

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		磯城郡川西町大字結崎1 3 1 8 番 6				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			2 中専 (60, 200)		
	1:1	住宅 W 3	小規模建売住宅が多い分譲住宅地域		南4. 5m町道	水道 下水	結崎 1. 3km			(その他) 高度地区 (最高 15m) (60, 180)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 130m、西 8m、南 30m、北 15m			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 ほぼ正方形			
	④地域的特性	特記事項	特になし		街路	基準方位北、4. 5 m町道	交通施設	結崎駅西方 1. 3km		法令規制	2 中専 (60, 180) 高度地区 (最高 15m)	
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、小規模建売住宅が多い住宅地域であり、地域要因を変化させるような大きな要因は見られず、当面は現状程度で推移するものと予測される。地価は横ばい傾向にあると思考する。									
(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			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 64, 300 円／㎡			(4) 対象基準地の個別的要因					
		収益還元法		収益価格 / 円／㎡								
		原価法		積算価格 / 円／㎡								
		開発法		開発法による価格 / 円／㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、川西町を中心に近隣市町と判定した、需要者の中心は同一需給圏のうち、川西町居住者が大半を占める。周辺地域に新たな大規模開発はない。需給動向は全体的に弱含みである。基準地と同規模の土地で6 0 0 万円～6 5 0 万円程度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		当該地域は小規模建売住宅が区画整然と並ぶ地域であり、収益物件は皆無である為、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情なども考慮の上、快適性を重視する住宅地域であるので比準価格を採用し、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	① 代表標準地 標準地番号		②時 点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0. 0	地域要因	街路 +1. 0
	田原本 - 2								標準化補正	交通 0. 0		交通 +2. 0
		公示価格 78, 200 円／㎡	[100 / 100]	100 [101. 0]	100 [126. 1]	[104. 0 / 100]	63, 900		環境 0. 0	環境 +20. 0		行政 +2. 0
									行政 0. 0	行政 0. 0		その他 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	地域要因	街路
	-								標準化補正	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	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				③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 磯城郡川西町の人口減少率及び生産年齢人口減少率は県平均を上回っている。					
	前年標準価格 64, 300 円／㎡						[地域要因] 小規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動はない。地価は横ばい傾向にて推移している。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地						[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。					
	標準地番号 公示価格 円／㎡											
		②変動率	年間 0. 0 %	半年間 %								

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 (㎡)		519 ()		⑨法令上の規制等									
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		2 中専 (60, 200)							
	1:1.5		住宅 W 2		中規模の農家住宅のほか一般住宅が混在する住宅地域		西3.1m町道、北側道		水道 下水		結崎 1km		(その他) 高度 (15m) (60, 160)							
(2) 近隣地域	①範囲		東 75 m、西 60 m、南 75 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 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形																	
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路 基準方位北、3.1m町道		交通 結崎駅西方 1km		法令 2 中専 (60, 160) 高度 (15m)		規制							
	⑤地域要因の将来予測		中規模の農家住宅のほか一般住宅が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		2 階建て程度の戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		角地 方位		0.0 +1.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 30,400 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		同一需給圏は川西市及び隣接する三宅町、田原本町の住宅地域が中心となる。需要者の中心は、当該圏内の居住者が大半を占め、圏域外からの転入はほとんど認められない。駅から徒歩圏内で役場にも近く、一定の需要は認められるが、農家住宅もある古くからの住宅地域で、街路条件もやや劣り、当該地域の土地需給動向は全般的に弱含みで推移している。農家住宅等も多く存在することから、取引の個性性が強く、市場の中心となる価格帯は見いだすづらい。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は農家住宅のほか一般住宅が混在する住宅地域であり、自己使用目的の不動態が中心を占める。賃貸需要は総じて低調で賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は断念せざるを得ない。比準価格は、当該市場の特性を十分に検討した上で、多数の取引事例から導出された信頼性の高い価格である。よって、市場価格の推移及び規範性を有する標準地との均衡を踏まえ、比準価格をもって妥当と判断し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(8) 公示価格	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 0.0		街路 0.0	
	標準地番号 奈良三宅 -3														街路 0.0 交通 0.0 環境 +34.0 画地 +4.0 行政 0.0					

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 日 提出
川西（県）－3 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
川西（県）－3	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	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	21,900 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] 路線価又は倍率	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		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		磯城郡川西町大字吐田3 0 6 番 1				②地積 (㎡)		519 ()		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)													
	1.2:1	住宅 S 2		周囲に農地が多い在来の農家集落地域		北7.1m町道		水道 下水		結崎 2.7km															
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 100 m、南 30 m、北 45 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 19.5 m、奥行 約 25.5 m、規模 500 ㎡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 7.1m町道		交通 結崎駅西方 2.7km		法令 規制 「調区」(70,400)														
	⑤地域要因の将来予測		周囲に農地が多い在来の農家集落地域であり、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。地価については下落傾向が続くものと予測する。																						
(3) 最有効使用の判定		2階建て程度の農家住宅地						(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		21,900 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		同一需給圏は川西町及びその周辺市町をはじめ奈良県中部地域に所在する農家住宅を主とする住宅地域であると判断される。需要者の中心は、川西町の居住者で町外からの転入はほとんど認められない。高齢化や後継者不足のため農家住宅地域の需要は低迷している。農家住宅が中心となることから取引の個性が強く、取引件数も少ないことから、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		近隣地域は農家住宅を主体とする住宅地域であり、賃貸住宅の供給は周辺においても認められない。最寄駅から遠く賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、市場の特性を十分に検討した上で、多数の取引事例から導出された説得力を有する価格である。よって、市場価格の推移、総額水準による市場性及び規範性を有する標準地との均衡を踏まえ、比準価格をもって適正かつ妥当と判断し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																							
(8) 公示価格とした価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		標準地番号		天理 - 16		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 -4.0 交通 -2.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格		22,900 円/㎡		[99.8] 100		[100]		100 [104.4]		[100] 100		21,900												
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号				-		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (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の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				前年標準価格				22,300 円/㎡				③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 川西町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。										
	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] 農家住宅を中心とする住宅地域である。需要は低迷しており、地価は下落傾向にある。										
	公示価格				円/㎡										[個別的要因] 特段の変動要因はない。										
	②変動率		年間		-1.8 %		半年間		%																

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は大中規模の工場等が建ち並ぶ内陸型の工業団地であり、自用の工場等が中心で賃貸市場が成立しておらず、収益還元法の適用は断念した。比準価格は位置的同一性、物的同一性に難があるものの、信頼性の高い事例から求められ、地格差率等の補正率は適切であると認められる。従って近隣地域及び周辺地域の市場価格推移、類似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。
------------------------------------	--

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 災害リスクが相対的に低い内陸型工業団地の需要は底堅く、インフラが整備された好立地の工業地域では需要が増加している。
	前年標準価格 47,100 円/㎡					[地域要因] 工業専用地域に指定された大規模の工場等が多い内陸型工業団地。需要は堅調であるが、供給はほとんどなく、地価は上昇傾向にある。
	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					[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	+4.7 %	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
三宅（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所
三宅（県） - 1	奈良県	奈良第2	氏名	不動産鑑定士 森本直也
鑑定評価額	7,870,000 円		1㎡当たりの価格	30,500 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 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		磯城郡三宅町大字伴堂6 2 9 番 1				②地積 (㎡)	(258)	⑨法令上の規制等										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			1 住居 (60, 200)									
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅の中に農家住宅が見られる住宅地域		東4.1m町道	水道 下水	黒田 500m			(その他) 高度地区 (最高 15m) (60, 164)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 80m、南 30m、北 100m				②標準的使用		農家住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、		奥行 約 20.0 m、		規模 260 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	特になし		街路	基準方位北、4.1 m町道	交通施設	黒田駅北西方 500m		法令規制	1 住居 (60, 164) 高度地区 (最高 15m)								
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅の中に農家住宅が見られる住宅地域であり、地域要因を変化させるような大きな要因は見られず、当面は現状程度で推移するものと予測される。地価は下落傾向にあると思考する。																	
(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 +2.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 30,500 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、三宅町を中心に近隣市町と判定した、需要者の中心は同一需給圏のうち、三宅町居住者が大半を占める。周辺地域に新たな大規模開発はない。需給動向は全体的に弱含みである。基準地と同規模の土地で7 5 0 万円～8 0 0 万円程度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	当該地域は一般住宅の中に農家住宅が見られる住宅地域であり、最寄駅への接近性が優れているものの賃貸市場が形成されていないので、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情なども考慮の上、快適性を重視する住宅地域であるので、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	天理 - 11	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 -3.0						
	公示価格	38,200 円／㎡	[99.7 / 100]	100	[102.0]	100	[102.0 / 100]	30,500		交通 0.0	交通 -1.0	環境 +30.0	行政 0.0						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0							
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[/ 100]	100	[/]	100	[/ 100]		交通 0.0	交通 -1.0	環境 +30.0	行政 0.0							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格変動要因の	[一般的要因] 磯城郡三宅町の人口減少率及び生産年齢人口減少率は県平均を上回っている。													
	前年標準価格 31,000円／㎡					[地域要因] 最寄駅まで徒歩圏内にあるが、不動産市場は停滞気味で地価は依然として下落傾向にある。													
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地					[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。													
			標準地番号	-															
			公示価格	円／㎡															
②変動率		年間	-1.6 %	半年間	%														

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域

①範囲	東 20m、西 60m、南 30m、北 50m				②標準の使用	戸建住宅地			
③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、 奥行 約 15.0 m、 規模 200 m ² 程度、 形状 ほぼ長方形								
④地域的特性	特記	特になし		街	基準方位北、3.7 m町道	交通	石見駅南東方 1.1km	法令	1 住居 (60, 160) 高度地区 (最高 15m)
	事項			路		施設		規制	
⑤地域要因の将来予測	当該地域は、昭和 40 年代に開発された住宅団地 (石見団地) で、区画整然とした住宅地である。地域要因を変化させる大きな要因は見受けられず、地価は下落傾向にあるものと思料する。								

(6) 市場の特性	同一需給圏は、三宅町を中心に近隣市町と判定した、需要者の中心は同一需給圏のうち、三宅町居住者が大半を占める。周辺地域に新たな大規模開発はない。需給動向は全体的に弱含みである。基準地と同規模の土地で850万円～900万円程度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	当該地域は一般住宅が区画整然と並ぶ地域であり、最寄駅への接近性が優れているものの賃貸市場が形成されていないので、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情なども考慮の上、快適性を重視する住宅地域であるので、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。
-----------------------------	--

(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/㎡	[$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			

(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		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	磯城郡三宅町の人口減少率及び生産年齢人口減少率は県平均を上回っている。
	前年標準価格 43,800円/㎡			[地域要因]	最寄駅まで徒歩圏内にあるが、不動産市場は停滞気味で地価は依然として下落傾向にある。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地			[個別的要因]	個別的要因について特段の変動は認められない。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡				
	②変動率	年間 -2.7% 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
三宅（県）－3 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
三宅（県）－3	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	5,290,000 円		1㎡当たりの価格	15,900 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 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					磯城郡三宅町大字小柳4 0 6 番外		②地積 (㎡)		333	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)		
	1:3	住宅 W 2		農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域		南西2. 4m町道		水道 下水	但馬 1. 8km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 50 m、南 30 m、北 50 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 10.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 350 ㎡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	2. 4 m町道		交通施設	但馬駅北西方 1. 8km		法令規制	「調区」(70, 240)
	⑤地域要因の将来予測		農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、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		15, 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、近鉄田原本線、橿原線、南大阪線、天理線及び J R 関西本線、桜井線等の各沿線で、概ね三宅町及びその周辺の市町を中心とする農村住宅地域であるが、用途性に着目すればその範囲は奈良県北中部に広がると考えられる。需要者は地元の居住者が大半で同一需給圏外からの転入は少ない。周辺の街路条件が劣っており、需要は低調である。取引が少なく画地の規模にばらつきがあるため、中心となる価格帯は見出しにくい。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域及びその周辺は農家住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自己の居住目的の取引がほとんどである。当該地域では、収益物件はほぼ皆無であり、賃貸需要が認められないため収益還元法の適用は行わなかった。一方、比準価格は多数の取引事例の中から選択された規範性の高い事例から求められており、補正、修正等も適切で規範性が高い。したがって、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を規準とした価格	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	[100] 円／㎡	[100]	[100]	[100]							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	大和郡山 (県) - 8												
(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			16, 200 円／㎡		③ 価格変動要因の		[一般的要因]	三宅町の高齢化率は県の平均より高く、人口の減少が続いている。住宅地の需要は弱含みで、地価は下落傾向が持続している。				
	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					[地域要因]	農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られないが、地価は依然として弱含みである。						
	標準地番号			-			[個別的要因]		特段の変動要因はない。				
	公示価格			円／㎡									
②変動率		年間	-1. 9 %	半年間	%								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 日 提出
田原本（県）－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	栗山不動産鑑定士事務所
田原本（県）－1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 栗山 恒
鑑定評価額	13,800,000 円		1㎡当たりの価格	78,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 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 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		磯城郡田原本町大字八尾5 7 7 番 7				②地積 (㎡)		176	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	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西7.8m町道	水道 ガス 下水	田原本 1km		(その他) 高度(10m)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 30 m、南 10 m、北 80 m				②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、 奥行 約 15.0 m、		規模 180 ㎡程度、		形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 7 8 m町道	交通施設	田原本駅北東 1km	法令規制	1 中専 (60, 200) 高度(10m)			
	⑤地域要因の将来予測		中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として安定的に推移しており、格別の変動要因は認められないことから今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は、横ばい傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		2 階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位		+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		78,200 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、田原本町、川西町及びその周辺において、近鉄橿原線から概ね徒歩圏に立地する住宅地域が展開する圏域。需要者は、磯城郡を中心に圏内の居住者を主体とし、圏外からの転入者は少ない。概ね良好な利便性及び住環境を備えていることから、需給は均衡している。需要の中心となる価格帯は、標準地と同規模の標準的な画地で1 3 5 0 万円～1 4 5 0 万円程度となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は低層の戸建住宅を主体とする住宅地域であり、共同住宅等の収益物件は少ない。自己使用目的の取引が中心であって居住の快適性が重視される地域であるため収益性を反映した賃貸市場が形成されていない。したがって、市場性を直接的に反映して実証的な比準価格を採用し、収益価格を試算せず、前年標準価格等から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	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		[] 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		[] 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] 田原本町においては人口減少及び高齢化が進行している。利便性及び住環境の良否により、需給に差異が認められる。							
	前年標準価格 78,200 円/㎡				[地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として従前からの住環境が維持されており、格別の変動は認められない。							
	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		田原本 - 2									
	公示価格		78,200 円/㎡									
②変動率		年間 0.0 %	半年間 0.0 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 日 提出
田原本（県）－ 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	栗山不動産鑑定士事務所
田原本（県）－2	奈良県	奈良第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 栗山 恒
鑑定評価額	12,900,000 円		1㎡当たりの価格	67,800 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	54,000 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		磯城郡田原本町大字千代 1 0 0 番 6 3				②地積 (㎡)		190	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	区画整然とした中規模団地内の住宅地域	北6.3m町道	水道 ガス 下水	笠縫 960m	(その他) 高度 (15m)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 160 m、西 220 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 200 ㎡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 3 m町道	交通施設	笠縫駅南東 960m	法令規制	1 中専 (60, 200) 高度 (15m)			
	⑤地域要因の将来予測		中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として安定的に推移しており、格別の変動要因は認められないことから今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は、緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		2 階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		67,800 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格		／ 円／㎡								
	原価法	積算価格		／ 円／㎡								
	開発法	開発法による価格		／ 円／㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、田原本町、川西町及びその周辺において、近鉄橿原線から概ね徒歩圏に立地する住宅地域が展開する圏域。需要者は、磯城郡を中心に圏内の居住者を主体とし、圏外からの転入者は少ない。概ね良好な利便性及び住環境を備えていることから、需給は均衡している。需要の中心となる価格帯は、標準地と同規模の標準的な画地で 1 2 5 0 万円～1 3 5 0 万円程度となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は主に低層の戸建住宅を主体とする住宅地域であり、共同住宅等の収益物件は少ない。自己使用目的の取引が中心であって居住の快適性が重視される地域であるため収益性を反映した賃貸市場が形成されていない。したがって、市場性を直接的に反映して実証的な比準価格を採用し、収益価格を試算せず、代表標準地の価格から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) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号	田原本 - 2	②時 点 修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	78,200 円／㎡	[100 / 100]	100 [101.0]	100 [115.0]	[100 / 100]	67,300					
(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		前年標準価格 67,700 円／㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 田原本町においては人口減少及び高齢化が進行している。利便性及び住環境の良否により、需給に差異が認められる。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地		標準地番号 - 公示価格 円／㎡			[地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として従前からの住環境が維持されており、格別の変動は認められない。						
	②変動率		年間 +0.1 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福田不動産鑑定
田原本（県）	－3	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	22, 100, 000 円		1㎡当たりの価格	49, 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 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		磯城郡田原本町大字大安寺 1 1 1 番 3 外				②地積 (㎡)		452	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(70, 400)					
	1:1.2	住宅 W 1	事業所、店舗も見られる農家住宅の多い地域	北9.4m県道	水道 下水	田原本 1.2km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 160 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 20.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記	特にない	街 路	9.4 m 県道	交通 施設	田原本駅東方 1.2km	法令 規制	「調区」(70, 400)				
	⑤地域要因の将来予測	周辺に農地も多く見られる県道沿いの農家住宅が多く認められる地域であり、地域要因に影響する変化は認められず、今後も現状程度で推移するものと予想する。地価水準はやや弱含みで推移するものと予測する。											
(3) 最も有効使用の判定		2 階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		49,000 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		同一需給圏は磯城郡やその周辺市町の市街化調整区域内の既成の住宅地域である。需要者は地縁関係者が中心であり、需要は限定的である。農家住宅が多く見られる地域ではあるが、県道沿いでかつ最寄り駅まで徒歩圏であり、生活利便性はやや良好である。取引は中古物件を含めて少なく、中心価格帯の把握は困難だが、対象地規模で概ね 2,000 万円前後と思われる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は周辺に農地や農家住宅も多く見られる一般住宅地域であり、市街化調整区域内に存することから、自用目的の利用が中心である。賃貸住宅の想定は困難であり、収益還元法は適用しなかった。よって、規範性の高い取引事例に基づき算定された比準価格を標準に、類似する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	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 -3.0		
	標準地番号 田原本 -6							公示価格 38,300 円/㎡	[99.6 / 100]	[100 / 100]	[100 / 78.1]	[100 / 100]	48,800
(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 0.0	地域要因	街路 -3.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 100]			街路交通環境画地行政その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	交通 +6.0 環境 -24.0 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 変 動 状 況 形成要因の	[一般的要因] 田原本町の人口は微減が続いており、新たな商業施設の計画もなく、地価動向に影響を及ぼす要因は見当たらない。								
	前年標準価格 49,100 円/㎡				[地域要因] 県道沿いで、最寄り駅徒歩圏であるが、市街化調整区域内に存し、需要は低調である。								
	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）

令和 8 年 7 月 3 日 提出

別記様式第 7

田原本（県） 3－1 宅地見込地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	福田不動産鑑定				
田原本（県） 3－1		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		17,300,000 円			1㎡当たりの価格		18,600 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 年 1 月] 路線価又は倍率	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 当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価										
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		磯城郡田原本町大字薬王寺 7 3 番			②地積（㎡）		928		
	③形状		④土地の利用の現況		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	
	不整形 1:2.5		田、畑		既成住宅地域に隣接する熟成度の高い地域				田原本 900m	
(2) 近隣地域	①範囲		東 25 m、西 30 m、南 50 m、北 10 m			②標準的使用		田畑		
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 800㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性		特記事項		特にない		道 南方で 2.6 m 町道に近接		交通 田原本駅南西方 900m	
	⑤地域要因の将来予測		周辺が住宅地域である熟成度の高い宅地見込地地域である。付近は宅地開発が進められており、将来的に宅地化する可能性を有する。							
(3) 最有効使用の判定		転換後・造成後の区画割りされた戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		土地の形状等 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 19,300 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		土地の形状等 0.0		
		控除法		控除後価格 17,600 円／㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏は奈良県の北中部に位置する宅地見込地地域である。需要者は同一需給圏内で宅地開発を行う不動産業者等が想定される。近隣地域及びその周辺は、最寄り駅から徒歩圏内に存し、生活利便性もやや良好と認められ、住宅需要は良好であると考え。需要の中心となる価格帯は、坪当たり 6～7 万円前後と想定する。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由		対象不動産は周辺が中小規模の開発された住宅地域であることから、比準価格と控除後価格を算定した。比準価格は同一需給圏内の規範性の高い取引事例から試算し、各補修正も適正であり、信頼性は高い。一方、控除後価格は開発業者の投資採算性に着目したものだが、想定事項が多く、相対的な信頼性はやや劣る。よって、比準価格を重視し、控除後価格を比較考量し、かつ類似する標準地の価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格を規準とした価格	① 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	
	天理 3－1								⑥ 対象基準地の規準価格（円／㎡）	
公示価格 18,800 円／㎡		[99.5 / 100]		[100 / 100]		[100 / 100.9]		[100 / 100]		
18,500		標準化補正		画地 0.0		行政 0.0		その他 0.0		
(9) 対象基準地の前年	①対象基準地の検討				③ 価変動形成要因の		〔一般的要因〕 田原本町の人口は微減が続いており、新たな商業施設の計画もなく、地価動向に影響を及ぼす要因は見当たらない。			
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 18,600 円／㎡						〔地域要因〕 周辺は中小規模の住宅開発が進められており、住宅地として安定した需要が認められる。			
	②変動率						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。			
年間 0.0 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	栗山不動産鑑定士事務所	
田原本（県） 5－1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	栗山 恒
鑑定評価額	22,300,000 円		1㎡当たりの価格	70,700 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	57,000 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		磯城郡田原本町 6 4 2 番 2				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			商業 (80,400) 準防 (その他) 高度 (31m) (90,264)					
	1:1.5	店舗兼住宅 W 2	店舗兼住宅に一般住宅も混在する古くからの商業地域	東4.4m町道	水道 下水	田原本 390m								
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 100 m、南 100 m、北 80 m				②標準的使用	低層店舗兼住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路	4.4m町道	交通施設	田原本駅北東 390m		法令規制	商業 (90,264) 準防 高度 (31m)			
	⑤地域要因の将来予測	鉄道駅近接の既成の商業地域であるが、商業繁華性はやや衰退傾向にあり今後も需給は弱含みで推移するものと予測する。地価水準についても、やや低調に推移するものと予測する。												
(3) 最も有効使用の判定		低層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		73,500 円/㎡									
		収益還元法	収益価格		45,800 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、磯城郡及びその周辺において、近鉄樫原線等の駅近接の既成の商業地域が展開する圏域。主な需要者としては、店舗、営業所等の運営を企図する地元資本の中小企業、個人事業者等が想定される。幹線道路沿いの大型複合商業施設へ顧客が流出する傾向が見られており、近隣地域における店舗の需要はやや弱い。需要の中心となる価格帯は、売買当事者の意向が強く反映されること、画地規模等の個別性に差異があること等から把握が困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域及びその周辺においては、自用の物件による店舗等の運営が主体である。賃貸需要は低位であり、繁華性の衰退により元本に相当する適正な賃料の収受が困難であるため、収益価格は低位に試算された。需要者は取引に際して、類似の物件の価格水準を重視して意思決定をすることが通常であることから、市場性を直接的に反映して実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地の価格から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	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 +7.0	
		公示価格 125,000 円/㎡		[100.8 / 100]	[100 / 100]	[100 / 178.3]	[100 / 100]	70,700		街路交通環境画地行政その他 0.0	交通 -1.0		環境 +53.0	行政 +10.0
(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 / 100]	[100 / 100]	[100 / 100]	街路交通環境画地行政その他 0.0		交通 0.0	環境 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] 田原本町においては人口減少及び高齢化が進行している。								
	前年標準価格 71,500 円/㎡					[地域要因] 商業繁華性はやや衰退傾向が認められる。								
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 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 -1.1 %	半年間 %										

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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]	田原本町においては人口減少及び高齢化が進行している。
	前年標準価格 71,500 円/㎡					[地域要因]	幹線道路沿いの商業地域としての従前からの繁華性及び店舗の立地状況等に格別の変動は見受けられない。
	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	0.0 %	半年間	%		

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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 49,200 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	〔一般的要因〕	奈良県における流通業務施設地の需要は引き続き堅調であり、特に西名阪道沿い等 I C へのアクセスに優れた工業地域は需要が堅調。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					〔地域要因〕	市場での供給が僅少で、奈良県における主要幹線道路へのアクセスにも優れ、系統連続性が優位であるため、需要は引き続き堅調である。
						〔個別的要因〕	個別的要因の変動はない。
	②変動率	年間	+5.1 %	半年間		%	

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		高市郡高取町大字下土佐 4 1 9 番 5 外				②地積 (㎡)	220	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)		
	1:2	住宅 W 2	農地のほか一般住宅も見られる住宅地域	西4.2m町道	水道	壺阪山 650m		(その他) 高度 (15m) (60, 168)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 0 m、南 40 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 m程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位北 4.2 m町道	交通施設	壺阪山駅南 650m	法令規制	1 住居 (60, 168) 高度 (15m)
	⑤地域要因の将来予測	今後も大きな地域要因の変化は考えられず、当面は現状を維持していくものと予測する。町内の既存住宅地の需要は弱含みであり、地価は下落傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 26,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね高市郡及び周辺市町内における一般住宅を中心とした地域と把握した。需要者の中心は地元居住者や当該圏域に地縁を有する者が大半であり、圏外からの転入者は少ない。高取町は人口減少や高齢化が進行しており、取引件数は低位で推移している。新築の物件はほとんど見られないため把握は困難であるが、需要の中心となる価格帯は、同程度の規模の土地で500～600万円程度と把握した。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的の取引が大半の地域で、賃貸市場が熟成していないため、収益還元法の適用は断念した。以上より、居住の快適性が重視される住宅地であることから、多数の取引事例の中から類似性の高い事例をもとに市場性を適正に反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	-	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[100]	[100]	[100]	[100]					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 26,800 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 高取町は人口減少や高齢化の進行が継続しており、取引需要も低調であるため、地価は下落傾向で推移している。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 農地のほか一般住宅も見られる住宅地域で、価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動はなく、地価は下落傾向にある。					
					[個別的要因] 個別的要因についての特段の変動は認められない。					
	②変動率	年間 -1.5 %	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]	高取町は人口減少や高齢化の進行が継続しており、取引需要も低調であるため、地価は下落傾向で推移している。
	前年標準価格 32,500 円／㎡					[地域要因]	一般住宅が多い旧街道沿いの住宅地域で、価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動はなく、地価は下落傾向にある。
	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	-1.2 %	半年間	%		
						[個別的要因]	個別的要因についての特段の変動は認められない。

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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]	高取町は人口減少や高齢化の進行が継続しており、取引需要も低調であるため、地価は下落傾向で推移している。
	前年標準価格 14,700 円/㎡				[地域要因]	農家、一般住宅、作業所等が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、条例指定区域の影響に注視すべきものの、地価は未だ下落傾向にある。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因]	個別的要因についての特段の変動は認められない。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡					
	②変動率	年間	-1.4 %	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 58,800 円/㎡				③ 価格形成要因の變動状況	〔一般的要因〕	当村は比較的知名度を有するが需給は不均衡。当村の各住宅団地内ではやや弱含み傾向、既存住宅地では下落傾向と二極化が顕著化。
	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〕	住環境が良好な住宅地域。値頃感から需要は堅調。団地周辺の幹線沿いでスーパーエバグリーン飛鳥店が開店しており、その動向に注視。
	②変動率 年間 -0.2% 半年間 %					〔個別的要因〕	個別的要因について特段の変動は見られない。

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 62,300 円/㎡				③ 価格形成要因の變動状況	【一般的要因】	当村は比較的知名度を有するが需給は不均衡。当村の各住宅団地内ではやや弱含み、既存住宅地では下落傾向と二極化が顕著化。
	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 明日香 - 1 公示価格 62,200 円/㎡					【地域要因】	住環境が良好で閑静な住宅地域。需要は堅調。団地周辺の幹線沿いでスーパーエバグリーン飛鳥店が開店しており、その動向に注視。
						【個別的要因】	個別的要因について特段の変動は見られない。
	②変動率						
	年間	-0.3%	半年間	-0.2%			

(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 15,800 円/㎡			③ 価格形成要因の變動状況	〔一般的要因〕	当村は住宅団地が少なく旧来からの農家集落形態が中心。公法上規制に伴う宅地開発の抑制、取引件数、高齢化率等を反映し需給は低調。
	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 - 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	地元住民を中心とする旧来からの農家集落的な住宅地域で、交通接近条件が劣る事等から、依然として地価は下落傾向で推移。
					〔個別的要因〕	個別的要因について特段の変動は見られない。
	②変動率					
	年間	-1.3 %	半年間	%		