

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	
天理（県）	ー1	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	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 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所在地番並びに「住居表示」等					天理市指柳町376番15		②地積 (㎡)	101	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中専 (60,200)							
	台形 1:2	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 30 m、西 20 m、南 70 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 8.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 100 m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4.2 m市道	交通施設	天理駅北西 900m		法令規制	1中専(60,168)					
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅が建ち並ぶ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 形状		+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	69,900 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) 近鉄天理線沿線の天理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し、商業施設接近性も優れる等利便性優位であるが、街路及び画地が雑然としており系統連続性が劣位である等、需要は引き続き横ばい傾向である。(需要の中心となる価格帯) 土地30坪で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	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(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) 公示価格を 規準とした 価格	① 代表標準地 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 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	+2.0 -2.0 +16.0 +2.0 0.0 0.0	
	公示価格	81,600 円/㎡	[100.2 / 100]	[100 / 100]	[100 / 118.3]	[101.0 / 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]	[/ 100]									
(10) 対象基準地 の前の 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 検討	[一般的要因] 天理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。										
	前年標準価格 69,900 円/㎡				[地域要因] 駅徒歩圏内に位置し、商業施設接近性も優れる等利便性は良好であるが、街路及び画地が雑然としているため系統連続性等は劣位である。										
	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] 個別的要因の変動はない。										
	標準地番号	-													
	公示価格	円/㎡													
②変動率	年間	0.0 %	半年間	%											

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					天理市樺本町9 5 7 番		②地積 (㎡)	156 ()	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)			
	2:1	住宅 W 2	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	樺本 450m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 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 16.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 160 m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. 7 m県道	交通施設	樺本駅南西 450m	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いに住宅のほか、寺院等も見られる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	方位角地		+4.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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) J R桜井線沿線の天理市における既成住宅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) 近隣地域は駅徒歩圏内に位置するが駅性格及び周辺地域は既成住宅地域である等利便性及び快適性がやや劣位であることから、需要は引き続き横ばい傾向である。(需要の中心となる価格帯) 土地5 0坪で7 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -7.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 天理 -14					46,000					
(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／㎡			③価格変動要因	[一般的要因] 天理市の住宅地域においては利便性及び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] J R桜井線沿線に位置し、既成住宅が建ち並ぶ等利便性及び快適性に劣る住宅地域であるが、駅徒歩圏に位置するため、需要は横ばい傾向。						
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個別的要因] 個別要因に変動はない。						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域

①範囲	東 100 m、西 100 m、南 20 m、北 40 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 13.0 m、		奥行 約 18.0 m、		規模 230 m ² 程度、		形状	長方形	
④地域的特性	特記	特にない		基準方位	北45°市道	交通	天理駅東 2.5km	法令	1 中専 (60, 180)
	事項			街路		施設		規制	
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。								

(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。

(9) からの検討 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/㎡	[<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			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 51,500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				「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	%	

(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 72,300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。
	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 -					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	-0.3%	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
天理（県） ー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	9,020,000 円	1㎡当たりの価格	54,000 円／㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	43,000 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所在地番並びに「住居表示」等					天理市田町2 6 5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 L S 2		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 10 m、西 20 m、南 35 m、北 60 m				②標準的使用		低層住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、 奥行 約 13.0 m、 規模 170 m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5.5 m市道	交通施設	天理駅南 1.7km		法令規制	準工(60,200)		
	⑤地域要因の 将来予測		一般住宅を中心として共同住宅等も見られる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		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		54,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格		20,500 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) 近鉄天理線及びJR桜井線沿線の天理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) 同一需給圏に地縁の嗜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 最寄駅から遠隔に位置し、街路が行き止まり道路であり、共同住宅も混在する住宅地域であることから、需要は引き続き低 調である。(需要の中心となる価格帯) 土地50坪で900万円程度である。													
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域はアパートも混在した住宅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。比準価格は類似地域内の牽連性ある事例から比準されており規範性が高い。一方、収益価格は近隣地域における賃貸 市場の未成熟且つ想定要素が介在するため、比準価格に比べ規範性に劣る。よって、適切に比準調整がなされた比準価格を 重視し、収益価格を参考に、標準地からの規準価格も踏まえ、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 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		47,800 円/㎡		[99.6 / 100]	[100 / 100]	[100 / 89.3]	[101.0 / 100]	53,800		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]							
(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 54,300 円/㎡					③ 変 動 状 況 要 因 の 変 動									
	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	-0.6 %	半年間	%	[一般的要因] 天理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。 [地域要因] 駅接近性及び系統連続性(行き止まり道路等)が劣るため利便性劣位で、且つ鉄道敷に近接する等快適性にも劣ることから、需要は低調。 [個別的要因] 個別的要因の変動はない。								

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所在地番並びに「住居表示」等		天理市福住町 5 7 1 2 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)				
	2:1	住宅 W 2	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		(その他) (70, 240)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 240 m、西 80 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 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 4 m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。過疎化が進んでいるものの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と予測する。地価水準は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	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, 200 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡										
	原価法	積算価格 / 円/㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0	
	標準地番号 宇陀 - 12							街路交通 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 +8.0	行政 0.0	行政 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[99.5 / 100]	[100 / 100]	[100 / 108.0]	[100 / 100]	9, 120		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			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	④ 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 9, 400 円/㎡	⑤ 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。										
	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	⑥ 個別的要因 個別的要因に変動はない。										
	標準地番号 -											
公示価格 円/㎡												
②変動率		年間 -2.1 %	半年間 %									

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		天理市中山町 7 8 6 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 W 2	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 60 m、西 60 m、南 30 m、北 30 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 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. 5 m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, 100 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の選好性が強いいため需要は弱く、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	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]	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
(9) 指定基準地	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	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 32, 200 円／㎡	[99. 7] 100		100 [100]	100 [153. 9]	[100] 100	20, 900		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
(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, 500 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] 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. 9 % 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
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	11,700,000 円		1㎡当たりの価格	118,000 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] 路線価又は倍率	95,000 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		天理市川原城町 2 7 3 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 W 3	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 120 m、西 250 m、南 20 m、北 20 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 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	7 m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 120,000 円／㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		ない					
	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 [100]	[100]							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	円／㎡	[100]	100 [100]	100 [100]	[100]							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 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 120,000 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 119,000 円／㎡										
	②変動率	年間	-1.7 %		半年間	-0.8 %							

(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 120,000円／㎡					[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。
	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	%		

(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 8,500円/㎡				③ 価格形成要因の變動状況	[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]	当該地域は店舗も見られる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					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	年間	-1.8%	半年間	%			

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 5,800円/㎡			③ 価格形成要因の變動状況	[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。

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉本不動産鑑定士事務所
山添（県） - 3	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 杉本忠樹
鑑定評価額	6,570,000 円	1㎡当たりの価格	8,550 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		山辺郡山添村大字北野1 4 4 8 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 W 2	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 100m、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	土砂災害警戒区域	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	当該地域は店舗等も見られる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 8,550 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600～700万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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	標準地番号	-											
	公示価格 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 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	0.0 +3.0 -14.0 0.0 0.0
	奈良（県） - 26												
	前年指定基準地の価格 7,600 円/㎡	[98.7] / 100	100 [100]	100 [88.6]	[101.0] / 100	8,550							
(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] 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。								
	前年標準価格 8,700円/㎡				[地域要因] 当該地域は店舗等も見られる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。								
	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 -1.7%	半年間 %										