

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	
川西（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	6,370,000 円	1㎡当たりの価格	64,300 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3日	(6) 路線価	[令和7年1月]	49,000 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		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					

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	磯城郡川西町大字結崎1318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)  (その他) 高度地区(最高15m) (60,180)	
	1:1	住宅 W3	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		

(2) 近隣地域	①範囲	東 130m、西 8m、南 30m、北 15m		②標準の使用	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 特になし	街路 基準方位北、4.5m町道	交通 結崎駅西方 1.3km	法令 2中専(60,180) 高度地区(最高15m)	規制	
	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史料する。					

(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	標準価格	64,300 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、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600万円～650万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標準価格を採用し、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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 田原本 -2					63,900	標準化補正	交通 0.0	環境 +2.0	環境 +2.0
	公示価格 78,200 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ 101.0 ]	100 [ 126.1 ]	[ 104.0 / 100 ]		画地 +1.0	行政 0.0	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	地域要因	街路
	-						標準化補正	交通	環境	交通
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ / 100 ]	100 [ / ]	100 [ / ]	[ / 100 ]		画地	行政	行政	その他
							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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 %		

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
川西（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	15,800,000 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	24,000 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	磯城郡川西町大字結崎170番				②地積 (㎡)	519	⑨法令上の規制等	2中専 (60,200) 高度(15)		
	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		(その他) (60,160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 75m、西 60m、南 75m、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 20.0m、奥行 約 25.0m、規模 500㎡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3.1m町道	交通施設	結崎駅西 1km	法令規制	2中専(60,160) 高度(15)		
(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	角地	0.0	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	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	同一需給圏は川西町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、取引の個別性が強く、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る。自己使用の不動産が中心で、賃貸需要が弱く賃貸市場が未成熟である為、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、市場の特性を十分検討した上で、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、規範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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	奈良三宅 -3									
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 30,600 円/㎡		③ 価格変動要因の		[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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因]		最寄駅からやや距離のある住宅地域で、街路条件もやや劣る。地域要因に変化はなく、地価はやや下落傾向を維持している。				
②変動率		年間	-0.3%	半年間	%	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和7年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Includes details for 川西（県）, 奈良県, 奈良県第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 谷口 清.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,300 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和7年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of land use, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書（令和7年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Row 1: 川西（県） 9-1, 奈良県, 奈良県第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 谷口 清

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 662,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和7年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(㎡), (9)法令上の規制等, (3)形状, (4)敷地の利用の現況, (5)周辺の土地の利用の状況, (6)接面道路の状況, (7)供給処理施設状況, (8)主要な交通施設との接近の状況, 工専(60,300)高度(31), (その他)地区計画(70,300)

Table with 9 columns: (2)①範囲, ②標準的使用, (3)標準的画地の形状等, (4)地域的特性, (5)地域要因の将来予測, 東 220m, 西 90m, 南 0m, 北 220m, 低層の工場地, 間口 約 85.0m, 奥行 約 165.0m, 規模 14,000㎡程度, 形状 長方形, 特記 特にない, 街路 10.0m町道, 交通 結崎駅西 2.5km, 法令 工専(70,300)高度(31)地区計画等, 大中規模の工場等が建ち並ぶ内陸型工業団地である。交通アクセス等の良好な同種の工業団地は、希少性が高く需要は強含みであるが、供給はほとんどないため、当面、地価は上昇傾向で推移するものと予測される。

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, (5)鑑定評価の手法の適用, (4)対象基準地の個別的要因, 低層の工場地, 側道は利用されていない。 0.0, 取引事例比較法, 比準価格 47,100 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/㎡

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 同一需給圏は奈良県を中心に近畿圏の内陸型工業地及び工業団地と判断した。需要者は全国展開する製造業等の法人事業者及び奈良県内で事業展開する中堅企業を中心とする。交通アクセスにも比較的恵まれた内陸型工業団地で、根強い需要がある一方、供給は少ないため、引き合いは多く売り希望価格は強含みで推移している。規模が様々で中心となる価格帯の把握は困難であるが、坪当たり13万円～15万円程度と思慮される。

Table with 2 columns: (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、地域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。

Table with 10 columns: (8)公示価格とした, ①代表標準地, 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, 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 48,000 円/㎡, [102.4/100], 100, [100], [104.3], [100/100], 47,100

Table with 10 columns: (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, 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, [ ], [ ], [ ]

Table with 4 columns: (10)対対象基準地の前年の標準価格等からの検討, ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③価格形成要因の変動状況, ④-2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, ①代表標準地, ②標準地, 標準地番号, 公示価格, 年間 +4.7%, 半年間 %, 災害リスクの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。 [地域要因] 工業専用地域に指定された大中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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。



鑑定評価書（令和7年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (三宅(県) -2), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第2), 業者名 (森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所), 氏名 (森本直也)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (8,940,000 円), 1㎡当たりの価格 (43,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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), (2) 実地調査日 (令和7年6月30日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices and Reason for Determination of Appraisal Amount), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices of Target Standard Land)

基準地番号 三宅（県） -3	提出先 奈良県	所属分科会名 奈良第2分科会	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
氏名 中本 欽也	不動産鑑定士		

鑑定評価額	5,390,000 円	1㎡当たりの価格	16,200 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 倍率種別	円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和7年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		
(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406番外				②地積 (㎡)	333	⑨法令上の規制等	「調区」(70,400)  (その他) (70,240)			
	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						
	1:3	住宅W2	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	2.4m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	16,200 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、近鉄田原本線、橿原線、南大阪線、天理線及びJR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思われる。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、自己の居住目的の取引がほとんどで、収益物件はほぼ皆無で賃貸需要が認められないため収益還元法の適用は断念した。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通り決定した。											
(8) 公示価格としての標準価格	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	
	大和郡山（県） - 8	[ 99.7 ]	100 [ 100 ]	100 [ 198.7 ]	[ 100 ]	16,200				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	[一般的な要因] 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。										
	■継続 □新規	前年標準価格	16,500 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	[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	-1.8%	半年間	%							

鑑定評価書（令和7年地価調査）

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		
田原本（県）	-1	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	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] 62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月26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				

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577番7					②地積 (㎡)	176	⑨法令上の規制等 1 中専 (60,200) (その他) 高度(10m)			
	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	田原本 1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 30m、南 10m、北 80m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 15.0m、規模 180㎡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。			
	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横ばいの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、川西町のうち、近鉄橿原線沿線の住宅地域が中心となる。主な需要者は当該圏内の居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。当該地域は閑静な住環境を維持しており、最寄駅へ概ね徒歩圏内にあることから需給バランスは概ね均衡している。地価は今まで下落基調で推移していたが、横ばいに転じた。中心となる価格帯は、標準的規模の土地で1300万円～1400万円、新築戸建で2500万円～3000万円である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、田原本駅等を最寄駅とする事例から試算されており、市場の実態を反映した比準価格の規範性は高い。一方、当該地域は、戸建て住宅が主要な用途の地域であり、周辺に収益物件は殆ど無く、自用目的が中心で、賃貸需要は認められないことから、収益還元法の適用を断念した。したがって、居住の快適性が重視される住宅地であるため、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地の価格の推移動向にも留意の上、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	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
	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	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		[一般的要因]		人口減少、高齢化率上昇傾向が長期間継続している。							
	■継続 □新規											
	前年標準価格		78,200 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		[地域要因]		駅徒歩圏の一般住宅地域であるが、有効需要は減少している。地価は横ばいである。							
■代表標準地 □標準地												
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%										
				[個別的要因] 西向きの中間画地であり、選好性の面で不利である。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	日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店		
田原本（県） -2	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	12,900,000 円	1㎡当たりの価格	67,700 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] 54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月26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				

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100番63				②地積 (㎡)	190	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) (その他) 高度(15m)			
	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	笠縫 960m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 160m、西 220m、南 50m、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 14.0m、奥行 約 14.0m、規模 200㎡程度、形状 正方形										
	④地域的特性	特記事項	昭40年頃に開発された中規模住宅団地である。	街路	基準方位北、6.3m町道	交通施設	笠縫駅南東方 960m	法令規制	1 中専(60,200) 高度(15m)			
(3) 最有効使用の判定	2階建て程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	67,700 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	同一需給圏は近鉄樫原線、近鉄田原本線沿線で、磯城郡を中心とした圏域である。需要者の中心は地縁関係者等が大半を占める。基準地は昭和40年代に開発された古い住宅地である。景気は新型コロナウイルス感染症の5類移行に伴い、全体的に回復傾向が見られる。土地は1000万円～1500万円程度、新築戸建住宅は2500万円～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	当該地域は低層戸建住宅が多い住宅地域であり、アパート等の収益物件は皆無であり、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（駅から約12分の閑静な住宅地、通称南千代住宅）等も考慮の上、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地田原本-2との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地	標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 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 +2.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	田原本 -2	[ 100 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 114.1 ]	[ 100 ] 100	67,900					
(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		[ ] 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		[ 一般的要因 ] 人口減少、高齢化率上昇傾向が長期間継続している。									
	■ 継続 □ 新規		[ 地域要因 ] 地価が上昇方向にある地域である。									
	前年標準価格 67,600 円/㎡		[ 個別的要因 ] 特段の変動要因はない。									
	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											
	代表標準地	標準地										
	標準地番号	-										
	公示価格		円/㎡									
	② 変動率	年間 +0.1%	半年間	%								

鑑定評価書（令和7年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 田原本（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 福田不動産鑑定.

鑑定評価額 22,200,000 円 1㎡当たりの価格 49,100 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table. (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111番3外. (2) ①範囲: 東50m, 西160m, 南30m, 北30m. (3) ①所在及び地番並びに「住居表示」等: 磯城郡田原本町大字大安寺111番3外. (4) ②地積: 452. (5) ③形状: 1:1.2. (6) ④敷地の利用の現況: 住宅W1. (7) ⑤周辺の土地の利用の状況: 事業所、店舗も見られる農家住宅の多い地域. (8) ⑥接面道路の状況: 北9.4m県道. (9) ⑦供給処理施設状況: 水道下水. (10) ⑧主要な交通施設との接近の状況: 田原本1.2km. (11) ⑨法令上の規制等: 「調区」(70,400).

(8) 公示価格. ①代表標準地 田原本 -6. ②時点修正: [99.7/100]. ③標準化補正: [100/100]. ④地域要因の比較: [100/78.7]. ⑤個別的要因の比較: [100/100]. ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡): 48,900. ⑦内訳: 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.

(9) 指定基準地からの検討. ①指定基準地番号: -. ②時点修正: [ ]/100. ③標準化補正: [ ]/100. ④地域要因の比較: [ ]/100. ⑤個別的要因の比較: [ ]/100. ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡): -. ⑦内訳: 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. 前年標準価格: 49,200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 7 年地価調査）

別記様式第 7

令和 7 年 7 月 4 日 提出  
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 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 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	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

基準地	(1) 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	⑨法令上の規制等					
	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	⑧主要な交通施設との接近の状況	田原本 900m	1 住居 (60, 200) 高度地区 (15)  (その他)					
近隣地域	(2) ①範囲	東 25m、西 30m、南 50m、北 10m				②標準的使用	田畑						
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 40.0m、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 2.6m 町道に近接	交通施設	田原本駅南西方 900m	法令規制	1 住居 (60, 200) 高度地区 (15)
	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/㎡										
	控除法	控除後価格	17,300 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る。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	天理 3-1	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	画地 0.0	地域要因	交通 -3.0	
	公示価格	19,000 円/㎡	[ 99.5 / 100 ]	100 [ 100 ]	100 [ 102.8 ]	[ 100 / 100 ]	18,400	行政 0.0	その他 0.0	環境 +6.0	宅造 0.0	行政 0.0	
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	① 対象基準地の検討		③ 価額変動状況要因の	【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。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 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 田原本（県） 5-1	提出先 奈良県	所属分科会名 奈良第2分科会	業者名 氏名 不動産鑑定士 中本 欽也	日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店
---------------------	------------	-------------------	------------------------	------------------------

鑑定評価額	22,500,000 円	1㎡当たりの価格	71,500 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2日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月] 57,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和7年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		
(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642番2				②地積 (㎡)	315	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) 高度 (31m) (90,264)			
	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	田原本 390m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 100m、南 100m、北 80m				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 15.0m、奥行 約 20.0m、規模 300㎡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 4.4m町道	交通 田原本駅北東方 390m	法令 商業 (90,264) 準防 高度 (31m)	規制				
(3) 最有効使用の判定	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	75,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	45,000 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	同一需給圏は磯城郡の各町を主として奈良県中部等に形成された既成商業地域の圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性を有する個人事業主もしくは小規模法人が中心である。近年、既成商業地域は大型複合商業施設へ顧客流出が続くなど厳しい経営環境を強いられている。こうしたマイナス要因を最寄り駅への接近性が補完し地価は緩やかな下落に留まっている。地価相場は売主、買主の意向が強く反映される傾向が強く水準を把握することは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は小規模店舗と一般住宅が混在する古くからの既成商業地域である。商業地域であるが、不動産売買は自用による取引が主流である。賃貸市場については一定の需要は認められるが商圏が狭く、繁華性の低い商業地域であるため、元本に見合った賃料が受け取れないのが一般的である。このような検討を踏まえ、本件では市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との均衡にも留意して、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	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 +7.0 交通 -1.0 環境 +60.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	標準地番号 大和郡山 5-4	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 172.9 ]	[ 100 ] 100	71,700						
(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 価格変動要因の		[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇傾向が長期間継続している。							
	前年標準価格	71,700 円/㎡		[地域要因]		周辺の大型複合商業施設に顧客が移行し、繁華性は弱まっているが、駅徒歩圏の既成商業地域であり、地価は緩やかな下落傾向にある。						
	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]		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	-0.3%	半年間	%							

標準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷口不動産鑑定株式会社
田原本 (県) 5-2	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	37,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	71,500 円/m <sup>2</sup>	

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	57,000 円/m <sup>2</sup> 倍
(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	磯城郡田原本町大字千代176番4				②地積 (m <sup>2</sup> )	521	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	近商 (80,200) 準防 高度 (20)	(その他) (90,200)														
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 0 m、南 50 m、北 150 m			②標準的使用	店舗兼共同住宅地																
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	国道24号、両側歩道。	街路 13m国道	交通施設	笠縫駅南東 700m	法令規制	近商 (90,200) 準防 高度 (20)									
	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	4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	形状	-1.0														
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	75,000 円/m <sup>2</sup>																			
	収益還元法	収益価格	42,400 円/m <sup>2</sup>																			
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>																			
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>																			
(6) 市場の特性	同一需給圏は田原本町を中心に、国道、県道、幹線道路沿いを中心とした商業地域である。需要の中心は物販及び飲食等の沿道型サービス型の事業者が中心である。田原本町内に限らず、路線商業地での出店形態は土地を取得するよりも定期借地権を利用して店舗を建設するケースが多い。取引される件数が少ない及び取引価格帯がまちまちの為、需要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	賃料の遅行性、賃貸事例の規範性等より、収益価格はやや低額で査定された。商業地域では本来、収益価格は重視すべき価格であるが、査定における想定要素等の観点から収益価格の相対的規範性は若干劣る。従って、対象不動産の所在、実情（国道沿いに沿道サービス施設が連たんする路線商業地域）等も考慮の上、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、代表標準地（大和郡山5-4）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) 公示価格を標準とした価格	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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/m <sup>2</sup> )	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 +6.0	環境 +46.0	行政 +10.0	その他 0.0		
	標準地番号	大和郡山 5-4	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 171.9 ]	[ 99.0 ] / 100	71,400															
(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/m <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup>	[ ] / 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規											③価格形成要因の	[一般的要因] 田原本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ことから、需要は持ち直し傾向にある。									
	前年標準価格 71,500 円/m <sup>2</sup>												[地域要因] 国道沿いの線商業地域であり、地域要因に変化はない。需要は持ち直し傾向にあり、地価は横這い傾向にある。									
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地												[個別的要因] 形状の記載方法を変更したが、実質的な変動はない。									
標準地番号																						
公示価格 円/m <sup>2</sup>																						
②変動率	年間	0.0%	半年間	%																		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 田原本（県）9-1, 奈良県, 奈良第2分科会, 奈良総合鑑定株式会社, 西岡諺二.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 164,000,000 円, 49,200 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include 令和7年7月1日, 令和7年6月27日, 更地としての鑑定評価, 令和7年7月2日, 正常価格, [令和7年1月]路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m²), (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. Values include 磯城郡田原本町大字西竹田38番1, 3,342, 準工(60,200)高度(20).

Table with 5 columns: (2)近隣地域, (1)範囲, (2)標準的使用, (3)標準的画地の形状等, (4)地域的特性, (5)地域要因の将来予測. Values include 東70m, 西50m, 南50m, 北300m, 流通業務施設地, 間口約30.0m, 奥行約100.0m, 規模3,000㎡程度, 形状長方形.

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用. Values include 低層の流通業務施設地, ない, 取引事例比較法, 比準価格 49,200 円/㎡.

Table with 2 columns: (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Values include 同一需給圏は、奈良県北部及び中部の工業地域である。需要者の中心は地元の中小工場、倉庫等を所有、操業しようとする法人等である。

Table with 10 columns: (8)規準とした価格, (1)代表標準地, (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, (7)内訳, 標準化補正. Values include 大和郡山 9-2, 84,200 円/㎡, 49,000.

Table with 10 columns: (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, (7)内訳, 標準化補正. Values include -, [ ], 100, [ ], [ ], 100.

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年の標準価格等の検討, (1)-1対象基準地の検討, (1)-2基準地が共通地点である場合の検討, (2)変動率. Values include 継続, 前年標準価格 46,800 円/㎡, 変動率 年間 +5.1%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和7年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社奈良支社	
高取（県）	-1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 高垣直記

鑑定評価額	5,900,000 円	1㎡当たりの価格	26,800 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2日	(6) 路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月26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					

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	高市郡高取町大字下土佐419番5外				②地積 (㎡)	220	⑨法令上の規制等	1住居 (60, 200)	
	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	(その他) 高度(15m) (60, 168)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 0m、南 40m、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 10.0m、奥行 約 20.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。			
	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。町内の既成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	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	26,800 円/㎡		⑦内訳	標準化補正				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			街路交通環境画地行政その他				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡			標準化補正				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡			街路交通環境画地行政その他				
(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	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		
	公示価格 円/㎡	[ ] / 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		
	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			
(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 27,200 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。				
	②変動率		年間 -1.5%	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。				

鑑定評価書（令和7年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大和不動産鑑定株式会社. Includes details for 高取（県）, 奈良県, 奈良第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 高垣直記.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,930,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和7年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m²), (9)法令上の規制等, (3)形状, (4)敷地の利用の現況, (5)周辺の土地の利用の状況, (6)接面道路の状況, (7)供給処理施設状況, (8)主要な交通施設との接近の状況, 1住居(60,200), (その他)高度(15m)(60,160).

Table with 2 columns: (2)①範囲, 東 30m、西 0m、南 50m、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 8.0m、奥行 約 30.0m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ長方形. (4)地域的特性, 特記事項, 特記すべき事項はない, 街路, 基準方位北 3.5m町道, 交通, 壱阪山駅北東 400m, 法令, 1住居(60,160) 高度(15m), 事項, 規制. (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。町内の既成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。

Table with 2 columns: (3)最有効使用の判定, 2階建程度の戸建住宅地, (4)対象基準地の方位, 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 32,500 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800万円程度と把握した。

(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、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 10 columns: (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, 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.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討, ①指定基準地番号, 高取（県） - 1, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡), ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他, 地域要因, 街路, 交通, 環境, 行政, その他.

Table with 3 columns: (10)対象基準地の前年の標準価格等の検討, ①-1対象基準地の検討, 継続, 新規, 前年標準価格 32,900 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 -1.2%, 半年間 %.



鑑定評価書（令和7年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大和不動産鑑定株式会社. Includes details for 高取（県） and 奈良第3分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,730,000 円), 1㎡当たりの価格 (14,700 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table (8) 公示価格と指定基準地からの検討. Includes columns for 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes columns for 対象基準地の前年標準価格, 変動率, 変動状況, 一般的要因, 地域要因, 個別的要因.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社やまと総合鑑定所
明日香 (県) -1	奈良県	奈良第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 信一郎
鑑定評価額	11,800,000 円		1㎡当たりの価格	58,800 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 2 日	(6) 路線価 倍率種別	[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 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	高市郡明日香村大字檜前 5 5 番 7 0				②地積 (㎡)	201	⑨法令上の規制等	1 低専 (40, 60)		
	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	飛鳥 800m	(その他) 風致 (3 種) 歴風土 (2 種)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 30 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 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	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 6.0 m 村道	交通施設	飛鳥駅南 800m	法令規制	1 低専 (40, 60) 風致 (3 種) 歴風土 (2 種)		
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	58,800 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	同一需給圏は奈良県中南部に位置する閑静な住宅地域である。主たる需要者は、居住の快適性や生活利便性を重視する当村の居住者、世帯分離等を中心とするものであるが、知名度の高い当村では他地域からの転入者も一部見られる。最寄り駅から徒歩圏内にあり、総額の観点から値頃感があるため、需要は堅調であるが、供給が僅少でやや不均衡となっている。土地約 200 ㎡程度で、1,000 万円から 1,200 万円前後が取引の中心の価格帯である。										
(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、中規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。最寄り駅徒歩圏内にあるが、収益物件は見受けられない。公法上の規制が厳しい事に加え、居住の快適性や生活利便性等を重視した戸建住宅による自己使用目的の取引が支配的である。よって、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。以上から、代表標準地との検討結果を踏まえ、実証的で市場性を充分反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 -2.0
	明日香 -1	[ 99.8 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 107.0 ]	[ 104.0 ] 100	58,800		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		58,900 円/㎡		③ 価格変動要因	[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横ばい、既存住宅地ではやや弱含み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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-			[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。			
	公示価格		円/㎡					[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	-0.2 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社やまと総合鑑定所	
明日香（県） - 2	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 信一郎	

鑑定評価額	9,720,000 円	1㎡当たりの価格	62,300 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	高市郡明日香村大字平田291番125				②地積 (㎡)	156	⑨法令上の規制等	1低専 (40,60)			
	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	飛鳥 450m	(その他) 風致 (3種) 歴風土 (2種)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 50m、南 100m、北 0m			②標準の使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 13.0m、規模 160㎡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 4.5m村道			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。今後とも地域要因に大きな変動はなく、現状を維持するものと予測する。地価については引き続き、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 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格 62,300 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	同一需給圏は概ね奈良県中南部に位置する閑静な住宅地域である。需要者は当村の居住者、世帯分離等を中心とするものであるが、知名度の高い当村では他地域からの転入者も一部見受けられる。近隣地域は村内では数少ない纏まった住宅団地で希少性を有し、比較的最寄り駅にも近い事等から、需要は比較的堅調である。昨今の経済情勢や地域の特性等から、地価は概ね横ばい傾向で推移している。土地は160㎡程度の区画で1000万円前後が中心の価格帯である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は最寄り駅が比較的近く交通利便性に優れるものの付近には収益物件が見受けられず賃貸市場が未成熟である。公法規制も厳しく、経済的にも賃貸事業が成り立つ地域でない為、収益還元法は適用しない。当地域は居住の快適性を指向する地域で自用目的での取引が支配的である事から市場性に着目した実証的かつ信頼性のある取引事例により求めた基準価格を標準とし、住宅地の需給動向や単価と総額との関連等にも留意し、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 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		③ 変動状況 価格形成要因の	[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横ばい、既存住宅地ではやや弱含み傾向と二極化が顕著化。						
	前年標準価格		62,500 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。						
	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見られない。						
標準地番号	明日香	-	1									
公示価格	62,400 円/㎡											
②変動率	年間	-0.3%	半年間	-0.2%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社やまと総合鑑定所
明日香（県） - 3	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 信一郎
鑑定評価額	5,420,000 円		1㎡当たりの価格	15,800 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	高市郡明日香村大字大根田187番外				②地積 (㎡)	343	⑨法令上の規制等	「調区」(70,200)  (その他) 風致(3種) 歴風土(2種) (40,200)		
	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	飛鳥 1.9km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 30m、南 100m、北 50m		②標準的使用	農家住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 15.0m、規模 300㎡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	4.5m村道	交通施設	飛鳥駅南東 1.9km	法令規制	「調区」(40,200) 風致(3種) 歴風土(2種)		
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,800 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、奈良県中南部に位置する調整区域内の農家住宅を主とする住宅地域を中心とした圏域である。主たる需要者は、近隣に地縁性を有する当圏域内の個人が大半を占める。他地域からの転入は少なく、人口増加などの好要因も見受けられない為、需給関係は弱含みとなっている。交通接近条件の悪さ等から需要も乏しい為、地価は依然下落傾向にある。土地価格にあたっては画地規模にばらつきが見られ、取引も少ない事から、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	近隣地域は農家住宅と農地が混在する調整区域内の農家住宅地域。収益物件は皆無に近く、賃貸市場が馴染みにくい地域であるので収益還元法は適用しない。当地域は農家集落的な地縁性の強い既成住宅地域である事から、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定される事が一般的と認められる。よって、市場の実勢を反映した実証的な比準価格を標準とし、住宅地の需給動向、単価と総額との関連等を考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を	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
	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		[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。						
	前年標準価格 16,000 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		[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。							
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡	② 変動率		年間 -1.3%	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。					