別記様式第６

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 4日 提出
天理（県） －1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	奈良総合鑑定株式会社
天理（県） －1	奈良県	奈良第２分科会	氏名	不動産鑑定士 西岡譲二

鑑定評価額	7,060,000 円	１㎡当たりの価格	69,900 円／㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	56,000 円／㎡
						倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27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	天理市指柳町３７６番１５			②地積（㎡）	101 ( )	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)
	台形 1:1.5	住宅 W２	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西4.2m市道	水道 ガス 下水	天理 900m	(その他) (60,168)

(2)近隣地域	①範囲	東 30ｍ、西 20ｍ、南 70ｍ、北 50ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 ｍ、 奥行 約 13.0 ｍ、 規模 100 ㎡程度、 形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、４．２ｍ市道	交通施設	天理駅北西方 900m	法令規制 １中専(60,168)
	⑤地域要因の将来予測	低層住宅地域として成熟していて、大きく変化させる地域要因は認められず、当面は現況維持するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	２階建程度の戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0 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 69,900 円／㎡	
	収益還元法	収益価格 ／ 円／㎡	
	原価法	積算価格 ／ 円／㎡	
	開発法	開発法による価格 ／ 円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏は近鉄天理線、ＪＲ桜井線沿線で、天理市を中心とした圏域。需要者の中心は同一需給圏のうち天理市居住者が大半を占める。景気はこのところ足踏みもみられるが緩やかに回復している。昭和５０年代後半に開発された住宅地で、同一需給圏内には大きな開発はない。土地は７００万円～１５００万円程度、新築戸建は１５００万円～３０００万円程度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	基準地は、徒歩圏内にあるが、収益物件は殆ど見受けられず、賃貸需要が認められない為、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情（中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域）等も考慮の上、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地（天理－７）との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 天理 －7	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	地域要因
	公示価格 81,200 円／㎡	[100.2] / 100	100 / [100]	100 / [118.3]	[101.0] / 100	69,500		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	街路 +2.0 交通 −2.0 環境 +16.0 行政 +2.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 69,900 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 0.0％ 半年間 ％	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 天理市の人口は微減、世帯数は微増、人口高齢化率は微増である。 [地域要因] 地価変動率は前年比と同じで、底打ちでの模様眺めの状態にある。 [個別的要因] 特にない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 4日　提出
天理（県）　－２　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	谷口不動産鑑定株式会社
天理（県）	－2	奈良県	奈良県第２分科会	氏名	不動産鑑定士　谷口　清

鑑定評価額	7,180,000 円	１㎡当たりの価格	46,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30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	天理市櫟本町９５７番			②地積（㎡）	156 （　　）	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)
	2:1	住宅 W２	県道沿いに住宅のほか、寺院等も見られる住宅地域	南5.7m県道、東側道	水道 下水	櫟本 450m	（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　250ｍ、西　50ｍ、南　20ｍ、北　60ｍ			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　10.0 ｍ、　規模　160 ㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	対面に幅約１．７ｍの歩道有り。東側道路は建築基準法上の道路ではない。	街路	基準方位 北５．７ｍ県道	交通施設	櫟本駅南西 450m	法令規制 1住居(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いに一般住宅、寺院等が建ち並ぶ古くからの既成住宅地域でとして熟成しており、近隣地域に影響を及ぼす事象は観測されておらず、今後とも現況を維持するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0 角地 0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,000 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	同一需給圏は概ね天理市内の一般住宅を中心とする圏域である。需要者の中心は、天理市の居住者で近隣市町村からの転入者は少ない。市全体として人口減少傾向、高齢化率上昇傾向が持続しており、地価は緩やかな下落傾向が持続している。中心となる価格帯は１５０～１６０㎡程度の標準的な土地で７００万円～８００万円程度である。不動産流通は中古戸建が中心であり、総額で、９００～１０００万円程度が主流である。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域には賃貸用住宅も一部見受けられるが、画地条件等を勘案すると、経済的合理性に基づく賃貸住宅の想定が困難であるため、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、比準価格は多数の市場取引から求められた、信頼性の高い価格といえる。従って近隣地域及び周辺地域の市場価格推移、総額による市場性、代替性を有する標準地との検討を踏まえた上で、比準価格をもって適正妥当と判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。				

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　天理　－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	地域要因
	公示価格　48,200 円／㎡	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [108.0]	[104.0] / 100	46,200		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	街路 +1.0 交通 -7.0 環境 +15.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　46,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　天理市の人口は減少傾向で、高齢化が進んでいる。経済は緩やかな回復傾向にあるが、利便性の良い一部地域を除き需要は弱含みである。 [地域要因]　最寄駅から徒歩圏にある古くからの住宅地域であり、地域要因に変化はなく、地価は横這いからやや下落傾向にある。 [個別的要因]　個別要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 4日 提出
天理（県） － 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	奈良総合鑑定株式会社
天理（県） －3	奈良県	奈良第２分科会	氏名	不動産鑑定士 西岡譲二

鑑定評価額	18,500,000 円	１㎡当たりの価格	81,400 円／㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	65,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27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	天理市富堂町７６番２４			②地積（㎡）	227 ( )	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 (60,300)
	1:1.5	住宅 W２	中規模一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域	北6.2m市道	水道 ガス 下水	天理 1.1km	(その他) (60,248)
(2)近隣地域	①範囲	東 60ｍ、西 30ｍ、南 50ｍ、北 20ｍ			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 18.0 ｍ、 規模 230 ㎡程度、 形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	昭和５０年代前半に開発された住宅地。	街路	基準方位北、６．２ｍ市道	交通施設	天理駅南西方 1.1km
		法令規制	1住居(60,248)				
	⑤地域要因の将来予測	現況が持続するものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	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 81,400 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	同一需給圏は近鉄天理線、ＪＲ桜井線沿線で、天理市を中心とした圏域。需要者の中心は同一需給圏のうち天理市居住者が大半を占める。景気はこのところ足踏みもみられるが緩やかに回復している。昭和５０年代前半に開発された住宅地で、同一需給圏内には大きな開発はない。土地は１０００万円～２０００万円程度、新築戸建は２０００万円～３５００万円程度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	基準地は、徒歩圏内にあるが、収益物件は殆ど見受けられず、賃貸需要が認められない為、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情（中規模一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域）等も考慮の上、市場性を反映した比準価格を採用し、周辺の公示標準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他 / 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他 / 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 81,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況 [一般的要因] 天理市の人口は微減、世帯数は微増、人口高齢化率は微増である。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 天理 － 7 公示価格 81,200 円／㎡	[地域要因] 地価変動率（上昇率）は前年と同程度である。
	②変動率 年間 +0.5％ 半年間 +0.2％	[個別的要因] 価格に及ぼす変動要因は認められない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 4日 提出
天理（県） －４ 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
天理（県） －4	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	11,800,000 円	１㎡当たりの価格	51,500 円／㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 1日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27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	天理市豊井町１７６番１			②地積（㎡）	230 ( )	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)
	1:1.5	住宅 W２	一般住宅の多い古くからの住宅地域	北4.5m市道	水道 下水	天理 2.5km	(その他) (60,180)

(2)近隣地域	①範囲	東 100ｍ、西 100ｍ、南 20ｍ、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 13.0 ｍ、 奥行 約 18.0 ｍ、 規模 230 ㎡程度、 形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北４．５ｍ市道	交通施設	天理駅東 2.5km	法令規制 １中専(60,180)
	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。地価は弱含みで推移している。						

(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 51,500 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	同一需給圏は天理市及び近隣市町村内の住宅地である。主な需要者は当該地域在住のエンドユーザーであると認められる。外部地域からの転入はあまり見られない。必ずしも利便性の良い地域ではなく地価は引き続き下落傾向である。土地は１区画１２００万円程度で取引されている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、転勤等の諸事情により戸建住宅が賃貸される程度で自己使用目的の戸建住宅取引が支配的である。対象基準地と同程度の規模の投資目的の収益物件はほぼ皆無であるため収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので規範性は高い。したがって、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上記のとおり鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 天理 －7	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	地域要因
	公示価格 81,200 円／㎡	[100.3] / 100	100 / [100]	100 / [155.8]	[100] / 100	52,300		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	街路 +2.0 交通 +4.0 環境 +44.0 行政 +2.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 天理市は人口減少及び高齢化率上昇により不動産市場は全体的に弱含みで推移している。
	前年標準価格 52,000 円／㎡		[地域要因] 近隣地域は最寄り駅から離れており、地価は弱含みで推移している。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率 年間 -1.0％ 半年間 ％		

別記様式第６

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 4日 提出
天理（県） －５ 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
天理（県） －5	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	16,600,000 円	１㎡当たりの価格	72,300 円／㎡

１ 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 1日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27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	天理市二階堂上ノ庄町２３番６			②地積（㎡）	229 ( )	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 (60,300)
	1:1.2	住宅 W２	中小規模一般住宅が多い住宅地域	西6.5m市道	水道 ガス 下水	二階堂 480m	(その他) (60,260)
(2)近隣地域	①範囲	東 30ｍ、西 10ｍ、南 40ｍ、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 14.0 ｍ、 奥行 約 16.0 ｍ、 規模 230 ㎡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６．５ｍ市道	交通施設	二階堂駅南東 480m	法令規制	１住居(60,260)
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の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。地価水準は弱含みで推移している。					

(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 72,300 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	同一需給圏は天理市及び近隣市町村内のＪＲ線、近鉄線沿線の住宅地である。主な需要者は当該沿線地域在住のエンドユーザーであると認められる。外部地域からの転入はあまり見られない。人口減少、地域経済の弱含みを反映して地価は引き続き下落傾向である。土地は１区画が１７００万円程度で取引されている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は自用目的での取引が主で、類似地域等の取引事例を収集しえた。一方、収益価格は、当地域が戸建住宅の取引が主体であり賃貸市場は成立していないことから算出が困難である。従って、比準価格を採用し、代表標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 天理 －7	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 -3.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 81,200 円／㎡	[100.3] 100	100 [100]	100 [112.5]	[101.0] 100	73,100					
(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 72,500 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 天理市は人口減少及び高齢化率上昇により不動産市場は全体的に弱含みで推移している。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		[地域要因] 市内中心部から離れており生活利便性の面から需要はやや低調。
	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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 4日 提出
天理（県） －６ 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	奈良総合鑑定株式会社
天理（県） －6	奈良県	奈良第２分科会	氏名	不動産鑑定士 西岡譲二

鑑定評価額	9,070,000 円	１㎡当たりの価格	54,300 円／㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	44,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27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	天理市田町２６５番８			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	準工 (60,200)
	1:1	住宅 ＬＳ２	一般住宅を中心として共同住宅等も見られる地域	西5.5m市道	水道 ガス 下水	天理 1.7km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東 10ｍ、西 20ｍ、南 35ｍ、北 60ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 ｍ、 奥行 約 13.0 ｍ、 規模 170 ㎡程度、 形状 正方形						
	④地域的特性	特記事項	昭和５０年代に開発された住宅地。	街路	基準方位北、５．５ｍ市道	交通施設	天理駅南方 1.7km	法令規制 準工(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	現況が持続するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(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 54,300 円／㎡		
	収益還元法	収益価格 20,800 円／㎡		
	原価法	積算価格 ／ 円／㎡		
	開発法	開発法による価格 ／ 円／㎡		

(6)市場の特性

同一需給圏は近鉄天理線、ＪＲ桜井線沿線で、天理市を中心とした圏域。需要者の中心は同一需給圏のうち天理市居住者が大半を占める。景気はこのところ足踏みもみられるが緩やかに回復している。昭和５０年代に開発された住宅地で、同一需給圏内には大きな開発はない。土地は８００万円～１５００万円程度、新築戸建は１５００万円～３０００万円程度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

共同住宅等も見られるが、住宅地の効用は快適性・利便性が重視される為、収益価格の相対的信頼性は劣る。よって、対象不動産の所在、実情（駅よりやや遠い住宅地）等も考慮の上、収益価格を参考とし、市場性を反映した比準価格を採用して、類似する公示標準地（天理－１４）との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 天理 －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 -6.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 48,200 円／㎡	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [89.3]	[101.0] / 100	54,200		
(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 54,600 円／㎡	③価格形成要因の変動状況
	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／㎡	[一般的要因] 天理市の人口は微減、世帯数は微増、高齢化率は微増である。
	②変動率 年間 -0.5％ 半年間 ％	[地域要因] 地価変動率（下落率）は前年と同程度である。
		[個別的要因] 価格に及ぼす変動要因は認められない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 4日 提出
天理（県） －７ 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
天理（県）	－7	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	5,270,000 円	１㎡当たりの価格	9,400 円／㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 1日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27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	天理市福住町５７１２番			②地積（㎡）	561 ( )	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)(70,240)
	2:1	住宅 W２	農地の中に一般住宅等が見られる地域	南4m市道	水道 下水	天理 14km	

(2)近隣地域	①範囲	東 240ｍ、西 80ｍ、南 30ｍ、北 30ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 ｍ、 奥行 約 18.0 ｍ、 規模 540 ㎡程度、 形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	４ｍ市道	交通施設	天理駅東方 14km	法令規制 「調区」(70,240)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は住宅、農地等が見られる地域である。地域要因に特段の変化はなく、今後ともほぼ現状維持で推移するものと予測する。地価水準はやや下落傾向にあるものと予測する。						

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 比準価格 9,400 円／㎡		
	収益還元法 収益価格 ／ 円／㎡		
	原価法 積算価格 ／ 円／㎡		
	開発法 開発法による価格 ／ 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏はＪＲ桜井線、近鉄天理線沿線で、概ね天理市の住宅地である。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る。最寄駅から距離がある指定区域外の市街化調整区域に存する古くからの住宅地で地縁的選好性が強いため需要は弱く、土地取引はほとんどない。物件によって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	市街化調整区域内の旧来からの農家集落に存するため、共同住宅等の収益物件は皆無である。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。多数の信頼できる取引事例より求めた比準価格を採用し、類似の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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 宇陀 －12	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	地域要因
	公示価格 10,000 円／㎡	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [106.0]	[100] / 100	9,390		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	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 +6.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 9,600 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 -2.1％ 半年間 ％	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 天理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地価は弱含みである。 [地域要因] 最寄駅から遠く、生活利便性も劣るため需要は限定的である。地価は下落傾向が続いている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 4日 提出
天理（県） － 8 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
天理（県）	－8	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	9,870,000 円	１㎡当たりの価格	21,500 円／㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 1日	(6)路線価	［令和 7年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27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	天理市中山町７８６番			②地積（㎡）	459 （ ）	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」(70,200) 国定公（普通） （その他）土砂災害警戒区域
	1:2	住宅 W２	農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	南2.5m市道	水道 下水	柳本 1.7km	

(2)近隣地域	①範囲	東 60ｍ、西 60ｍ、南 30ｍ、北 30ｍ				②標準的使用	農家住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 ｍ、奥行 約 26.0 ｍ、規模 450 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２．５ｍ市道	交通施設	柳本駅北東方 1.7km	法令規制 「調区」(70,200) 国定公（普通） 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は農家の多い古くからの農村集落である。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	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 21,500 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ＪＲ桜井線、近鉄天理線沿線で、概ね天理市の住宅地である。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る。指定区域外の市街化調整区域に存する古くからの住宅地で地縁的選好性が強いため需要は弱く、土地取引はほとんどない。物件によって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	市街化調整区域内の旧来からの農家集落に存するため、共同住宅等の収益物件は見当たらない。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。指定基準地との検討を踏まえ、多数の信頼できる取引事例より求めた比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				

(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 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 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 +4.0 交通 -1.0 環境 +46.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 32,300 円／㎡	[99.7] / 100	100 / [100]	100 / [150.3]	[100] / 100	21,400			

(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 21,900 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 天理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地価は弱含みである。
	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］ 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。
	②変動率 年間 -1.8％ 半年間 ％		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 4日 提出
天理（県） 5－1 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
天理（県）	5－1	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	11,900,000 円	１㎡当たりの価格	120,000 円／㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 1日	(6)路線価	［令和 7年 1月］路線価又は倍率	97,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27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	天理市川原城町２７３番５			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	商業 (80,400) 防火
	1:2.5	店舗兼住宅 W３	小売店舗、飲食店等が多い中心的商業地域	南7m市道	水道 ガス 下水	天理 400m	(その他) (100,400)

(2)近隣地域	①範囲	東 120ｍ、西 250ｍ、南 20ｍ、北 20ｍ			②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 ｍ、奥行 約 17.0 ｍ、規模 100 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	７ｍ市道	交通施設	天理駅東 400m	法令規制 商業(100,400) 防火
	⑤地域要因の将来予測	各種小売店舗が建ち並ぶアーケードのある既成商業地域。今後とも現在の商環境を維持するものと予測する。地価の下落傾向にある。						

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(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 122,000 円／㎡		
	収益還元法 収益価格 87,600 円／㎡		
	原価法 積算価格 ／ 円／㎡		
	開発法 開発法による価格 ／ 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は奈良県北中部における商業地域。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。幹線道路沿い大規模店舗への顧客流出や人口減少、高齢化等により繁華性が低下、衰退傾向である。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、物件の個別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、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 □標準地 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	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 天理市は人口減少及び高齢化率上昇により不動産市場は全体的に弱含みで推移している。
	前年標準価格 122,000 円／㎡		［地域要因］ アーケードがある商店街であるが閉店している店舗が散見される。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。
	標準地番号 天理 5－1 公示価格 121,000 円／㎡		
	②変動率 年間 -1.6％ 半年間 -0.8％		

別記様式第６

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 4日 提出
天理（県） 5－2 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
天理（県） 5－2	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	27,500,000 円	1㎡当たりの価格	120,000 円／㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 1日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	96,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27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	天理市川原城町８８６番外			②地積（㎡）	229 ( )	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
	1:1.5	店舗兼事務所 Ｓ４	小売店舗等が連たんする駅に近い普通商業地域	北16m市道	水道 ガス 下水	天理 220m	(その他) (100,400)
(2)近隣地域	①範囲	東 100 m、西 250 m、南 20 m、北 40 m			②標準的使用	中低層の店舗兼事務所地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、 奥行 約 20.0 m、 規模 240 ㎡程度、 形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１６m市道	交通施設	天理駅南西 220m
		法令規制	商業(100,400) 防火				
	⑤地域要因の将来予測	小規模店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域。今後とも現在な商環境を維持するものと予測する。中古店舗の取引はほとんど見られない。地価は横ばい傾向にある。					

(3)最有効使用の判定	中低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 123,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格 91,500 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。近隣地域の店舗は近隣地域周辺在住の住民が主な顧客であり、繁華性は高くはないものの駅前という希少性により需給は安定している。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、物件の個別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、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	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 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 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 124,000 円／㎡	[100] 100	100 [100]	100 [103.6]	[100] 100	120,000			
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格 120,000 円／㎡
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号 －
公示価格 円／㎡
②変動率 年間 0.0％ 半年間 ％

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因]	天理市は人口減少及び高齢化率上昇により不動産市場は全体的に弱含みで推移している。
[地域要因]	前面道路は幅員は広いがそれほど交通量は多くはない。駅に近い立地であり需給は安定的である。
[個別的要因]	個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 4日 提出

山添（県） －1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉本不動産鑑定士事務所
山添（県） －1	奈良県	奈良第１分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹

鑑定評価額	4,630,000 円	１㎡当たりの価格	8,500 円／㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7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	山辺郡山添村大字広代１３６８番１外			②地積（㎡）	545 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外
	1:1	住宅 W２	店舗も見られる国道沿いの農村集落地域	東12m国道、南側道	水道	名張 11km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東 50m、西 0m、南 25m、北 20m			②標準的使用	農家住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 23.0 m、 奥行 約 22.0 m、 規模 500 ㎡程度、 形状 ほぼ整形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１２m国道	交通施設	名張駅北西 11km	法令規制 都計外
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は店舗も見られる国道沿いの農村集落地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向等から下落傾向にあるものと予測される。						

(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	角地 +1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 比準価格 8,500 円／㎡		
	収益還元法 収益価格 ／ 円／㎡		
	原価法 積算価格 ／ 円／㎡		
	開発法 開発法による価格 ／ 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は概ね山辺郡山添村と奈良市東部の圏域と把握した。需要者の中心は同一需給圏に地縁的選好性を有する居住者で同一需給圏外からの転入者は少ないと考えられる。基準地は国道沿いの農村集落地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係は弱含みとなっている。基準地の存する地域周辺で需要の中心となる価格帯は同程度の規模の土地価格のみで４００～６００万円程度と考えられる。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される農家住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、指定基準地との検討を踏まえ、実証的で市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 -	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他 / 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 奈良（県） － 26	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 / 地域要因 街路 0.0 交通 +3.0 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 7,700 円／㎡	[98.7] / 100	100 / [100]	100 / [89.6]	[101.0] / 100	8,570		

(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 8,650円／㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 山添村は人口減少及び高齢化率増加傾向が続いており、需給も昨今の経済情勢等より低調で推移。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡		[地域要因] 当該地域は国道沿いの農村集落地域として熟成してきており、需要は弱く地価は下落傾向にある。
	②変動率 年間 -1.7% 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 4日 提出
山添（県） －２ 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉本不動産鑑定士事務所
山添（県） －2	奈良県	奈良第１分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹

鑑定評価額	4,290,000 円	１㎡当たりの価格	5,800 円／㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7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	山辺郡山添村大字助命２５１番外			②地積（㎡）	740 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外
	不整形 2:1	住宅 W２	山林と農地に囲まれた山間の農家集落地域	南東4.8m村道	水道	名張 15km	(その他) 土砂災害警戒区域

(2)近隣地域	①範囲	東 30ｍ、西 130ｍ、南 160ｍ、北 20ｍ			②標準的使用	農家住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 37.0 ｍ、奥行 約 20.0 ｍ、規模 740 ㎡程度、形状 ほぼ整形						
	④地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域、一部土砂災害特別警戒区域	街路	４．８ｍ村道	交通施設	名張駅北西 15km	法令規制 都計外 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は山間の農家集落地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の地域動向等から下落傾向にあるものと予測される。						

(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	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	5,800 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡
(6)市場の特性	同一需給圏は概ね山辺郡山添村と奈良市東部の圏域と把握した。需要者の中心は同一需給圏に地縁的選好性を有する居住者で同一需給圏外からの転入者は少ないと考えられる。基準地は山間の農家集落地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係は弱含みとなっている。基準地の存する地域周辺で需要の中心となる価格帯は同程度の規模の土地価格のみで３００～５００万円程度と考えられる。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される農家住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、指定基準地との検討を踏まえ、実証的で市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 奈良（県） － 26	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +4.0 交通 +3.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 7,700 円／㎡	[98.7] / 100	100 / [100]	100 / [130.7]	[100] / 100	5,810			

(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 5,900円／㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 山添村は人口減少及び高齢化率増加傾向が続いており、需給も昨今の経済情勢等より低調で推移。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		[地域要因] 当該地域は山間の農家集落地域として熟成してきており、需要は弱く地価は下落傾向にある。
	②変動率 年間 -1.7% 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 4日 提出
山添（県） － 3 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
山添（県） －3	奈良県	奈良第１分科会	氏名	不動産鑑定士 平田馨

鑑定評価額	6,690,000 円	１㎡当たりの価格	8,700 円／㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7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	山辺郡山添村大字北野１４４８番１			②地積（㎡）	769 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外
	台形 1.2:1	住宅 W２	店舗等も見られる幹線道路沿いの農村集落地域	南9.4m県道、東側道	水道	名張 17km	(その他) 土砂災害警戒区域

(2)近隣地域	①範囲	東 150ｍ、西 80ｍ、南 20ｍ、北 0ｍ			②標準的使用	農家住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 ｍ、奥行 約 25.0 ｍ、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	９．４ｍ県道	交通施設	名張駅北西 17km	法令規制 都計外 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	店舗等も見られる幹線道路沿いの農村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山添村の人口動向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	低層の農家住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	角地 +1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 8,700 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）山添村及び奈良市東部における農家住宅地域等の圏域。（需要者の属性）同一需給圏に地縁的選好性を有する需要者が中心で、同一需給圏外からの転入者は少ない。（市場の需給動向）一般的要因である山添村域の都心接近性及び地域要因である都市計画区域外の農家集落地域等諸要因が劣り、且つ地域の市場構造も地縁血縁者に限定される等、需要は引き続き弱含み傾向にある。（需要の中心となる価格帯）個別性及び特殊性が強く、見出し得ない。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅地域にはアパート等の収益物件は原則見受けられず且つ市場における取引も自用目的の取引が主である。また賃貸市場も未成熟である等収益価格の規範性は低い。以上より、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、類似地域等における規範性ある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都計外に存する指定基準地からの規準価格も考慮したうえで、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 奈良（県） － 26	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 7,700 円／㎡	[98.7] / 100	100 / [100]	100 / [88.6]	[101.0] / 100	8,660		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	街路 0.0 交通 +3.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 8,850 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 山添村は総人口及び生産年齢人口ともに減少傾向にあり、老年人口は上昇傾向で、且つ高齢化率は約５０％であるため、諸要因が弱い。
	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] 駅から遠隔に位置する都計外の農家集落であるため、市場における参加者は地縁血縁者に限定される等、需要は引き続き低調にある。
	②変動率 年間 -1.7％ 半年間 ％		[個別的要因] 個別的要因の変動はない。