

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					②地積 (㎡)		212 ()		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)		
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い 区画整然とした住宅 地域	北4.5m市道	水道 ガス 下水	新ノ口 500m			(その他) 1 5 m斜線高度 (60, 180)		
(2) 近隣 地域	①範囲	東 60 m、西 130 m、南 120 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 15.0 m、規模 210 ㎡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、4.5 m市道	交通 施設	新ノ口駅南西方 500m		法令 規制	1 中専(60, 180) 1 5 m斜線高度
	⑤地域要因の 将来予測	当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ開発団地内の住宅地域である。住宅地としては熟成しているため、今後とも現状維持で推移すると予測する。地価水準はやや上昇傾向にあると予測する。									
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 91,400 円／㎡				標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他				
		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、近鉄橿原線、近鉄南大阪線沿線で、概ね橿原市の住宅地である。需要者は市内居住者が大半を占めるが他地域からの転入もある。周辺地域では宅地開発・分譲がみられる。やや古い開発団地であるが最寄駅徒歩圏であるため需給は比較的安定している。土地は基準地と同程度の規模で1, 9 0 0 万円程度の物件が取引の中心である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		自用目的の取引が大半であり、合理的な賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。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ることから、多数の信頼できる取引事例により求めた比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。									
(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 の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[100	100 []	100 []	[100						
(9) 指定 基準 地 から の 検 討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[100	100 []	100 []	[100						
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 91,000 円／㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	④一般的要因 橿原市の人口は減少傾向で、少子高齢化が進行している。不動産市場においては選好性が高い地域以外では需要は弱含みである。						
	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 橿原 - 14 公示価格 91,200 円／㎡				④地域要因 当該地域は最寄駅から近く、生活利便性も比較的高い。市場での人気はあり、地価はやや上昇傾向にある。						
					④個別的要因 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +0.4 % 半年間 +0.2 %										

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 日 提出
樫原（県）－ 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ヒラタ不動産鑑定士事務所
樫原（県）－ 2	奈良県	奈良第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 平田馨
鑑定評価額	6,340,000 円		1㎡当たりの価格	64,000 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 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		樫原市東坊城町 2 2 番 1 0				②地積 (㎡)		99 ()	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)	
	1:1.2	住宅 W 2		中小規模の一般住宅が多い住宅地域		西4m市道		水道 ガス 下水	坊城 600m			(その他) 斜線高度 (1 5) (60, 160)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 60 m、南 160 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 9.0 m、		奥行 約 11.0 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 4 m 市道		交通施設	坊城駅北西 600m		法令規制	1 中専 (60, 160) 斜線高度 (1 5)	
	⑤地域要因の将来予測		中小規模の一般住宅が多い住宅地域である現況を踏まえ、周辺地域、近隣地域における市場性及び法令規制等の観点からも勘案した結果、地域特性は将来的にも現況程度で推移していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定		2 階建程度の戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 64,000 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) 近鉄南大阪線沿線の樫原市における一般住宅が建ち並ぶ住宅地域等の圏域。(需要者の属性) 同一需給圏に地縁的選好性を有する居住者が中心で、同一需給圏外からの転入者も一部認められる。(市場の需給動向) 近隣地域は駅徒歩圏内に位置するが、街路配置及び画地が雑然とした幅員狭小の系統連続性の劣る利便性及び快適性劣位の住宅地域であるため、需要は引き続き横ばい傾向。(需要の中心となる価格帯) 土地 3 0 坪で 6 5 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		周辺地域には共同住宅等収益物件も散見されるが、市場における取引は自用目的の取引が主である。また、対象地の個性性(小規模画地)等を勘案すると収益の規範性は低いものと判断した。結果として、手法は取引事例比較法を適用し、収益還元法は適用しなかった。よって、周辺地域の規範性ある取引事例から比準され適切に調整がなされた比準価格を採用し、要因分析を踏まえ算出した代表標準地からの規準価格を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	樫原 - 14		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (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 +1.0 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 91,200 円／㎡		[100.2] 100	100 [100]	100 [144.4]	[101.0] 100	63,900						
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	-		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 64,000 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		樫原市の住宅地域においては利便性や快適性が優位な地域の地価は上昇傾向にあるが、劣位である地域の地価は下落傾向と二極化にある。						
	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／㎡				[地域要因]		街路条件 (幅員狭小等) 及び画地配置 (雑然とした配置等) が劣るが、画地規模が小さいため、規模の市場性により、需要は横ばい傾向。						
					[個別的要因]		個別的要因の変動はない。						
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ヒラタ不動産鑑定士事務所	
橿原（県）	ー3	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 平田馨
鑑定評価額	29,400,000 円		1㎡当たりの価格		45,600 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 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					橿原市中曽司町720番外		②地積 (㎡)		645 ()		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)					
	1:1.5		住宅W2		比較的に画地規模の大きな旧集落地域		南2.6m市道、西側道		水道 ガス 下水		真菅 980m		(その他) 斜線高度 (15) (60,160)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 80 m、南 80 m、北 100 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 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		特にない		街路 2.6m市道		交通施設		真菅駅北西 980m		法令規制		1住居(60,160) 斜線高度 (15)			
	⑤地域要因の将来予測		比較的に画地規模の大きな旧集落地域である現況を踏まえ、周辺地域、近隣地域における市場性及び法令規制等の観点からも勘案した結果、地域特性は将来的にも現況程度で推移していくものと予測する。															
(3) 最も有効使用の判定		2階建程度の農家住宅地							(4) 対象基準地の個別的要因		角地 +2.0 セットバック -2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		45,600 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) 近鉄大阪線沿線の橿原市における農家住宅及び一般住宅等が混在する既成住宅地域等の圏域。(需要者の属性) 同一需給圏に地縁の選好性を有する居住者が中心で、同一需給圏外からの転入者は少ない。(市場の需給動向) 近隣地域は中和幹線背後に位置し供給も僅少であるが、旧集落の地域性を残し、且つ街路の配置及び幅員狭小等系統連続性も劣ることから、需要は低調で推移している。(需要の中心となる価格帯) 土地135坪で2000万円程度。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		基準地の周辺地域には農家住宅及び一般住宅と共に一部共同住宅も見受けられるが、市場における取引は自用目的の取引が主である。また近隣地域は旧集落の地域特性を反映した市場性等からも収益性には馴染まないため、手法は取引事例比較法を適用し、収益還元法は適用しなかった。よって、同一需給圏内の規範性のある取引事例から比準され適切に調整がなされた比準価格を採用し、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 標準地番号 桜井 -1		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳 標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因 街路 +4.0 交通 -5.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 50,600 円/㎡		[99.7 / 100]		[100 / 101.0]		[100 / 109.7]		[100 / 100]		45,500							
(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 45,800 円/㎡					③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		橿原市の住宅地域においては利便性や快適性が優位な地域の地価は上昇傾向にあるが、劣位である地域の地価は下落傾向と二極化にある。								
	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/㎡							[地域要因]		旧集落地域であるため、街路条件(幅員狭小等)が劣り、且つ規模が大きい画地で総額の市場性にも劣ることから、需要は低調にある。								
								[個別的要因]		個別的要因の変動はない。								
②変動率		年間 -0.4 %		半年間 %														

(1) 基 準 地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		樺原市久米町 7 2 0 番 4				②地積 (㎡)	198	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	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西5m市道	水道 ガス 下水	樺原神宮前 600m		(その他)				
(2) 近 隣 地 域	①範囲	東 20 m、西 0 m、南 45 m、北 0 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 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	特にない	街路	基準方位 北 5 0 m市道	交通施設	樺原神宮前駅北 600m		法令規制	1 住居 (60, 200) 高度 (15)		
	⑤地域要因の将来予測	最寄り駅から徒歩圏の戸建住宅地で、ほぼ成熟している。格別の変動要因も認められないことから、当分の間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である。										
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	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	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	同一需給圏は概ね樺原市及びその周辺市町村の近鉄沿線、J R 線沿線の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。需要者の中心は樺原市及びその周辺市町村の居住者であるが、大阪等外部からの転入も認められる。近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、最寄り駅から徒歩圏に存することから需給関係は比較的安定している。土地は 2 5 0 0 万円程度を中心に取引が行われている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存しており、対象基準地と同程度の規模の収益目的である賃貸住宅等はほとんど見当たらない。従って、自己使用目的の取引が中心であり、収益目的である賃貸市場は形成されていないと判断されるため、収益還元法の適用は断念した。以上より、取引実態を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	① 指定基準地番号		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の比 較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 変 動 状 況 価 格 形 成 要 因 の	[一般的要因] 県内主要都市の一つであり、市内の利便性の高い地域については需給は安定している。							
	前年標準価格 129,000 円/㎡				[地域要因] 最寄り駅から徒歩圏であり、生活利便性の高い地域であることから需要は堅調である。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☒ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 樺原 - 7 公示価格 130,000 円/㎡											
②変動率		年間 +1.6 %	半年間 +0.8 %									

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	福田不動産鑑定
檀原（県） - 5	奈良県	奈良第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 福田 幸治
鑑定評価額	13,000,000 円		1㎡当たりの価格	77,600 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 8 年 1 月] 路線価又は倍率	62,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 25 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		檀原市五条野町 1 0 0 番 1 0 6				②地積 (㎡)	(167)	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40, 60)					
	1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	岡寺 600m	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 110 m、西 80 m、南 60 m、北 60 m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、 奥行 約 15.0 m、		規模 165 ㎡程度、		形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6. 0 m市道	交通施設	岡寺駅南東方 600m	法令規制	1 低専 (40, 60)			
	⑤地域要因の将来予測	低層の一般住宅地域として成熟しており、地域要因に影響する変化は認められず、当面は現状のまま推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0. 0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 77,600 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	同一需給圏は近鉄檀原線、近鉄大阪線沿線などの檀原市を中心とした圏域。需要者の中心は同一需給圏のうち檀原市居住者が中心であると考えられる。熟成した住宅地域であり、最寄り駅へ徒歩圏であり、需給は安定しているものとする。土地は 1 0 0 0 万円から 1 5 0 0 万円程度が中心であり、中古の戸建物件は 2 5 0 0 万円程度までの物件が需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、2 階建て程度の一般住宅が多く、駅徒歩圏内の利便性の高い地域であるが、周辺に収益物件は殆ど見られない。居住の快適性を重視した自用目的の需要が殆どであると認められる。また、対象基準地の規模は小さく、賃貸住宅の想定は困難である。よって、収益還元法の適用を断念し、規範性の高い取引事例による比準価格を採用して、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 -1. 0	
	標準地番号 檀原 - 7							交通 0. 0	交通 +5. 0	交通 +5. 0		
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 130,000 円／㎡	[100. 8] / 100	100 [101. 0]	100 [167. 6]	[100] / 100	77,400	標準化補正	環境 0. 0	環境 +55. 0	環境 +55. 0		
								画地 +1. 0	行政 +4. 0	行政 +4. 0		
								行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0		
								その他 0. 0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 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	[一般的要因] 檀原市の人口は微減で、高齢化率は上昇傾向にある。							
	前年標準価格 77,600 円／㎡				[地域要因] 地域要因に影響する変化は認められず、地価は横這いで推移している。							
	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] 特にない。							
	標準地番号 -											
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	公示価格 円／㎡			③ 価格形成要因の								
	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	福田不動産鑑定
榎原（県） ー6	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 福田 幸治
鑑定評価額	21,600,000 円		1㎡当たりの価格	89,700 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 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	70,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 25 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					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 (40, 60)				
	1:1.2	住宅 W 2		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東5.7m市道	水道 ガス 下水	耳成 700m		(その他) 風致 (3 種) 歴風土				
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 70 m、南 150 m、北 70 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 14.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	耳成駅西方 700m		法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした熟成した住宅地であり、地域要因に影響する大きな要因は見出せず、今後もおおむね現状を維持するものと認められる。地価水準は横ばいもしくはやや強含みで推移すると思料する。										
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 89,700 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		同一需給圏は橿原市を中心とする近鉄大阪線及び橿原線沿線の住宅地域の圏域。需要者は当市内の居住者が中心であるが、一部他地域からの流入もある。熟成された住宅地であり、最寄り駅から徒歩圏にあり、需給は安定しており、地価は横ばいもしくはやや強含みで推移している。中心となる価格帯は、土地は 2 0 0 0 万円～2 2 0 0 万円と思われる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、自己使用が殆どである。居住の快適性が重視される住宅地域であり、公法上の規制が厳しく、賃貸建物の想定が困難であることから、収益還元法の適用は断念した。そこで、地域の特性の類似する取引事例から求められた比準価格を標準に、代表標準地との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(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 -1.0		
	橿原 - 14							街路 交通 0.0	交通 0.0	交通 0.0			
(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	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0		
	-							街路 交通 0.0	交通 0.0	交通 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		③ 価 変 動 状 況 形成要因の	[一般的要因]		橿原市の人口は微減傾向、需要は交通接近条件など立地条件により二極化が進んでいる。地価変動状況は地域により異なる。							
	■継続 □新規			[地域要因]		地域要因に影響する変化は認められず、安定的に地価が推移している。							
	前年標準価格 89,500 円/㎡			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討												
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	□代表標準地 □標準地		③ 価 変 動 状 況 形成要因の										
	標準地番号 -												
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	公示価格 円/㎡		③ 価 変 動 状 況 形成要因の										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	②変動率	年間 +0.2 %	③ 価 変 動 状 況 形成要因の										
	半年間 %												

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格形成要因の變動状況	〔一般的要因〕	県内主要都市の一つであり、市内の利便性の高い地域については需給は安定している。
	前年標準価格 70,800円/㎡				〔地域要因〕	近隣地域は住宅団地に存するが街路が狭く利便性が高くない。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡					
	②変動率	年間	-0.1%	半年間	%	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福田不動産鑑定
榎原（県） 一8	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 福田 幸治
鑑定評価額	14,600,000 円		1㎡当たりの価格	54,800 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 1 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 25 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					②地積 (㎡)		267	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)		
	1:1.5	住宅W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北6.4m市道	水道ガス	橿原神宮西口800m		(その他) 風致(4種) 歴風土(40, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 20 m、南 50 m、北 90 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 19.0 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6.4 m市道	交通施設	橿原神宮西口駅北西方800m	法令規制	「調区」(40, 200) 風致(4種) 歴風土		
	⑤地域要因の将来予測		低層の一般住宅地域として成熟しており、地域要因に影響する変化は認められず、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は弱含みである。								
(3) 最有効使用の判定		2階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		54,800 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		同一需給圏は橿原市を中心とする近鉄大阪線、近鉄南大阪線及び橿原線沿線の住宅地域の圏域。需要者は当市内の居住者が中心である。既成の熟成した一般の住宅地域であり、市街化調整区域に位置する小規模開発区域であることから、地域要因に大きな影響を与える変化は認められない。最寄り駅から徒歩圏にあるが、生活利便性に劣り、需給は弱い。中心となる価格帯は、中古戸建物件で2000万円程度までと考える。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		市街化調整区域内に存することから、共同住宅等の収益物件は存しない。居住の快適性を重視した自用目的の需要が殆どであると認められ、賃貸住宅の想定は困難である。よって、収益還元法の適用を断念し、規範性の高い取引事例による比準価格を採用して、類似の標準地との検討を行い、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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 橿原 -8							街路交通環境画地行政その他 0.0 +12.0 0.0 0.0			
(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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100]	[100]	[100]	[100]	[100]		街路交通環境画地行政その他 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価格変動要因の形成状況	[一般的要因]		当市の人口は微減傾向、需要は交通接近条件など立地条件により二極化が進んでいる。地価変動状況は地域により異なる。				
	前年標準価格 54,900円/㎡				[地域要因]		最寄り駅から徒歩圏であるが、市街化調整区域に存する住宅地域であり、需要はやや低調である。				
	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				[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 -0.2%	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	福田不動産鑑定
檀原（県） - 9	奈良県	奈良第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 福田 幸治
鑑定評価額	12, 100, 000 円		1 ㎡当たりの価格	92, 500 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	74, 000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 25 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		檀原市北八木町 2 丁目 3 6 番 1 3 「北八木町 2 - 3 - 6 - 7」				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		1 住居 (60, 200) 高度地区 (15)		
	1 : 1. 5	住宅 W 2		中小規模一般住宅の外に、駐車場など見られる住宅地域		北6m市道	水道 ガス 下水	大和八木 520m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 45 m、南 30 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 10. 0 m、奥行 約 14. 0 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 6. 0 m市道	交通施設	大和八木駅南東方 520m		法令規制	1 住居 (60, 200) 高度地区 (15)	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、特段変化する要因は見られず、今後もこの住環境を維持するものと予測する。ターミナル駅である近鉄大和八木駅徒歩圏に位置し、地価水準はやや強含みである。										
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	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 92, 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	同一需給圏は檀原市を中心とする近鉄大阪線及び檀原線沿線の住宅地域の圏域。需要者は当市内の居住者が中心であるが、一部他地域からの流入も認められる。既成の熟成した一般の住宅地域であり、地域要因に大きな影響を与える変化は認められない。ターミナル駅である大和八木駅徒歩圏にあり、生活利便性も良好で、需給は安定している。中心となる価格帯は、土地は 1 5 0 0 万円程度。新築戸建物件は 4 0 0 0 万円程度と考える。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺地域にはアパート等の収益物件が見られるが、画地規模での共同住宅の想定は、経済合理性を書くことから、収益価格は試算せず、規範性の高い取引事例に基づく、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 檀原 - 14	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (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 -7. 0 環境 +11. 0 行政 -4. 0 その他 0. 0	
	公示価格 91, 200 円／㎡	[100. 2] 100	100 [100]	100 [99. 1]	[100] 100	92, 200						
(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] 当市の人口は微減傾向、需要は交通接近条件など立地条件により二極化が進んでいる。地価変動状況は地域により異なる。							
	前年標準価格 91, 600 円／㎡				[地域要因] 大和八木駅徒歩圏に位置する住宅地域であり、生活利便性に優れており、需要は強含みである。							
	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				[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	福田不動産鑑定
榎原（県） 5-1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 福田 幸治
鑑定評価額	94,500,000 円		1㎡当たりの価格	149,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 25 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		樫原市石川町100番1				②地積 (㎡)		634	⑨法令上の規制等							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80, 400) 防火 高度地区 (31)									
	1.2:1	店舗兼事務所 S2	店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	西10.7m国道	水道 ガス 下水	樫原神宮前 250m		(その他) (100, 364)									
(2) 近隣地域	①範囲		東 20m、西 40m、南 100m、北 120m			②標準的使用		中低層店舗兼共同住宅地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記事項	前面道路から東20m超は1住居 (容積率200%)。国道169号。	街路	10.7m国道	交通施設	樫原神宮前駅東方 250m	法令規制	商業 (100, 364) 防火 高度地区 (31)								
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に影響する大きな要因は見出せず、今後も現状を維持して推移するものと認められる。														
(3) 最も有効使用の判定		中低層店舗兼共同住宅地					(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	155,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	90,200 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		同一需給圏は樫原市及び周辺市町の幹線道路沿いの路線商業地域の圏域。需要者は沿道型店舗を運営する事業者が中心と思われるが、駅徒歩圏で利便性も良好なことから事務所地若しくは共同住宅地としての需要も考えられる。取引が少なく個別性も強いいため需要の中心価格帯は把握が困難である。車両交通量が比較的多く、駅接近性にも優れることなどから、需要は堅調である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は中規模の店舗が多い国道沿いの路線商業地域であり、市場参加者である事業者等の意思決定は収益性に基づくものと思料されるが、賃料の遅延性などにより、収益価格は低位に求められたものと思料される。よって、地域の特性の類似する取引事例を適正に比準して求められた比準価格を標準に、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	天理 5-1	② 時点修正	[99.2 / 100]	③ 標準化補正	100 [100]	④ 地域要因の比較	100 [79.7]	⑤ 個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	148,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 -3.0 環境 -17.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格 119,000 円/㎡																
(9) 指定基準地	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 147,000 円/㎡		③ 価額変動要因の形成状況		[一般的要因] 樫原市の人口は微減で、高齢化率は上昇傾向にある。								
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号 -				[地域要因] ターミナル駅である樫原神宮前駅から徒歩圏内の路線商業地域であり、底堅い需要が認められる。								
	公示価格 円/㎡								[個別的要因] 特にない。								
	②変動率	年間 +1.4%	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 231,000 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] 市中心部の商業施設は徒歩での買い回りを前提とした小規模店舗が多い。大和八木駅周辺商業地は稀少性が高く需要は底堅い。
			[地域要因] 南側に位置した市役所庁舎は解体された。新規店舗等の進出は見られない。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %		

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					②地積 (㎡)		88 ()		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 20m) (90,400)			
	1:1.2	店舗兼事務所 S 4	各種店舗が建ち並ぶ駅前商業地域	北西18m県道	水道 ガス 下水	橿原神宮前 70m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 15 m、北 40 m			②標準の使用		中層店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、		奥行 約 10.0 m、		規模		100 ㎡程度、形状 正方形			
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 8 m県道		交通施設	橿原神宮前駅南西方 70m		法令規制	商業(90,400) 準防 高度地区(最高 20m)
	⑤地域要因の将来予測		最寄駅に近い各種店舗等が建ち並ぶ商業地域である。今後ともほぼ現状維持で推移すると予測する。地価水準はやや上昇傾向にあると予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		147,000 円／㎡							
	収益還元法		収益価格		103,000 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	同一需給圏は概ね近鉄線主要駅徒歩圏ないしは幹線道路沿いの商業地の圏域である。需要者の中心は県内及びその周辺地域に拠点を置く経営者、個人事業者等と考えられる。当該地域は各種店舗・事務所が建ち並ぶ駅に近い商業地であり、需要は底堅い。取引される物件が少ないうえ、物件により取引価格はまちまちであり、市場での取引の中心となる価格帯は見出せない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用物件の取引が中心であるが、需要者の多くが収益性から意思決定を行う事業者である。比準価格は多数の信頼できる取引事例により求めたもので、市場の実態を反映している。一方、収益価格は多数の賃貸事例より適正な賃料水準を査定して求めたもので、理論的であるが、賃料の保守性、遅行性等によりやや低位に試算される傾向がある。そこで、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号		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 -5.0 交通 -7.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	天理 5-1 公示価格 119,000 円／㎡		[99.2] 100	100 [100]	100 [86.6]	[100] 100	136,000		その他			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	- 前年指定基準地の価格 円／㎡		[_____] 100	100 [_____]	100 [_____]	[_____] 100						
(10) 対象基準地の前年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 136,000 円／㎡				③ 価格形成要因の	[一般的要因] 市中心部の商業施設は徒歩での買い回りを前提とした小規模店舗が多い。近鉄主要駅周辺商業地は稀少性が高く需要は底堅い。						
	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] 最寄駅接近性に優れた商業地で需要はあるが供給が限定的であるため地価は上昇傾向が続いている。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率					年間 +0.7 %	半年間 %					

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等					樫原市内膳町1丁目178番8 「内膳町1-3-4」		②地積 (㎡)	107 ()	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		商業 (80,400) 防火 高度(31m)			
	1:2	店舗 S3	小売店舗、事務所等 が建ち並ぶ駅前の商 業地域	東7.2m県道、北側道	水道 ガス 下水	大和八木 80m		(その他) (100,400)			
(2) 近隣 地域	①範囲	東 30 m、西 0 m、南 30 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 120 ㎡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	7.2m県道	交通 施設	大和八木駅南 80m		法令 規制	商業(100,400) 防火 高度(31m)
	⑤地域要因の 将来予測	小売店舗、事務所等が建ち並ぶ駅前の商業地域である現況を踏まえ、周辺地域、近隣地域における市場性及び法令規制等の観点からも勘案した結果、地域特性は将来的にも現況程度で推移していくものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	3階建程度の店舗地					(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	404,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	322,000 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) 奈良県における主要駅近くの商業地域等の圏域である。(需要者の属性) 同一需給圏に地縁の選好性を有する個人又は法人事業者が中心であるが他府県等からの需要も認められる。(市場の需給動向) 近隣地域はインバウンドの影響は少ないが、大和八木駅勢圏に位置するため商業背後地も優れ、駅接近性も良好で、且つ地積の個別性より総額が低いため、需要は引き続き堅調に推移。(需要の中心となる価格帯) 中心価格帯を見出すことは困難である。										
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は商業地域であるため市場性を反映した取引事例比較法と収益性を反映した収益還元法を適用した。比準価格は駅徒歩圏における牽連性ある取引事例から比準されており規範性が高い。他方、収益価格は商業賃貸市場の個別性、且つ想定要素が介在するため、比準価格に比べて規範性に劣る。よって、適切に比準調整がなされた比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、代表標準地との検討も踏まえたうえで、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	☐ 標準地 -	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[100]	[100]	[100]	[100]	[100]	街路 交通 環境 画地 行政 その他				
(9) 指定 基準 地 からの 検討	① 指定基準地番号	-	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100]	[100]	[100]	[100]	[100]	街路 交通 環境 画地 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 ☐ 新規 前年標準価格 377,000 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 樫原 5-1 公示価格 384,000 円/㎡				③ 変 動 状 況 要 因 の	[一般的要因] 樫原市の商業地は駅近の優れた商業背後地を有する商業地域とそれ以外の商業地域では地価動向及び上昇率に相違が認められ二極化傾向。					
	[地域要因] 大和八木駅徒歩圏内に位置し、商業集積度も高く、且つ大和八木駅勢圏内の商業背後地も有しているため、地価は堅調に推移している。										
	[個別的要因] 個別的要因の変動はない。										
	②変動率 年間 +4.0 % 半年間 +2.1 %										

(10) 対象基準地の前	年の検討 年標準価格等 標準価格等	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 114,000 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] 市中心部の商業施設は徒歩での買い回りを前提とした小規模店舗が多い。車両での買い回りが容易な郊外の商業施設が顧客を集めている。 [地域要因] 地域の幹線道路沿いの路線商業地である。繁華性に特段の変化はなく地価はほぼ横ばいで推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
		②変動率 年間 0.0 % 半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ヒラタ不動産鑑定士事務所	
橿原（県） 5－6	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	平田馨
鑑定評価額	17,200,000 円		1㎡当たりの価格	90,600 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 8 年 1 月] 路線価又は倍率	72,000 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		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 樫原市葛本町2 1 8 番 6					②地積 (㎡)	190	③法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			準工 (60, 200) 高度(20m)	
	1:3	店舗兼住宅 W 2	小売店舗、住宅、共同住宅が混在する商業地域	南7m市道	水道 ガス 下水	新ノ口 200m			(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 30 m、南 30 m、北 0 m			②標準の使用	店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7 m市道	交通施設	新ノ口駅北東 200m	法令規制	準工(60, 200) 高度(20m)	
	⑤地域要因の将来予測	小売店舗、住宅、共同住宅が混在する商業地域である現況を踏まえ、周辺地域、近隣地域における市場性及び法令規制等の観点からも勘案した結果、地域特性は将来的にも現況程度で推移していくものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	3階建程度の店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		92,700 円／㎡						
	収益還元法	収益価格		57,200 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) 奈良県における駅近くの商業地域等の圏域である。(需要者の属性) 同一需給圏に地縁的選好性を有する個人又は法人事業者が中心であり、他府県等からの需要は認められない。(市場の需給動向) 駅接近性が優れているが、新ノ口駅勢圏における繁華性の低い商業地域で、商業集積度も低く、且つ駅性格も含め商業背後地も限定されているため、需要は引き続き横ばい傾向にある。(需要の中心となる価格帯) 中心価格帯を見出すことは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は商業地域であるため市場性を反映した取引事例比較法と収益性を反映した収益還元法を適用した。比準価格は繁華性及び商業背後地等が類似した取引事例から比準されており規範性が高い。他方、収益価格は低位に求められ、且つ想定要素が介在するため、比準価格に比べて規範性に劣る。よって、適切に比準調整がなされた比準価格を標準に、収益価格を参酌して、代表標準地からの規準価格との検討も踏まえたうえで、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 大和郡山 5-4	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +5.0
	公示価格 125,000 円／㎡	[$\frac{100.8}{100}$]	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{138.6}$]	[$\frac{100}{100}$]	90,900		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 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +20.0
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			画地 0.0		行政 +10.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 90,600 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	樫原市の商業地は駅近の優れた商業背後地を有する商業地域とそれ以外の商業地域では地価動向及び上昇率に相違が認められ二極化傾向。				
	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]	駅接近性に優れ、且つ国道背後に位置するが、駅性格、商業集積度及び商業背後地のボリューム等がやや劣るため、需要は横ばい傾向。				
					[個別的要因]	個別的要因の変動はない。				
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		桜井市大字栗殿 6 1 7 番 1 2				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		1 中専 (60, 200) 高度 (15)			
	1. 2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ公共施設に近い住宅地域	西 6. 3m市道、北側道	水道 下水	桜井 1. 2km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 20m、南 80m、北 120m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20. 0 m、奥行 約 12. 5 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 3 m市道	交通施設	桜井駅北西 1. 2km	法令規制	1 中専 (60, 200) 高度 (15)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、ほぼ成熟している。格別の変動要因も認められないことから、当分の間現状のまま推移するものと予測する。地価は横ばい傾向である。									
(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 角地	+1. 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	69, 300 円／㎡								
	収益還元法	収益価格	31, 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	同一需給圏は概ね桜井市及びその周辺市町村の近鉄沿線、J R 線沿線の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。需要者の中心は桜井市及びその周辺市町村の居住者であり、圏外からの転入は少ない。周辺に公共施設や店舗が多く利便性が高いことから需給関係は比較的安定している。土地は 1 7 0 0 万円程度を中心に取引が行われている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が主で、同一需給圏内の取引事例を収集しており、信頼できる規範のある事例を採用し得た。一方、収益価格は、アパート等の収益物件も見られるが土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に算出された。従って、収益価格は参考にとどめ、自用目的での取引が主で信頼性のある比準価格を採用し、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 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100						
(10) 対象基準地の前年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 67, 300 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 桜井市では人口減少が進んでおり利便性の高い地域とそうでない地域の 2 極化が進んでいる。						
	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 桜井 - 5 公示価格 67, 300 円／㎡				[地域要因] 中和幹線に近く、公共施設や商業施設が多く利便性が高い。						
					[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 +3. 0 %								

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 桜井市大字大福338番2					②地積 (㎡)	165 ()	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W2	一般住宅のほかに店舗等が混在する住宅地域	西5m市道	水道下水	大福200m			(その他) 高度地区(最高15m)	
(2) 近隣地域	①範囲	東15m、西20m、南30m、北70m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約13.0m、奥行約13.0m、規模170m程度、形状正方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 標準方位北、5m市道	交通施設	大福駅北方200m		法令規制	1住居(60,200) 高度地区(最高15m)	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする住宅地域である。小規模開発による周辺農地の宅地化も進んでいるが、当面はほぼ現状維持で推移すると予測する。地価はやや下落傾向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
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格46,500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沿線で、概ね桜井市の住宅地である。需要者は市内居住者が大半を占め、他地域からの転入は少ない。周辺地域では農地に開発した物件の供給が見られる。最寄駅からは近いが需要は弱い。土地は基準地と同程度の規模で800万円程度、中古戸建住宅で1,500程度までの物件が取引の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域にはアパート等の収益物件も見られるものの、大半が自己所有地に建設されたもので、本来の収益物件とは異なる。賃貸需要の希薄な地域であるため、収益価格は試算しない。居住の快適性を重視する自己使用目的住宅の取引が大半であることから、多数の信頼できる取引事例により求め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と決定した。									
(8) 公示価格を標準とした価格	①代表標準地 標準地番号 桜井-5	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-4.0 環境+60.0 行政-4.0 その他0.0	
	公示価格 69,300円/㎡	[100/100]	[100/101.0]	[100/148.9]	[101.0/100]	46,500				
(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	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査	①-1対象基準地の検討 継続新規 前年標準価格47,000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変動要因の価格形成要因	[一般的要因]	桜井市の人口は減少傾向で、少子高齢化が進行している。不動産市場においては選好性が高い一部地域以外では需要は弱含みである。				
					[地域要因]	最寄駅接近性には優れているが、需要は弱く地価は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-1.1%	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
桜井（県）－ 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みさと不動産鑑定
桜井（県）－3	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 井岡みや子
鑑定評価額	15,400,000 円		1㎡当たりの価格	63,300 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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					桜井市大字外山1 5 2 6 番		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 住居 (60, 200)			
	1:1	住宅 W 2		一般住宅の中に駐車場等が見られる住宅地域	北6m市道		水道ガス下水	桜井 1.3km		(その他) 高度地区(最高 15m)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 60 m、南 90 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 15.0 m、		奥行 約 15.0 m、		規模 230 ㎡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 市道	交通施設	桜井駅北東方 1.3km		法令規制	1 住居 (60, 200) 高度地区(最高 15m)		
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整理事業実施済みの住宅地である。今後とも現状維持で推移するものと予測する。地価水準はほぼ横ばい傾向にあると予測する。										
(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 63,300 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		同一需給圏は近鉄大阪線沿線で、概ね桜井市の住宅地である。需要者は市内居住者が大半を占め、他地域からの転入は少ない。周辺には新規開発物件の供給が見られる。最寄駅からは徒歩圏であり、基準地周辺には店舗等の生活利便施設も多くみられる。需給関係は比較的安定している。土地は基準地と同程度の規模で1, 5 0 0 万円程度、中古戸建住宅で2, 5 0 0 万円程度までの物件が取引の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺地域にはアパート等の収益物件も見られるものの、大半が自己所有地に建設されたもので、本来の収益物件とは異なり、合理的な賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算しない。居住の快適性を重視する自己使用目的住宅の取引が大半であることから、多数の信頼できる取引事例により求め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と決定した。											
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	桜井 - 5	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 69,300 円/㎡	[100 / 100]	100 [101.0]	100 [108.5]	[100 / 100]	63,200	街路 0.0		交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 -4.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時 点 修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]		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
(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 63,300 円/㎡			③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的要因]		桜井市の人口は減少傾向で、少子高齢化が進行している。不動産市場においては選好性が高い一部地域以外では需要は弱含みである。						
	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/㎡				[地域要因]		最寄駅からはやや遠いものの、良好な住環境のため住宅地としての需要はあり、地価はほぼ横ばい傾向が続いている。						
					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
		②変動率	年間 0.0 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 3日 提出
桜井（県）－4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店
桜井（県）－4	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 中本 欽也

鑑定評価額	17,300,000 円	1㎡当たりの価格	27,300 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 30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		桜井市大字橋本4 4 5 番				②地積 (㎡)		634	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 1	農家住宅のほか一般住宅も混在する住宅地域	北3.8m市道	水道	桜井 2.3km		(その他) 高度(15m) (60, 160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 140 m、西 100 m、南 90 m、北 70 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 25.0 m、		奥行 約 25.0 m、		規模 600 ㎡程度、		形状 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、3. 8 m市道	交通施設	桜井駅南西方 2.3km	法令規制	1 住居 (60, 160) 高度(15m)	
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅のほかに一般住宅も混在する住宅地域であり、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と予測する。地価については依然として緩やかな下落傾向が続くものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層の農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	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		27, 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	同一需給圏は桜井市およびその周辺市町の農家住宅が見られる住宅地域である。需要者の中心は、桜井市の居住者で、市外からの転入者はほとんど見られない。比較的規模の大きい農家住宅が多く、需要は弱いため取引件数が少なく、市場での中心となる価格帯は見いだせない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧集落内の農家住宅を中心とした住宅地域である。周辺に賃貸用住宅の供給は見られるが、交通接近条件が劣ることから賃貸市場の成熟の程度は低く、収益価格は試算しなかった。当該地域は、自用目的の取引が中心であり、市場の特性を勘案のうえ求めた比準価格は説得性を十分に有すると判断した。以上より、実証的で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) 公示価格の標準とした	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 +4. 0
	標準地番号 宇陀 - 9							交通 0. 0	交通 +7. 0		
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 44, 500 円／㎡	[99. 8] 100	100 [102. 0]	100 [159. 1]	[100] 100	27, 400	⑦内 訳	環境 0. 0	環境 +43. 0	行政 0. 0	行政 0. 0
								画地 +2. 0		行政 0. 0	その他 0. 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 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		交通
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境	環境	行政	行政
								画地	画地	行政	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			[一般的要因]		人口は微減、高齢化率は上昇傾向にあり、一部を除き、需給動向は低調である。					
	前年標準価格 27, 500 円／㎡			[地域要因]		中心市街地からやや離れた、農家住宅を中心とする住宅地域であり、選好性は低く、地価は緩やかな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]		特段の変動要因はない。					
	標準地番号 -										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	公示価格 円／㎡										
	②変動率	年間 -0. 7 %	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	福田不動産鑑定
桜井（県） - 5	奈良県	奈良第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 福田 幸治
鑑定評価額	13, 400, 000 円		1 ㎡当たりの価格	47, 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 1 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 25 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					桜井市朝倉台東 1 丁目 5 3 8 番 4 3		②地積 (㎡)		280	⑨法令上の規制等							
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			1 低専 (40, 60)						
	1:1	住宅 W 2		中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		北6m市道		水道 ガス 下水	大和朝倉 530m			(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 90 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 17.5 m、奥行 約 16.0 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位 北 6. 0 m市道		交通施設		大和朝倉駅東方 530m		法令規制		1 低専 (40, 60)	
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で、特段の変化する要因は認められない。地価水準は弱含み傾向であると考える。															
(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 47, 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 J R 桜井線、近鉄大阪線等沿線の桜井市及び周辺市町の住宅地域の圏域。需要者は同一需給圏一円に及ぶものの同市内の住民が中心である。地積は約 2 0 0 ～ 3 0 0 ㎡程度で、中心価格帯は土地のみでは 1 5 0 0 万円前後。土地建物一体の総額は中古取引が殆どであり、把握が困難である。整然とした街並みだが、傾斜を有する高台の住宅地であり、道路との高低差がある画地も多く、需要の活発化は望めない。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、自用の低層一般住宅が殆どである。居住の快適性が重視される住宅地域であり、公法上の規制が厳しく、賃貸建物の想定が困難であることから、収益還元法の適用は断念した。そこで、地域の特性の類似する取引事例から求められた比準価格を標準に、代表標準地との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																	
(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 桜井 - 5									交通 0. 0	交通 -2. 0	交通 -2. 0						
(9) 指定からの検討	公示価格 69, 300 円／㎡		[101. 5] 100		100 [101. 0]	100 [145. 7]	[100] 100	47, 800		環境 0. 0	環境 +43. 0	環境 +43. 0						
										画地 +1. 0	行政 +4. 0	行政 +4. 0						
										行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0						
										その他 0. 0								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 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					
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100			交通 0. 0	交通 -2. 0	交通 -2. 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] 桜井市は都心へのアクセスがやや悪いことから、生活利便性に劣り、人口も減少傾向である。											
	前年標準価格 48, 200 円／㎡						[地域要因] 高台に大規模開発された住宅団地であり、地域要因に変化は認められない。傾斜地でもあり、需要の活発化は望めない。											
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	標準地番号 -																	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	公示価格 円／㎡																	
	②変動率 年間 -0. 8 % 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
桜井（県）－ 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みさと不動産鑑定
桜井（県）－6	奈良県	奈良第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 井岡みや子
鑑定評価額	4, 430, 000 円		1 m ² 当たりの価格	21, 000 円/m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
					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		桜井市大字忍阪 1 2 0 6 番				②地積 (㎡)		211	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)				
	台形 1:1.2	住宅 W 2	農家住宅のほか一般住宅が見られる古くからの住宅地域	東 4.2m市道、北側道	水道ガス下水	大和朝倉 1.3km		(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲		東 25 m、西 25 m、南 200 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 13.0 m、		奥行 約 16.0 m、		規模 210 ㎡程度、		形状 長方形			
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4. 2 m市道	交通施設	大和朝倉駅南東方 1.3km		法令規制	「調区」(60, 200) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は一般住宅が多い古くからの住宅地域である。今後とも現状維持で推移すると予測する。地価水準はやや下落傾向にあると予測する。									
(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		角地形状		0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 21,000 円/㎡									0.0	
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡										
	原価法	積算価格 / 円/㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は近鉄大阪線沿線で、概ね桜井市および周辺市町の住宅地である。需要者は当該地域に地縁・血縁を有する市内居住者が大半を占め、他地域からの転入は少ない。最寄駅からは徒歩圏であるが、古くからの住宅地で地縁的選好性が強く、需要は弱い。土地は基準地と同程度の規模で 5 0 0 万円程度、中古戸建住宅で 1, 5 0 0 万円程度までの物件が取引の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		市街化調整区域内の旧来からの住宅を主とする地域であり、共同住宅の想定は困難である。自己使用目的の取引が支配的であり、多数の信頼できる取引事例から求め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	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	大和郡山 (県) - 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
	前年指定基準地の価格 32,200 円/㎡		[99.7] 100	100 [100]	100 [153.5]	[100] 100	20,900				0.0	-7.0
(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 変動状況形成要因の	[一般的要因]		桜井市の人口は減少傾向で、少子高齢化が進行している。不動産市場においては地域選好性が高い一部地域以外では需要は弱含みである。					
	前年標準価格 21,200 円/㎡				[地域要因]		旧来からの住宅地であるため、新規の宅地開発もなく、当該地域に対する住宅地の需要は限定的である。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 -0.9 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福田不動産鑑定
桜井（県） 5-1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 福田 幸治
鑑定評価額	23,400,000 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 1 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 25 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 (㎡)		279	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			近商 (80, 300) 準防 高度地区 (31)		
	1. 2:1	店舗兼共同住宅 RC 3		国道沿いに店舗兼共同住宅、事業所等が連たんする路線商業地域	西16m国道	水道 ガス 下水	桜井 1.1km			(その他) (90, 300)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 220 m、北 70 m			②標準的使用		3 階建程度の店舗付共同住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 360 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記事項	街路	1 6 m国道	交通施設	桜井駅北方 1.1km		法令規制	近商 (90, 300) 準防 高度地区 (31)		
	⑤地域要因の将来予測		国道沿いに、店舗兼共同住宅、事業所等が連たんする路線商業地域であり、交通量も多く、中心市街地として一定の繁華性は有している。地価は横這いで推移するものとする。									
(3) 最も有効使用の判定		3 階建程度の店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		88,000 円／㎡							
	収益還元法		収益価格		63,300 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		同一需給圏は桜井市及び近隣市町の路線沿いを中心とする商業地域であり、需要者の中心は、中堅のマンション開発業者や路線沿いでチェーン展開する小売業者と考える。当該地域は、桜井市の中心部に近い路線商業地域であり、幹線道路にも近接していることから、マンション開発等の需要が見込まれる。中心価格帯は、取引件数が少なく、規模なども様々であるため、把握が困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		国道沿いの路線商業地域に存し、収益価格について重視すべきであるが、賃貸物件も限られており、求められた収益価格の信頼性はやや劣るものとする。一方比準価格は類似する地域から収集した取引事例から求められており、信頼性は高いと判断した。よって比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに代表標準地との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示標準価格を	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +5.0 環境 +35.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	公示価格 125,000 円／㎡	[100.4 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 148.8]	[100 / 100]	84,300						
(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			[一般的要因] 企業収益は改善している状況下にあるが、桜井市の商業地の需要は概ね横ばいである。								
	前年標準価格 84,000 円／㎡			③ 価変動要因の形成状況								
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討											
	代表標準地 標準地											
	標準地番号 公示価格 円／㎡											
②変動率			年間 0.0 %	半年間 %	[地域要因] 公共施設が周辺に集まった国道沿いの商業地域であり、北側で中幹線に接続しており、今後の店舗等の需要が期待できる。							
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									

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					桜井市大字川合 2 5 7 番 5		②地積 (㎡)		162	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		商業 (80, 500) 準防 (その他) 高度 (31m) (90, 500)												
	1:1.5	店舗兼住宅 R C 4		中層の店舗兼共同住宅、医院等が建ち並ぶ駅前の商業地域		西18m市道		水道 ガス 下水		桜井 80m														
(2) 近隣地域	①範囲		東 8 m、西 42 m、南 15 m、北 15 m				②標準の使用		中層店舗兼共同住宅地															
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 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 8 m市道		交通施設 桜井駅北方 80m		法令規制 商業 (90, 500) 準防 高度 (31m)													
	⑤地域要因の将来予測		中層の店舗兼共同住宅、医院等が建ち並ぶ駅前の商業地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移すると予測する。地価については緩やかな下落傾向が続くものと予測する。																					
(3) 最も有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地						(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		123, 000 円/㎡																		
		収益還元法		収益価格		83, 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、概ね桜井市及び近隣市町の圏域内に存する駅周辺の商業地域である。需要者の中心は、地元に地縁のある個人事業者、中小規模の法人等である。当該地域は、桜井駅前に形成された駅前商業地域であるが、地域経済が停滞しており、需要は限定的である。商業地の取引件数が少なく、画地条件、規模等によって価格帯は様々であり、市場での中心となる価格帯は見いだせない。																						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は駅前商業地域に存する。周辺には賃貸用の建物も立地するが、旧来の自用の店舗や住宅も多く、需要者は限定的で賃貸市場の成熟の程度はやや低い。したがって、収益価格は信頼性がやや劣るので、広域的な観点から収集した取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格を関連付け、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) 公示価格を標準とした価格	① 代表標準地 標準地番号		天理 5-1		② 時点修正		③ 標準化補正		④ 地域要因の比較		⑤ 個別的要因の比較		⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳		標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 -5.0 交通 -4.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格		119, 000 円/㎡		[99.2 / 100]		[100 / 100]		[100 / 101.2]		[100 / 100]		117, 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]													
(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] 人口は微減、高齢化率は上昇傾向にあり、一部を除き、需給動向は低調である。															
	前年標準価格 118, 000 円/㎡								[地域要因] 駅前の商業地域であるが、周辺の大規模店舗などに顧客が流出しており、需要は低迷している。地価は緩やかな下落傾向が続いている。															
	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] 特段の変動要因はない。																			
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡																							
②変動率		年間 -0.8 %		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
桜井（県） 5－3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	阪本産業株式会社
桜井（県） 5－3	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 阪本 伸太郎
鑑定評価額	19,400,000 円		1㎡当たりの価格	61,500 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	49,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 26 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		桜井市大字戒重4 5 1 番2 外				②地積 (㎡)	315	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)				
	1:1.2	事務所 S 3	国道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	東16m国道	水道 ガス 下水	桜井 1.1km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 30m、南 60m、北 50m			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 16.0 m、 奥行 約 20.0 m、 規模 320 ㎡程度、 形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 1 6 m国道	交通施設	桜井駅北西 1.1km	法令規制	準工 (60, 200) 高度 (20)			
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに店舗や事務所が建ち並ぶ路線商業地域。格別の変動要因も認められないことから、当分の間現状のまま推移するものと予測する。地価は、下落傾向である。									
(3) 最有効使用の判定	3 階建程度の店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 62,800 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 36,500 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	同一需給圏は奈良県北中部における路線商業地域。主たる需要者としては地元中小企業・個人事業者・個人投資家等が考えられる。市内商業地の中心部に存するが、近年中和幹線沿いでの大規模店舗出店により顧客流出、商圏人口の減少等から商業収益性が低下し需要は弱含みである。需要の中心となる価格帯は、立地や個別性により価格水準が大きく異なり把握が困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、物件の個性により賃貸条件が異なり、標準的な賃料水準を把握することが困難であるため、相対的に信頼性が劣る。一方、比準価格は同一需給圏において代替競争関係にある取引事例をもとに試算されており、規範性は高いものと考えられる。したがって、市場の実態をより適切に反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、類似する標準地価格との検討をふまえ上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 0.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 桜井 5-3					64,000					
(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／㎡										
(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] 桜井市では人口減少が進んでおり利便性の高い地域とそうでない地域の2極化が進んでいる。						
	前年標準価格 62,000円／㎡				[地域要因] 幹線道路沿い路線商業地域であり地域要因に影響を与えうる大きな変動要因は見当たらない。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 -										
	公示価格 円／㎡										
②変動率		年間 -0.8 %	半年間 %								