

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					葛城市南道穂8番1		②地積 (㎡)	387	③法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1住居 (60, 200)			
	1:1	住宅 W2	小学校に近接する店舗等も混在する既成住宅地域	西3.5m市道	水道 ガス 下水	近鉄新庄 770m		(その他) 高度(15m) (60, 160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 70 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 20.0 m、奥行 約 19.5 m、規模 390 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、3.5 m 市道	交通施設	近鉄新庄駅北西 770m		法令規制	1住居(60, 160) 高度(15m)	
	⑤地域要因の将来予測	小学校に近接する店舗等も混在する既成住宅地域で、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。地価は未だ底を打つには至らず、継続的な下落基調で推移するものと予測される。									
(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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,400 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	同一需給圏は近鉄御所線・南大阪線及びJR和歌山線等沿線の葛城市及び周辺市町に存する住宅地域の圏域。需要者は圏内の居住者が中心で、圏外からの転入者は少ない。最寄駅へは徒歩圏内にあり周辺では開発動向も散見されるが、旧集落的性格を有し街路条件がやや劣り、利便施設へも距離がある。住宅地としての競争力の程度はやや低位となっており、需要は依然弱含んでいる。需要の中心価格帯は、同程度の規模の土地価格のみで1,700万円程度である。										
(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、小学校に近接する既成住宅地域で、アパート等の収益物件はほぼ見受けられない。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	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 +4.0	
	御所 -3							交通 0.0		交通 +1.0	
(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	環境 0.0	地域要因	環境 +5.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[99.8 / 100]	[100 / 104.0]	[100 / 112.5]	[101.0 / 100]	44,600		画地 +4.0		行政 +2.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	① 1-1 対象基準地の検討 継続 新規	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	行政 0.0	地域要因	行政 +2.0	
	前年標準価格 44,600 円/㎡							その他 0.0		その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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			③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] ここ5年の人口は微増、直近では微減。ミニ開発による新規分譲が中心で周辺市町からの流入も見られる。金利の先行きには留意が必要。						
	標準地番号 -				[地域要因] 小学校に近接する既成住宅地域で、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。地価はやや下落傾向で推移している。						
	公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	② 変動率	年間 -0.4 %	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
葛城（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	
葛城（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	6,240,000 円		1㎡当たりの価格	69,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 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	葛城市疋田235番23					②地積(㎡)	90	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) (その他) 高度地区(最高15m)(60,160)															
(2) 近隣地域	1:1.5	住宅W2	小規模住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南4m市道	水道 ガス 下水	尺土630m																
	①範囲	東 30m、西 30m、南 30m、北 45m	②標準的使用	戸建住宅地																		
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 90 ㎡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4.0m市道	交通施設	尺土駅南東630m	法令規制	2中専(60,160) 高度地区(最高15m)													
(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 69,300 円/㎡																				
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡																				
	原価法	積算価格 / 円/㎡																				
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡																				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、近鉄南大阪線・御所線・JR和歌山線等の沿線で葛城市及び周辺市町の住宅地域の存する圏域。需要者は市内外へ通勤する給与所得者層が中心。地積は80～100㎡程度で、中心となる価格帯は500～700万円程度、土地建物一体の総額は中古物件中心で把握が困難。敷地内に駐車場の複数台確保が難しいという面はあるも、駅徒歩圏内に位置し小規模で値頃感がある点もあり、総じて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	近隣地域は小規模住宅の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こと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	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 御所 - 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 +2.0 交通 -5.0 環境 -25.0 行政 +2.0 その他 0.0											
	公示価格 51,800 円/㎡	[99.8] 100	100 [104.0]	100 [74.1]	[104.0] 100	69,800																
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他											
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100																	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 69,300円/㎡			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、人口微増傾向。物価高や金利上昇等先行き不透明感の中でも駅徒歩圏内では地価は横ばい乃至上昇傾向も多い。																	
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 近隣地域は小規模住宅の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 %																			

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 3日 提出
葛城（県） ー 3 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	
葛城（県） ー3	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	10,300,000 円		1㎡当たりの価格		65,800 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 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	葛城市竹内3 1 7 番4					②地積 (㎡)	157	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	住宅 W 2	周辺に農地も見られる一般住宅地域	東6m道路	水道 ガス 下水	磐城 750m	(その他) 高度地区(最高 15m)															
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 15m、南 30m、北 40m				②標準的使用	戸建住宅地															
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 12.5 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ正方形																				
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	基準方位北 6. 0m道路	交通施設	磐城駅西 750m	法令規制	対象基準地と同じ													
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は周辺に農地も見られる一般住宅地域であり、今後もこの住環境を維持すると予測。駅徒歩圏に位置するが、山麓付近に位置し市中心部よりやや離れることから地価水準はやや下落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 65,800 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、近鉄南大阪線・御所線・JR 和歌山線等の沿線で葛城市及び周辺市町の住宅地域の存する圏域。需要者は、市内外へ通勤する給与所得者層が中心。地積は1 5 0 ～2 0 0 ㎡程度で、中心となる価格帯は9 0 0 ～1, 3 0 0 万円程度、土地建物一体の総額は中古物件中心で把握が困難。駅徒歩圏内であるが、山麓付近で市中心部よりやや離れることから尺土駅勢圏の住宅地と比べ需要はやや低調推移。																					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は周辺に農地も見られる一般住宅地域であり、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こと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 香芝 ー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 +1. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	地域要因	街路 -1. 0 交通 0. 0 環境 +31. 0 行政 -2. 0 その他 0. 0											
	公示価格 82,900 円／㎡	[100. 4] 100	100 [101. 0]	100 [127. 1]	[102. 0] 100	66,100																
(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] 奈良県北西部に位置、人口微増傾向。物価高や金利上昇等先行き不透明感の中でも駅徒歩圏内では地価は横ばい乃至上昇傾向も多い。																	
	前年標準価格 65,900 円／㎡				[地域要因] 近隣地域は戸建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ない。需要はやや低調推移。																	
	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 ー 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. 2 %	半年間 %																			

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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						葛城市南花内2 6 2 番 7			②地積 (㎡)		178	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)											
	1:1.5		住宅 W 2		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		西6m道路		水道 下水		忍海 500m		(その他) 高度 (20m)											
(2) 近隣地域	①範囲		東 15 m、西 40 m、南 60 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 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		特にない		街路		基準方位 m 北、6		交通施設		忍海駅北 500m		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認められず、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		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 51,000 円/㎡						(4) 対象基準地の個別的要因														
		収益還元法		収益価格 / 円/㎡																				
		原価法		積算価格 / 円/㎡																				
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡																				
(6) 市場の特性		同一需給圏は近鉄御所線・南大阪線、J R と歌山線等沿線に存する葛城市及び周辺市町に存する住宅地域の圏域。需要者は葛城市及び周辺市町の居住者が中心である。中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、最寄駅へは徒歩圏内に位置しており、各種商業店舗が建ち並ぶ幹線道路にも程近い。利便性等は劣るものではない。これらより需給は概ね均衡、地価は安定的に推移している。需要の中心価格帯は、同程度の規模の土地価格のみで9 0 0 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		近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、アパート等の収益物件はほぼ見受けられない。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であり、賃貸需要は弱く、賃貸市場が成熟していないため、収益還元法の適用は断念した。したがって、本件においては、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、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																						
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要因の比較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準化 補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他			
	標準地番号		-		[]		[100]		[100]		[]		[]		[]		[]		[]		[]			
(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			
	大和高田 (県) - 7		[]		[100]		[100]		[101.0]		[101.0]		[101.0]		[101.0]		[101.0]		[101.0]		[101.0]			
(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 価格形成要因の						[一般的要因]						ここ5年の人口は微増、直近では微減。ミニ開発による新規分譲が中心で周辺市町からの流入も見られる。金利の先行きには留意が必要。					
	前年標準価格 51,000 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						③ 価格形成要因の						[個別的要因]						個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡																							
②変動率		年間 0.0 %		半年間 %																				

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 日 提出
葛城（県） 5－1 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	
葛城（県） 5－1	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	14,700,000 円		1㎡当たりの価格	71,700 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			葛城市北花内 7 2 6 番 4 外			②地積 (㎡)	205 ()	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 20m) (100, 200)			
	1:1.5	店舗 W 2		低層の店舗のほか駐車場等も見られる商業地域		南16m市道、東側道	水道 ガス 下水	近鉄新庄 250m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 100 m、南 40 m、北 20 m			②標準的使用		低層の店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	特になし。		街路 16.0 m市道	交通施設	近鉄新庄駅東 250m		法令規制	近商(100, 200) 準防 高度地区(最高 20m)			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は低層の店舗のほか駐車場等も見られる商業地域で今後もこの繁華性を維持すると予測。市中心部の駅周辺に位置し、周辺に大規模店舗等も見られる。規模による汎用性も有する事から需要は比較的堅調推移。											
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗地						(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 73,200 円／㎡											
	収益還元法	収益価格 43,700 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普通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 200 ～ 300 ㎡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住商に高い汎用性も有する事から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近年の賃料下落傾向を受けて低水準での推移が続いており、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ように決定した。												
(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
	公示価格 111,000 円／㎡	[100] / 100	100 [102.0]	100 [157.1]	[103.0] / 100	71,300		画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	交通	環境	画地	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、人口微増傾向。物価高や金利上昇等先行き不透明感の中でも駅徒歩圏内では地価は横ばい乃至上昇傾向も多い。								
	前年標準価格 71,300 円／㎡				[地域要因] 近隣地域は低層の店舗のほか駐車場等も見られる商業地域で、地域要因の変動は認められない。立地・汎用性に優れ需要は比較的堅調。								
	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				[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。								
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡												
	②変動率	年間 +0.6 %	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
葛城（県） 9－1 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
葛城（県） 9－1	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	156,000,000 円		1㎡当たりの価格	32,800 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 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		葛城市忍海 1 2 0 番 1 外				②地積 (㎡)	4,742 ()	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	工業 (60, 200)					
	不整形 1:3	工場兼事務所	中規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域	南10.3m市道	水道 下水	忍海 870m	(その他) 高度 (20m)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 190 m、西 150 m、南 160 m、北 55 m				②標準的使用	工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 47.0 m、奥行 約 100.0 m、規模 4,700 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	10.3m市道	交通施設	忍海駅東 870m	法令規制	工業 (60, 200) 高度 (20m)			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域であり、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。地価は現下の地域動向等から、緩やかな上昇基調で推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状		-2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		32,800 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	同一需給圏は県中南部を中心に奈良県内における工業地域の圏域。需要者は製造業者等の県内事業者が中心であるが、周辺府県からの転入も想定できる。京奈和道の整備の進行と共に周辺地域を含め利便性の向上が見られ、工業団地としての熟成度は高まりつつある。景気の先行き不透明感はあるが、周辺府県からの転入も見込め需要は堅調であり、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。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	近隣地域は中規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域であるが、周辺地域を含め自用の工場、倉庫等に対する需要が多くを占め、賃貸市場は未成熟であると判断されるため、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は同一需給圏内の代替競争関係を有する取引事例から試算されており、市場性を反映し実証的で規範性は高い。したがって、本件においては、比準価格を採用し、周辺類似地域に存する標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0	
	標準地番号 桜井 9-1							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 -7.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100] / 100	100 [100]	100 [92.0]	[98.0] / 100	32,700		画地 0.0	行政 0.0			
								行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		前年標準価格 32,400 円/㎡		③ 変動状況要因の	[一般的な要因]		県内工業地は他府県からの引合いも存し立地件数は上位を維持。海外情勢の不透明感はあるが利便性良好な工業団地を中心に需要は堅調。				
	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 -			[地域要因]		中規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域で、京奈和道の整備の進行と共に熟成度も高まりつつある。地価は緩やかな上昇傾向で推移。				
	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。				
	②変動率		年間 +1.2 %	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	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、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。
-----------------------------	---

(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] 上牧町は人口減少や高齢化の進行が継続しており、一部の住環境の良い住宅開発地を除き、地価は下落傾向で推移している。			
			前年標準価格 50,400 円/㎡				[地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域であるが、生活の中心となる駅から遠いため、需要は弱く、地価は下落傾向にある。			
			①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地				[個別的要因] 個別的要因についての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	-2.0 %	半年間	%		

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	上牧町は人口減少や高齢化の進行が継続しており、一部の住環境の良い住宅開発地を除き、地価は下落傾向で推移している。
	前年標準価格 27,300 円／㎡					[地域要因]	一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ旧村落の住宅地域であり、価格形成に影響を及ぼす地域要因に特段の変動はなく、地価は下落傾向にある。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討					[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。
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	-1.8 %	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	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、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。
-----------------------------	---

(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] 上牧町は人口減少や高齢化の進行が継続しており、一部の住環境の良い住宅開発地を除き、地価は下落傾向で推移している。	
	前年標準価格 66,400 円/㎡					[地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、生活利便性の回復は認められるものの、地価は依然下落傾向にある。	
	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] 個別的要因についての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	-1.8 %	半年間	%		

(10) 対象基準地の前	年標準価格等 の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 上牧町は人口減少や高齢化の進行が継続しており、一部の住環境の良い住宅開発地を除き、地価は下落傾向で推移している。
		前年標準価格 37,400 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/㎡		[地域要因] 市街化調整区域内の小規模な住宅開発地域であり、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。 [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 -2.9 % 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
王寺（県） - 1 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
王寺（県） - 1	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	13,500,000 円	1㎡当たりの価格	66,400 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	北葛城郡王寺町本町5丁目894番25 「本町5-7-16」					②地積 (㎡)	203	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 W1	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南東6.3m町道	水道 ガス 下水	王寺 1.9km																
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 30 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 11.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																				
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 6.3m町道	交通施設	王寺駅南 1.9km	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化は考えられず、当面は現状を維持していくものと予測する。最寄駅への接近性等が劣るため、地価は若干の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	低層の戸建住宅地					(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 66,400 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	同一需給圏は概ね王寺町及び周辺市町内における一般住宅を中心とする住宅地域と把握した。需要者の属性は、同一需給圏内一円の一次取得者が中心であるが、一部に圏外からの転入者も見られる。当該地域は熟成した閑静な住宅地域であるが、最寄駅からやや遠く利便性が劣るため、需要はやや弱含みである。需要の中心となる価格帯は、同程度の規模の土地で 1,300~1,400 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	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													
	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													
	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 66,600 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	王寺町の人口は減少傾向である。環境に優れる住宅地の需要は堅調であるが、その他の地域の地価については横ばい又は下落傾向である。																
	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 標準地番号 王寺 - 2 公示価格 66,500 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ような地域要因の変動はなく、地価は若干の下落傾向にある。																
					[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 -0.3 %	半年間 -0.2 %																			

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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		北葛城郡王寺町明神2丁目804番82 「明神2－6－22」				②地積 (㎡)	259	()	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	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多 い区画整然とした住 宅地域		西6m町道	水道 ガス 下水	王寺 2. 5km			(その他)			
(2) 近隣 地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 45 m、北 65 m				②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 260 m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. 0 m町道	交通 施設	王寺駅南西 2. 5km		法令 規制	1 低専(50, 80)		
	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、当面は現状を維持していくものと予測する。最寄駅への接近性等が劣るため、地価は若干の下落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		65, 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	同一需給圏は概ね王寺町及び周辺市町内における一般住宅を中心とする住宅地域と把握した。需要者の属性は、同一需給圏内一円の一次取得者が中心であるが、一部に圏外からの転入者も見られる。当該地域は区画整然とした住宅地域であるが、最寄駅から遠く利便性が劣るため、需要はやや弱含みである。需要の中心となる価格帯は、同程度の規模の土地で1700万円程度と把握した。												
(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、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	王寺 -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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 -4.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	公示価格	66, 500 円／㎡		$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	65, 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／㎡		$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$						
(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 65, 800 円／㎡				③ 変 動 状 況 価 格 形 成 要 因 の	[一般的要因] 王寺町の人口は減少傾向である。環境に優れる住宅地の需要は堅調であるが、その他の地域の地価については横ばい又は下落傾向である。							
	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 標準地番号 - 公示価格 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、地価は若干の下落傾向にある。							
						[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	-0.3%	半年間	%								

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 北葛城郡王寺町本町2丁目4585番2 「本町2-1-18」					②地積 (㎡) (292)		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) (60, 160)		
	台形 1:2	住宅 S 2	一般住宅、農家住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	東4m町道	水道 ガス 下水	王寺 1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 80 m、北 100 m			②標準の使用		低層住宅地				
	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 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 4.0 m町道	交通施設	王寺駅南東 1km		法令規制	1 住居 (60, 160) 高度 (15m)	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅や共同住宅等が混在する古くからの住宅地域であり、地域要因の変動は認められず、当面は現状を維持していくものと思料する。地価水準は概ね横ばいにて推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定		2 階建程度の低層住宅地				(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 60,000 円/㎡		形状			0.0			
		収益還元法	収益価格 31,700 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、王寺町を中心に隣接市町の住宅地域である。近隣地域及びその周辺は一般住宅、農家住宅、共同住宅が混在する住宅地域であり、需要者の中心は同一町内の他、周辺市町の居住者と思料する。最寄り駅から徒歩圏にあり需給関係は比較的安定している。中古物件の取引が多いが、標準的画地規模の土地で、1800万円程度が中心価格帯と思われる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域及びその周辺は、一般住宅、農家住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。収益価格については土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算されたものと考えられる。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。よって、本件では収益価格は参考にとどめ、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	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 0.0	街路 +1.0
	広陵 - 7		[99.7 / 100]	[100 / 100]	[100 / 67.0]	[102.0 / 100]	59,800		交通 0.0	交通 0.0	+1.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時 点 修 正	③ 標準化 補 正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的 要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳 標準化補正	環境 0.0	環境 -35.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[/ 100]	[100 /]	[100 /]	[/ 100]			画地 0.0	行政 +2.0	
(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 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は概ね横ばい傾向で推移している。王寺駅周辺の住宅地需要は堅調であるが、交通接近条件が劣る地域では弱含んでいる。						
	前年標準価格 59,800 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/㎡				[地域要因] 一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。価格形成に影響する地域要因の変動はなく、地価はほぼ横ばいである。						
	② 変動率 年間 +0.3 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 日 提出
王寺（県）－ 4 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
王寺（県）－ 4	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	13, 200, 000 円	1㎡当たりの価格	79, 400 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	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		北葛城郡王寺町南元町3丁目2630番387 「南元町3-5-14」				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	1 低専 (50, 80) (その他) 地区計画等										
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の新興住宅地域	南6m町道	水道 ガス 下水	王寺 2km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 20 m、北 15 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 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	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 6. 0 m町道	交通施設	王寺駅南西 2km	法令規制	1 低専 (50, 80) 地区計画等								
	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		+4. 0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 79, 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	同一需給圏は概ね王寺町及び周辺市町内における一般住宅を中心とする住宅地域と把握した。需要者の属性は、同一需給圏内一円の一次取得者が中心であるが、一部に圏外からの転入者も見られる。当該地域は住環境の良い新興住宅地地域であり、周辺の住宅地に比較して画地規模が小さく、総額も抑えられることから、需給関係は良好である。需要の中心となる価格帯は、同程度の規模の土地で1, 300～1, 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、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	王寺 -2	②時点修正	[99.8 / 100]	③標準化補正	[100 / 103.0]	④地域要因の比較	[100 / 85.3]	⑤個別的要因の比較	[104.0 / 100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	78, 600	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 -18.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	66, 500 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	[/ 100]	③標準化補正	[100 /]	④地域要因の比較	[100 /]	⑤個別的要因の比較	[/ 100]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		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] 王寺町の人口は減少傾向である。環境に優れる住宅地の需要は堅調であるが、その他の地域の地価については横ばい又は下落傾向である。										
	前年標準価格 79, 200 円/㎡						[地域要因] 丘陵地の新興住宅地域で、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。										
	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の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 +0.3 %	半年間 %														

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					北葛城郡王寺町藤井1丁目253番1					②地積 (㎡)		250 ()		⑨法令上の規制等										
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況			「調区」 (70,400) (その他) 土砂災害警戒区域 (70,240)											
	台形 1:1.2		住宅 W2		国道背後の農家住宅 が多い旧集落地域		南東4m町道		水道		三郷 900m														
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 20 m、南 20 m、北 30 m					②標準的使用		農家住宅地															
	③標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																						
	④地域的特性		特記事項		特にない。		街路 4 m町道		交通施設		三郷駅南西 900m		法令規制		「調区」(70,240) 土砂災害警戒区域										
	⑤地域要因の 将来予測		国道背後の農家住宅が建つ農家集落地域であり、地域要因の変動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する。地価はやや下落にて推移すると予測する。																						
(3) 最も有効使用の判定		低層の農家住宅地								(4) 対象基準地の 個別的要因		形状 0.0													
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		28,100 円/㎡		(4) 対象基準地の 個別的要因		形状 0.0															
		収益還元法		収益価格		／ 円/㎡																			
		原価法		積算価格		／ 円/㎡																			
		開発法		開発法による価格		／ 円/㎡																			
(6) 市場の特性		同一需給圏は王寺町を中心に隣接市町の農家集落的な特性を有する地域である。需要者の中心は王寺町又は近隣の居住者で同一需給圏外からの転入者は殆ど見受けられない。近隣地域及びその周辺は、国道背後の農家住宅が多い旧集落地域に所在しており、最寄り駅接近性及び生活利便性に劣り需要は弱含みとなっている。画地規模にばらつきが見られ取引も少ないこと等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。																							
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域及びその周辺は、市街化調整区域内の農家住宅が立地する集落地域である。自己使用目的の取引が中心で、収益目的の賃貸住宅は殆ど見受けられず、賃貸市場が未成熟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。よって、本件では市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																							
(8) 公示 価格 とした 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 河合（県） - 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 の比準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準化 補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		-4.0 +3.0 +3.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 29,000 円/㎡		[<u>98.6</u>] 100		100 [<u>100</u>]		100 [<u>101.8</u>]		[<u>100</u>] 100		28,100														
(10) 対象 基準 地 の前 年の 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 形成 要因 の		[一般的要因] 人口は概ね横ばい傾向で推移している。王寺駅周辺の住宅地需要は堅調であるが、交通接近条件が劣る地域では弱含んでいる。																	
	前年標準価格 28,400 円/㎡							[地域要因] 農家住宅等が多い旧集落地域であり、地域要因について特段変動は認められない。地価は依然下落基調にある。																	
	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 -1.1 %		半年間 %																					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北葛城郡王寺町王寺2丁目6040番 「王寺2-7-20」				②地積 (㎡)	434	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) (90,360)			
	1:1.5	店舗 RC4	中層店舗、事務所ビルが 建ち並ぶ駅前商業地域	北6m町道	水道 下水	王寺 230m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 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 18.0 m、奥行 約 25.0 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	6 m町道	交通施設	王寺駅南東 230m		法令規制	商業(90,360) 準防 高度(31m)	
	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。熟成した駅前商業地域であり、地価は上昇傾向で推移するものとする。										
(3) 最も有効使用の判定		中層の店舗兼事務所地				(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		203,000 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県中和園域における店舗、事務所、共同住宅等が見られる地域と把握した。需要者の属性は、店舗等の出店を目的とする法人事業者や不動産開発業者等が中心と考えられる。王寺駅周辺の商業地においては、堅調な取引需要が認められるが、近隣地域及びその周辺地域では、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		当該園域における需要者は、収益性を織り込んで形成されていると思料される、市場における実勢取引価格を重視する傾向が強いと考察される。一方、収益価格は、不動産の収益性を反映したものであるが、試算過程に想定要素を多く含むため、相対的な規範性はやや劣る。以上より、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	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	① 指定基準地番号 香芝（県） 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 +3.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	+6.0 +2.0 +3.0 +5.0 0.0
	前年指定基準地の価格 232,000 円/㎡	[103.0 100]	100 [103.0]	100 [116.9]	[100 100]	198,000						
(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 195,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 王寺町の人口は減少傾向である。王寺駅周辺の商業地の需要は堅調であるがその他の地域の地価については概ね横ばい傾向である。							
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 中層店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域で、堅調な取引需要が認められる。地価は上昇傾向で推移している。							
	②変動率				[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。							
	年間 +2.1 %	半年間 %										

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					北葛城郡王寺町本町1丁目2141番4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		準住居 (60,200)			
	2.5:1	店舗 S 2	沿道サービス施設のほかに共同住宅等も見受けられる路線商業地域	北東16.5m国道	水道 下水	王寺 400m		(その他) 高度(15m)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 0 m			②標準的使用	店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 55.0 m、奥行 約 25.0 m、		規模 1,380 ㎡程度、		形状 ほぼ整形					
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	16.5m国道	交通施設	王寺駅南 400m	法令規制	準住居(60,200) 高度(15m)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は国道沿いの飲食店舗や物販店舗等が建ち並ぶ路線商業地域である。地域要因に特段変動は無く、当面は現環境のまま推移するものと思料する。地価は概ね横ばいにて推移すると予測する。									
(3) 最も有効利用の判定	低層店舗付共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		96,200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因					
	収益還元法	収益価格		52,200 円/㎡							
	原価法	積算価格		／ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格		／ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は県内中和圏域の幹線道路沿いの路線商業地域と把握した。需要者の属性は、各種店舗の出店や事業所の用地取得を目的とする県内及び全国展開する法人事業主が中心と考えられる。立地に優れる幹線道路沿いであるため底堅い需要が認められるが、借地を介した利用が多く土地取引が少ない。また、取引される土地の画地規模も様々であることから、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	近隣地域及びその周辺は、沿道サービス施設を中心とした路線商業地域である。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収集しており、試算に当たっては適正に要因比較がなされており規範性は高い。一方で収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に求められた。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	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	大和高田 5-2					96,200		交通 0.0	交通 -2.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	環境 0.0	環境 +6.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地 +2.0	行政 +10.0	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 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 王寺町の人口は微減傾向である。王寺駅周辺の商業地域における取引需要は底堅く、地価は横ばい乃至は上昇傾向で推移している。						
	前年標準価格 95,800 円/㎡				[地域要因] 飲食や物販店舗等が建ち並ぶ路線商業地域である。底堅い需要が認められ、地価はほぼ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] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 公示価格 円/㎡										
②変動率		年間 +0.4 %	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
広陵（県） ー 1 宅地-1

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
広陵（県） ー1	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	28,100,000 円	1㎡当たりの価格	115,000 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		北葛城郡広陵町馬見南3丁目18番12「馬見南3ー18ー21」				②地積(㎡)	244()	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) 高度(15)					
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北東5.1m町道	水道ガス下水	五位堂1.5km		(その他) 地区計画等(50, 100)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 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 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡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 5.1 m町道	交通施設	五位堂駅東方 1.5km	法令規制	1 中専(50, 100) 高度(15) 地区計画等				
	⑤地域要因の将来予測	中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした環境が良好な住宅地域で、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。地価は横ばいで推移すると予測される。											
(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 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 115,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡											
	原価法	積算価格 / 円/㎡											
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄大阪線及びJR和歌山線等の沿線の広陵町及び周辺市町に存する戸建住宅地域である。需要者は周辺地域の住民が多いが、大阪のベッドタウンとして位置付けられることから幅広い需要が見られ同一需給圏外からの転入者も見受けられる。居住環境が良好な区画整然とした住宅地域であり需給関係は安定している。中古戸建住宅の取引が大半で、同程度の規模の土地のみで、2500万円～3000万円程度が中心価格帯と思われる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は中規模住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地であり、自己使用目的の戸建住宅等の取引が支配的で、収益目的の共同住宅はほとんどなく賃貸市場が未成熟なため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事例から求められており、補修正も適切で規範性は高い。したがって、居住の快適性を重視する住宅地域であることから、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	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 0.0 環境 +9.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	公示価格 127,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [111.2]	[101.0 / 100]	115,000							
(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の検討	①-1対象基準地の検討 継続 前年標準価格 115,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 高齢化率は県の平均より低く、ニュータウン内では需要が堅調であるが、農家住宅地域の需要は低迷し、地価動向は二極化している。								
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 中規模一般住宅が多い環境の良い住宅地域であり、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。								
					[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 0.0 %	半年間 %										

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 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]	町人口は微減、高齢化率は上昇傾向。真美ヶ丘ニュータウンを中心に需要は堅調、旧集落は弱含みが継続。金利の先行きには留意が必要。
	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]	農家住宅が建ち並ぶ既成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。地価は継続的な下落傾向で推移している。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率						
	年間	-0.5 %	半年間	%			

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 北葛城郡広陵町大字平尾6 7 5番3外						②地積 (㎡)	397	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60, 200) 高度(20)			
	1:2	住宅 W 2	一般住宅及び農地等の混在する住宅地域	東4.5m町道、南側道	水道 下水	築山 1.9km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 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 15.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 400 m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 4.5 m町道	交通施設	築山駅北東方 1.9km	法令規制	準工(60, 200) 高度(20)	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が多い住宅地域であり、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	40,700 円／㎡					角地	+3.0		
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡								
	原価法	積算価格	／ 円／㎡								
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、近鉄田原本線、大阪線及びＪＲ和歌山線等の各沿線で、概ね広陵町及び隣接の市町の住宅地域である。近隣地域及びその周辺は一般住宅が多い既成住宅地域であり、需要者の中心は地元の居住者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。都心からの接近性がやや劣るため需要は弱含みで推移している。周辺地域では建物付の中古物件の取引が多く、中心となる価格帯は同程度の土地のみで1500万円～2000万円程度である。										
(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一般住宅及び農地等の混在する住宅地域であり、自己使用目的の戸建住宅等の取引が支配的で、収益性を反映した賃貸市場が未成熟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信頼性の高い取引事例を採用して求めたもので、補修正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) 公示価格を標準とした価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (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 +5.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 39,400 円／㎡	[99.7 / 100]	[100 / 100]	[100 / 103.9]	[107.1 / 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／㎡	[/ 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 40,900円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 高齢化率は県の平均より低く、ニュータウン内では需要が堅調であるが、農家住宅地域の需要は低迷し、地価動向は二極化している。						
	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] 一般住宅が多い住宅地域で、価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動は見られない。地価はやや下落傾向にある。						
	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。						

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 日 提出
広陵（県）－4 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
広陵（県）－4	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	11,000,000 円		1㎡当たりの価格	24,500 円／㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北葛城郡広陵町大字百済1770番1				②地積(㎡)	448	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) 指定区域					
	1:2	住宅W2	農家住宅、田等の混在する古くからの農村集落地域	北3m町道	水道下水	松塚3.1km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 70 m、南 50 m、北 20 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 15.0 m、	奥行 約 30.0 m、		規模 450 ㎡程度、		形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	3 m町道	交通施設	松塚駅北 3.1km	法令規制	「調区」(60,200) 指定区域			
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅、田等が混在する古くからの農村集落地域で、価格に影響する地域要因の変化は見られず、今後もほぼ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、継続的な下落基調で推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	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	24,500 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄大阪線・田原本線等沿線の広陵町及び周辺市町に存する既成住宅地域の圏域。需要者は圏内に地縁を有する地元居住者が中心で圏外からの転入者は少ない。旧来からの農村集落地域で、最寄駅や商業店舗等への接近条件が劣っている。指定区域であるが、周辺を含め新規の開発動向等は伺えず、競争力の程度は低位であり、需要は弱含み傾向で推移している。需要の中心価格帯は、画地規模が様々で取引も少ないことから、その把握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	近隣地域は農家住宅を中心とした旧来からの既成住宅地域であるが、公法上の規制もあり周辺にはアパート等の収益物件は見受けられない。近隣地域は賃貸市場が未成熟であり賃貸需要は認められないため、収益還元法の適用を断念した。居住の快適性を重視する自己使用目的での住宅の取引が大半であることから、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、指定基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対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他
	河合（県） - 4	[] 100	100 []	100 []	[] 100	24,400						
(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変動要因の価格形成要因	[一般的要因] 町人口は微減、高齢化率は上昇傾向。真美ヶ丘ニュータウンを中心に需要は堅調、旧集落は弱含みが継続。金利の先行きには留意が必要。							
	前年標準価格 24,800 円/㎡				[地域要因] 農家住宅、田等の混在する農村集落地域で、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。地価は継続的な下落傾向で推移。							
	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				[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	-1.2 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 日 提出
広陵（県） 5－1 宅地-1

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
広陵（県） 5－1	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	18,800,000 円		1㎡当たりの価格	73,000 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]	59,000 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		北葛城郡広陵町大字正相 1 1 4 番 1				②地積 (㎡)	258	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) 高度 (20) 準防			
	1:2.5	店舗兼住宅 W 2	低層の店舗、店舗兼住宅が建ち並ぶ商業地域	南16m町道	水道 下水	大和高田 3km		(その他) (90, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 80 m、南 0 m、北 30 m			②標準的使用	低層の店舗兼住宅地					
	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 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 1 6 m町道	交通施設	大和高田駅北方 3km		法令規制	近商 (90, 200) 準防 高度 (20)		
	⑤地域要因の将来予測	低層の店舗、店舗兼住宅が建ち並ぶ商業地域であり、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。地価はほぼ横ばいで推移すると予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地					(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		75,000 円／㎡							
	収益還元法	収益価格		46,500 円／㎡							
	原価法	積算価格		／ 円／㎡							
	開発法	開発法による価格		／ 円／㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄大阪線、南大阪線、田原本線及びＪＲ和歌山線等の各駅周辺で、比較的狭い商圈を基礎に成り立つ商業収益に関して代替性を有する圏域である。用途性に注目すれば需要者は奈良県全域に広がるが、地縁性を持つ個人事業者が大半である。近隣地域は低層の店舗等が建ち並ぶ商業地域であり、周辺でスーパー等の進出もあり需給関係は比較的安定している。画地規模にばらつきが見られ取引も少ないこと等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は低層の店舗が立ち並ぶ商業地域であるが、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 大和高田 5-2							交通 0.0	交通 +11.0		
(9) 指定基準地からの検討	公示価格	[100]	100	100	[100]	73,000	標準化補正	環境 0.0	環境 +22.0		
	111,000 円／㎡	100	[102.0]	[149.0]	100			行政 +2.0	行政 +10.0		
								行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	-							交通 0.0	交通 +11.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	前年指定基準地の価格 円／㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	環境 0.0	環境 +22.0		
		100	[]	[]	100			画地 0.0	行政 +10.0		
								行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③変動状況	[一般的要因]		高齢化率は県の平均より低く、ニュータウン内では需要が堅調であるが、農家住宅地域の需要は低迷し、地価動向は二極化している。					
	前年標準価格 73,000 円／㎡			[地域要因]		低層の店舗等が建ち並ぶ商業地域として熟成してきたが、地域要因について特段の変動は認められない。需給関係は比較的安定している。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地			[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／㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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
河合（県） - 1 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
河合（県） - 1	奈良県	奈良第 3	氏名	不動産鑑定士 山本 昇平

鑑定評価額	21, 400, 000 円	1 m ² 当たりの価格	81, 600 円／m ²
-------	----------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 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		北葛城郡河合町星和台 1 丁目 6 番 6				②地積 (㎡)	262	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)			
	1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い環境の良い住宅地域	南西 5.1m 町道	水道 ガス 下水	大輪田 400m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 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 20.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、5.1 m 町道	交通施設	大輪田駅南西 400m	法令規制	1 低専 (50, 80)	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中規模一般住宅が多い住環境良好な住宅地域である。地域要因に特段変動は無く、当面は現環境のまま推移するものと思料する。地価は概ね横這いにて推移するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位		+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		81,600 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	同一需給圏は概ね近鉄田原本線、J R 関西本線、同和歌山線沿線で、河合町を含む周辺市町の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と想定される。鉄道利便性にやや劣るが、生活利便施設も多く、住環境等の良い住宅地域で一定の需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、標準的画地規模で 2,000 ～ 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	近隣地域及びその周辺は、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る。周辺にはアパート等の収益物件は見受けられず、自己利用目的での取引が殆どであり、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、利便性等を反映した実証的な比準価格を妥当と判断し、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 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 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 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 81,700 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る。地価は長らく軟調に推移していたが、利便性や住環境良好な地域を中心に地価の下げ止まりも見受けられる。					
	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 河合 - 4 公示価格 81,600 円/㎡				[地域要因] 中規模一般住宅が多い環境の良い住宅地域である。地価は概ね横這い傾向にある。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率				年間 -0.1 %	半年間 0.0 %				

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
近隣地域及びその周辺は、中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域である。周辺にはアパート等の収益物件は見受けられず、自己利用目的での取引が殆どであり、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、利便性等を反映した実証的な比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(10) 対象基準地の前	この検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 69,900 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る。地価は長らく軟調に推移していたが、利便性や住環境良好な地域を中心に地価の下げ止まりも見受けられる。
		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]	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るが、地価はやや下落傾向にある。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
		②変動率					
		年間	-1.1 %	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 32,000 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] 人口は減少傾向にある。地価は長らく軟調に推移していたが、利便性や住環境良好な地域を中心に地価の下げ止まりも見受けられる。
					[地域要因] 一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ住宅地域である。生活利便性に劣り地価は下落傾向にある。
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	-2.2 %	半年間	%

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北葛城郡河合町大字大輪田 1 7 8 5 番 2				②地積 (㎡)	282 ()	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 W 2	農家住宅と一般住宅が混在する駅に近い集落地域	北2.5m町道	水道 下水	大輪田 200m		(その他) (70, 240)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 100 m、南 80 m、北 150 m			②標準の使用	農家住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 24.0 m、		規模 280 ㎡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 2.5m町道	交通施設	大輪田駅北 200m		法令規制	「調区」(70, 240)			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は農家住宅や一般住宅が在する集落的な地域であり、地域要因に大きな変動等は特段見受けられない。当面は現環境を維持するものと思われ、地価は下落傾向が続くと予測する。										
(3) 最も有効利用の判定	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 28,600 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	同一需給圏は概ね河合町および周辺市町の農家集落地域と把握した。需要者は地縁的選好性を有する地元住民が大半で、圏外からの流入は限定的である。河合町内においても利便性の高い地域では一定の需要があるものの、近隣地域は集落地域で利便性に乏しく、需要は総じて低調である。ただし近隣地域周辺の不動産取引は少なく、規模や価格帯にばらつきも見られ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	近隣地域及びその周辺は、農家住宅や一般住宅が在する集落地域で、周辺にはアパート等の収益物件は見受けられず、自己利用目的での取引が殆どであり、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、居住の快適性利便性が重視される住宅地であるため、市場性を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	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) 指定基準地	① 指定基準地番号	-	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の比 較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦ 内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[100]	100 [100]	100 [100]	[100]						
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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] 人口は減少傾向にある。地価は長らく軟調に推移していたが、利便性や住環境良好な地域を中心に地価の下げ止まりも見受けられる。							
	前年標準価格 29,000 円／㎡				[地域要因] 農家住宅と一般住宅が混在する集落地域である。需要は弱含んでおり、地価は下落傾向にある。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡											
②変動率		年間 -1.4 %	半年間 %									