は若干の上昇傾向にある。					
						[個別的要因] 個別的要因についての特段の変動は認められない。					
	②変動率	年間 +0.7 %	半年間 +0.4 %								

(10) 対象基準地の前	年標準価格等 の検討	③ 価格形成要因の 変動状況	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	[一般的要因] 香芝市の人口は微減傾向である。優良住宅地の地価は横ばい又は上昇傾向で推移しているが、既存集落地域等は下落傾向で推移している。
			前年標準価格 81,800 円/㎡	[地域要因] 区画整然とした住宅地域で、価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動はなく、地価は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/㎡	[個別的要因] 個別的要因についての特段の変動は認められない。
			②変動率 年間 +0.9 % 半年間 %	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店
香芝（県） ー9	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 幸助
鑑定評価額	11,300,000 円	1㎡当たりの価格	67,500 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 8 年 1 月]	54,000 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					②地積 (㎡)		168	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)			
	1. 2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北5. 6m市道	水道 ガス 下水	J R 五位堂 300m		(その他) 高度 (20m)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 60 m、南 10 m、北 0 m			②標準の使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14. 0 m、奥行 約 12. 0 m、規模 170 m程度、形状 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、5. 6 m 市道	交通施設	J R 五位堂駅北 300m	法令規制	準工 (60, 200) 高度 (20m)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、価格に影響する地域要因の変化は見られず、今後も現状を維持するものと判断される。地価水準については、概ね安定的に推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	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		67, 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	同一需給圏は近鉄大阪線・南大阪線、J R和歌山線等沿線の香芝市及び周辺市町に存する住宅地域の圏域。需要者は圏内居住者が中心であるが圏外からの転入者も見受けられる。中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で周辺街路は狭小な区間も見られるが、近鉄五位堂駅も利用可能な立地で接近条件は比較的良好である。引き合いは少なからず存し需要は概ね堅調に推移している。需要の中心価格帯は同程度の規模の土地価格のみで1, 1 0 0～1, 2 0 0万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、アパート等の収益物件は散見される程度である。居住の快適性を重視する自己使用目的の住宅の取引が大半となっており、賃貸市場が成熟していない住宅地域であるため、収益還元法の適用を断念した。したがって、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、代表標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	① ■代表標準地 □標準地 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 0. 0
	香芝 - 2							標準化補正	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	標準化補正	環境 0. 0	行政 -2. 0	行政 -2. 0
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[100. 4] / 100	[100] / [101. 0]	[100] / [122. 0]	[100] / 100	67, 500		標準化補正	画地 +1. 0	行政 0. 0	その他 0. 0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 総人口、生産年齢人口共に微減。都心接近性が良好で周辺市町との比較で引き合いは上位。利便性が劣る一部地域を除き需要は堅調推移。						
	前年標準価格 67, 500 円／㎡				[地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は見られない。需給は概ね均衡、地価は安定的に推移。						
	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	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]	総人口、生産年齢人口共に微減。都心接近性が良好で周辺市町との比較で引き合いは上位。利便性が劣る一部地域を除き需要は堅調推移。
	前年標準価格 37,500 円/㎡					[地域要因]	一般住宅、農家住宅と農地が混在する住宅地域で、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動はない。地価は緩やかな下落傾向にある。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	-0.8 %	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 132,000 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] 香芝市の人口は微減傾向である。優良住宅地の地価は横ばい又は上昇傾向で推移しているが、既存集落地域等は下落傾向で推移している。
			[地域要因] 区画整然とした住宅地域で、価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動はなく、地価は上昇傾向にある。
			[個別的要因] 個別的要因についての特段の変動は認められない。
	②変動率 年間 +2.3 % 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
香芝（県） 5－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店
香芝（県） 5－1	奈良県	奈良第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 幸助
鑑定評価額	148,000,000 円	1㎡当たりの価格	239,000 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	190,000 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	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		香芝市瓦口 2 2 4 7 番外				②地積 (㎡)	618	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, 600) 準防 (その他) 高度 (31m) 地区計画等 (90, 600)					
	1:3.5	銀行 S 2	金融機関のほか、各種店舗が増えつつある駅に近い商業地域	西28m市道、背面道	水道 ガス 下水	五位堂 180m						
(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	中層の店舗兼事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 45.0 m、規模 610 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2 8 m市道	交通施設	五位堂駅北 180m	法令規制	商業 (90, 600) 準防 高度 (31m) 地区計画等			
	⑤地域要因の将来予測	金融機関のほか、各種店舗が増えつつある商業地域で、昨年末都市計画に変更はあったが、現時点で地域内に敷地集約化等の動きは見られず、当面は現状を維持すると判断される。地価は上昇基調にて推移すると予測する。										
(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	二方路		+3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	247,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	159,000 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	同一需給圏は奈良県中和地域を中心とした最寄駅付近における商業地域の圏域。需要者の属性は、店舗の出店等を目的とする法人事業者、不動産業者等が中心と考えられる。近隣地域は金融機関のほか、各種店舗が増えつつある駅に近い商業地域であり、居住環境良好な住宅団地を背後に控える。当市の中心駅である近鉄五位堂駅付近に位置し、立地の優位性から需要は堅調に推移している。画地規模が様々で取引も少なく、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	比準価格は、同一需給圏内における規範性の高い商業地の取引事例を採用し求めており、市場の実態を反映し信頼性が高い。一方、収益価格は、土地の収益性を反映し理論的であり検証の手段として有用であるが、予測の限界から将来に亘り標準的かつ安定的な賃料水準等を適正に把握し難い点等があり、相対的な信頼性が劣ることは否めない。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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 [100]	[100]							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100]	100 [100]	100 [100]	[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 232,000 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]		当市人口は微減傾向。近鉄五位堂駅周辺を中心に商業地の需要は堅調に推移。昨年 1 2 月、主要駅付近を中心に都市計画の変更があった。					
	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]		上記変更で高度地区による建築物の高さの最高限度が最低敷地面積 7 0 0 ㎡以上等の要件を満たす場合 4 5 mに緩和されることとなった。					
					[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 %											

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		香芝市磯壁3丁目53番1				②地積 (㎡)	465	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 (80,300) 準防 (その他) 高度(20m) (90,300)									
	1:2.5	保育所 S2	市道沿いに低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	北14.5m市道	水道	近鉄下田 400m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 70 m、南 30 m、北 0 m			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 15.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	14.5m市道	交通施設	近鉄下田駅南 400m	法令規制	近商 (90,300) 準防 高度(20m)								
	⑤地域要因の将来予測	今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移するものと予測する。熟成した近隣商業地域であり、地価は若干の上昇傾向で推移するものとする。															
(3) 最も有効使用の判定		中低層店舗兼事務所地					(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	110,000 円/㎡													
		収益還元法	収益価格	52,800 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		同一需給圏は概ね香芝市及び周辺市町を含む奈良県中和園圏における商業地域と把握した。需要者の中心は、各種店舗又は事業所の用地取得を目的とする法人であるが、一部個人事業者も認められる。当該地域は駅徒歩圏内の低層の店舗、事務所が建ち並ぶ商業地域で、背後住宅地の需要も高いため、堅調な取引需要が認められる。近隣地域及び周辺地域では、画地規模が様々であり取引も少ないことから、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		低層の店舗、事務所が建ち並ぶ商業地域で、比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例の中から類似性の高い事例を採用して求めた実証的な価格であり、その規範性は高い。一方で収益価格は試算過程において多くの想定要素が介在するため、相対的な規範性は低い。以上より、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	大和高田 5-2	② 時点修正		③ 標準化補正		④ 地域要因の比較		⑤ 個別的要因の比較		⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	110,000	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 -8.0 行政 +5.0 その他 0.0
	公示価格	111,000 円/㎡	[100 / 100]	[100 / 102.0]	[100 / 98.5]	[100 / 100]											
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正		③ 標準化補正		④ 地域要因の比較		⑤ 個別的要因の比較		⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 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 109,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 香芝市の人口は微減傾向である。香芝市の商業地における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 代表標準地 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 熟成した商業地域で、価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動はなく、地価は若干の上昇傾向にある。										
	②変動率		年間 +0.9 %	半年間 %			[個別的要因] 個別的要因についての特段の変動は認められない。										