

鑑定評価書 (平成 30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, 昭和小野 匡弘. Includes address: 天理 (県) - 1 奈良県 奈良第2分科会 氏名 不動産鑑定士 小野 匡弘 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (7,150,000 円), 1㎡当たりの価格 (70,800 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, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 57,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨. Large table with multiple sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 鑑定評価の手法の適用, (5) 市場の特性, (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (7) 公示価格, (8) 指定基準地, (9) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of land use, market conditions, and valuation methods.

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） - 2	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	西岡諺二	印

鑑定評価額	7,360,000 円	1㎡当たりの価格	47,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年7月1日	(4) 鑑定評価日	平成30年7月5日	(6) 路線価	[平成30年1月]	38,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		天理市樺本町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	樺本 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 16.0m、奥行 約 10.0m、規模 160㎡程度、形状 長方形																							
	④地域的特性	特記事項	県道福住・横田線、対面約1.7m歩道あり。東側道約2m、建基法上の道に非該当。	街路	基準方位北、5.7m県道	交通施設	樺本駅 南西方 450m	法令規制	1住居 (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	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	比準価格	47,200 円/㎡				角地	0.0																		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																							
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄天理線、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。景気は着実に持ち直してきて、需給動向は持ち直しつつあり、一部地域で回復傾向が見られる。県道沿いに存する住宅地域で、同一需給圏内には大きな開発はない。土地は600万円～1000万円程度、新築の戸建物件は1500万円～2500万円程度の物件が必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	当該地域は賃貸市場に馴染みにくい戸建住宅地域等の為、周辺に同程度規模の収益物件は殆ど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（駅から徒歩圏内の既成住宅地域）等も考量の上、比準価格を採用して、類似する標準地（天理-10）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	天理 - 10	②時点修正	-10	③標準化補正	[ 99.9 ] / 100	④地域要因の比較	100 / [ 102.0 ]	⑤個別的要因の比較	100 / [ 118.5 ]	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	47,200	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0					
	公示価格	54,900 円/㎡																								
(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	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	-	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0						
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 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		前年標準価格		47,300 円/㎡		③価格変動要因		[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		-		公示価格		円/㎡		[地域要因]		地価変動率は前年と略同程度で、横這いに近い若干下落である。									
	②変動率		年間		-0.2%		半年間		%		[個別的要因]		南側道で日照、通風等居住の快適性に優れる。													

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	
天理（県） - 3	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 吉田謙一	印

鑑定評価額	18,000,000 円	1㎡当たりの価格	79,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 3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	天理市富堂町76番24				②地積 (㎡)	227	⑨法令上の規制等	1住居 (60,300)
	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) (60,248)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 30 m、南 50 m、北 20 m				②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 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 6.2 m市道	交通施設	天理駅 南西方 1.1km	法令規制	1住居 (60,248)
(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	79,400 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JR桜井駅及び近鉄天理線の沿線で、天理市及び桜井市等の住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内のうち天理市居住者が大半を占める。周辺地域では中小規模の建売分譲住宅も若干見受けられる。住環境は良好であり、地価水準は概ね横ばいである。新築の戸建住宅では2,500万円～3,000万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	中規模一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域であり、収益物件はほとんど見受けられず、賃貸需要は認められないことから収益還元法の適用は断念した。居住の快適性を重視する住宅地域に存するため、自用目的での取引が中心であり、実際の取引価格を指標に取引価格が決定されることが一般的であると認められることから、規範性を有する比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	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
	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100				
(10) 対象基準地からの検討	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] 天理市の人口は減少傾向を示しているものの、利便性の良い住宅地域を中心に需給動向は持ち直しつつある。					
	前年標準価格 79,400 円/㎡			[地域要因] 天理市の中でも需給動向は比較的堅調な地域であり、地価は横ばい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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 - 7 公示価格 79,400 円/㎡								
②変動率		年間 0.0%	半年間 0.0%						

鑑定評価書 (平成 30 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, 昭和公司. Includes address: 天理 (県) - 4 奈良県 奈良第 2 分科会 氏名 不動産鑑定士 小野 匡弘 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (12,700,000 円), 1 m 当たりの価格 (55,000 円/m<sup>2</sup>)

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, (7) 倍率. Includes: 平成 30 年 7 月 1 日, 平成 30 年 7 月 6 日, 平成 30 年 6 月 25 日, 正常価格, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率 1.1 倍, 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 table with 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格. Includes details on location (天理市豊井町 1 7 6 番 1), area (230 m<sup>2</sup>), and price analysis.

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	
天理（県） -5	奈良県	奈良第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 吉田謙一	印

鑑定評価額	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	73,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 3 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 2 3 番 6			②地積 (㎡)	229	⑨法令上の規制等	1 住居 (60,300)  (その他) (60,260)
	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		
	1:1.2	住宅 W 2	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		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 10 m、南 40 m、北 70 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 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 6.5 m 市道	交通施設	二階堂駅 南東方 480m	法令規制
(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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,800 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 JR 桜井線及び近鉄天理線の沿線で、天理市から桜井市にかけての市町村における住宅地の圏域が中心である。需要者の中心は同一需給圏内のうち天理市居住者がほとんどを占める。周辺地域では小規模の建売分譲住宅も若干見受けられる。住環境は良好であり、地価水準は概ね横ばいである。土地は 1,700 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	中小規模一般住宅が多い住宅地域であり、収益物件はほとんど見受けられず、賃貸需要は認められないことから収益還元法の適用は断念した。居住の快適性を重視する住宅地域に存するため、自用目的での取引が中心であり、実際の取引価格を指標に取引価格が決定されることが一般的であると認められることから、規範性を有する比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8) 公示価格を規準とした	① 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	街路 0.0	地域要因 0.0	街路 0.0
	標準地番号 天理 -7	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 108.6 ]	[ 101.0 ] 100	73,800		交通 0.0	環境 +12.0	交通 -3.0
(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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因]	天理市の人口は減少傾向を示しているものの、利便性の良い住宅地域を中心に需給動向は持ち直しつつある。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			[地域要因]	成熟した住宅地域で周辺の居住環境は良好であり、需給動向は回復基調にある。
	前年標準価格 73,900 円/㎡			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討				
<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地					
標準地番号 円/㎡					
② 変動率		年間 -0.1 %	半年間 %		

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社田畑不動産鑑定士事務所, 天理（県）, -6, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田畑惣臣, 印

鑑定評価額 9,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 56,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 30年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 30年 7月 7日, (6)路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 45,000 円/㎡, 倍, (2)実地調査日, 平成 30年 7月 1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

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (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, (8)公示価格とした標準地番号, (9)指定基準地からの検討, (10)対象基準地の前年標準価格等からの検討

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田畑不動産鑑定士事務所
天理（県）	-7	奈良県	奈良第2分科会	氏名 不動産鑑定士 田畑惣臣 印

鑑定評価額	6,060,000 円	1㎡当たりの価格	10,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格	(6) 路線価	路線価又は倍率	1.1 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	天理市福住町5712番				②地積 (㎡)	561	⑨法令上の規制等	「調区」(70,400)
	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) (70,240)		
(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 30.0m、奥行 約 18.0m、規模 540㎡程度、形状 ほぼ整形				④地域的特性	特記 特にない。 街 4m市道 交通 天理駅 東 14km 法令 「調区」(70,240)		
	⑤地域要因の将来予測	人口減少や少子高齢化が地域の問題となっている。その他の地域要因に大きな変化は考えられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。地価水準は下落傾向で推移していくものとする。							
(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	10,800 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	同一需給圏は天理市を中心とした奈良県内の農地等も混在する住宅地域及びその周辺の圏域である。需要者の中心は当該地域に地縁・血縁をもつ関係者が多く、他地域からの転入は少ない。当該地域は最寄り駅からも遠い地域であり、バスの本数も非常に少なく、需要は減退している。標準規模の土地付建物で新築物件はほとんど無く、中心となる価格帯は見出しにくい状態である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅等の収益物件はほぼ皆無であり、自己使用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。一方で、比準価格は実証性を確保した価格である。したがって、本件においては比準価格を採用し、類似性のある標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のように決定した。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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
	標準地番号 宇陀 -14	公示価格 12,000 円/㎡	[ 99.2 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 109.2 ]	[ 100 ] / 100	10,900	街路 +3.0 交通 +6.0 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 交通 環境 画地 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	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	11,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 景気は引き続き、回復基調に向かっているが、天理市の不動産需要はやや弱く、地価水準等も未だ低迷している地域が認められる。			
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-		[地域要因]	駅から遠い地域であり、需給動向は未だ低迷している。このため地価は下落傾向で推移している。			
	公示価格 円/㎡			[個別的要因]	代替競争関係にある不動産との競争力、価格動向に係り個別的に影響を与える要因の変動等は特に認められない。				
② 変動率	年間	-1.8%	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田畑不動産鑑定士事務所
天理（県） - 8	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 田畑惣臣 印

鑑定評価額	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	24,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	1.1 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	「調区」(70,200) 国定公(普通)
	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	柳本 1.7km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(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 17.0m、奥行 約 26.0m、規模 450㎡程度、形状 ほぼ整形				④地域的特性	特記事項	街路	2.5m市道
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は低層住宅が建ち並ぶ街路の狭い既存住宅地域であり、地域要因に大きな変化は考えられず、現状のまま推移するものと予測する。地価水準は下落傾向で推移していくものとする。							
(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	24,400 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	同一需給圏は天理市・大和郡山市・橿原市・桜井市等の農村村落及びその周辺の圏域である。需要者の中心は当該地域に地縁・血縁をもつ市内関係者が多く、他地域からの転入は少ない。当該地域は旧来からの農家住宅を中心とする地域であり、需要は減退している。標準規模の土地付建物で新築物件はほとんど無く、中心となる価格帯は見出しにくい状態である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅等の収益物件はほぼ皆無であり、自己使用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。一方で、比準価格は実証性を確保した価格である。したがって、本件においては比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のように決定した。								
(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
	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
	大和郡山（県） - 8	[ 99.1 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 133.9 ]	[ 100 ] / 100	24,600			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	[一般的要因] 景気は引き続き、回復基調に向かっているが、天理市の不動産需要はやや弱く、地価水準等も未だ低迷している地域が認められる。							
	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	[地域要因] 幅員の狭い農家住宅地域であり、需給動向は未だ低迷している。このため地価は下落傾向で推移している。							
	②変動率	年間 -1.6%	半年間 %	[個別的要因] 代替競争関係にある不動産との競争力、価格動向に係り個別に影響を与える要因の変動等は特に認められない。					



鑑定評価書（平成 30 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 奈良支社. Includes details for 天理 (県) 5-1, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 吉田謙一.

鑑定評価額: 14,000,000 円, 1㎡当たりの価格: 141,000 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, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 110,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地, (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, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討. Includes details on location, area, and market characteristics.

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） 5-2	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	西岡諒二

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	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	96,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 28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 8 8 6 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 (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の敷地			
	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	平成 26 年に国土調査。両側各 3.5 m 歩道。	街路	16 m 市道	交通施設	天理駅 南西方 220 m	法令規制	商業 (100,400) 防火	
(3) 最有効使用の判定	4 階程度の店舗兼事務所の敷地				(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	104,000 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、天理市を含む奈良県下の近鉄沿線、JR 沿線各駅前を中心とした商業地域である。需要の中心は資本力を有する法人、個人事業主である。幹線沿いの大型店舗に顧客が流出する傾向にあるが、駅近で、街路条件も良く、近年、駅前整備が進み、それなりの集客力は望める。取引される件数が少ない及び取引価格帯がまちまちのため需要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	賃料の遅行性、賃貸事例の規範性等より 収益価格は若干低く査定された。商業地域では本来、収益価格は重視すべ価格であるが、市場の未成熟性、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（駅前商業地）等も考慮の上、市場性を反映した比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、代表標準地（大和郡山 5-4）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	① 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	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	大和郡山 5-4					121,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +5.0	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	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡						標準化補正	交通 0.0	環境 +5.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 120,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 〃 公示価格 〃 円/㎡		③ 価格形成要因の		[地域要因] 地価の下げ止まり感がある地域である。 [個別的要因] 特にない。			
② 変動率		年間	0.0%	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あけぼの不動産鑑定
山添（県） - 1	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士 山本 昇平 印

鑑定評価額	5,180,000 円	1㎡当たりの価格	9,500 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 9日	(6) 路線価又は倍率	[平成 30年 1月] 1.1 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29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) 所在地及び地番並びに「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	都計外				
(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)					
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						
(2) 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 23.0m、奥行 約 22.0m、規模 500㎡程度、形状 ほぼ整形										
(4) 地域的特性	特記事項	近隣地域の一部が土砂災害警戒区域に指定されている可能性がある。	街路 12.0m 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	当該地域は山間部の農家集落地域で、地域要因等に大きな影響を及ぼす要因等も見当たらないことから、当面は現環境を維持し、地価は人口減少等から下落傾向が続くと予測する。										
(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	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	9,500 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	同一需給圏は山添村及び奈良市東部の農家集落地域一帯と把握する。需要の中心は周辺居住者に限られ圏外からの転入は見受けられない。当該地域は、都市計画区域外に存し、生活利便性に劣ることから人口減少及び高齢化率の上昇により過疎化が進行している。不動産市場については、少ない取引の中で地縁血縁等による取引も多く、取引価格にばらつきが見受けられ、中心価格帯を把握し難いが、総じて需要は弱く、地価は持続的に下落傾向にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引の少ない地域であり、事例の選択に当たっては広域的に多数の事例資料の収集に努めた。採用した事例資料については適正妥当であり、信頼性に問題はない。周辺にはアパート等の収益物件は見受けられず、自己利用目的での取引が中心であり、取引に当たっては市場性が重視されるものと考えられる。従って、本件においては、収益価格は試算せず、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	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	-	[ ]	100	[ ]	[ ]					
	公示価格	円/㎡	[ ]	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
	奈良（県） - 26	[ ]	100	100	[ ]	9,460			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +3.0 -14.0 0.0 0.0	0.0
	前年指定基準地の価格	[ 98.8 ]	100	100	[ 101.0 ]						
	8,400 円/㎡	100	[ 100 ]	[ 88.6 ]	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 9,600 円/㎡			③ 価格形成要因の			[一般的要因] 人口減少率及び高齢化率が県平均より著しく高く、村内の不動産需要は弱く、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						[地域要因] 店舗も見られる国道沿いの農家集落地域であり、価格形成に影響を及ぼすような地域変動は認められず、地価は弱含んでいる。				
	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 %								

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
山添（県） - 2	奈良県	奈良県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 谷口清 印

鑑定評価額	4,810,000 円	1㎡当たりの価格	6,500 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	山辺郡山添村大字助命 2 5 1 番外				②地積 (㎡)	740	⑨法令上の規制等	都計外			
	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) 土砂災害警戒区域					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 130 m、南 160 m、北 20 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 45.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 740 ㎡程度、形状 不整形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 4.8 m 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	当該地域は都市計画区域外の農村集落であり、最寄駅、中心接近性が劣ることから新たな宅地需要は特に認められず、現況を維持するものと予測される。地価は下落傾向にあり、今後も同傾向が持続するものと予想される。										
(3) 最有効使用の判定	低層の農家住宅敷地				(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	6,500 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	同一需給圏は山添村を始め西名阪自動車道路周辺の奈良市東部山間地域及び隣接する宇陀市山間農家集落地域である。近隣地域は利便性の劣る山間農家集落地域にあることから、周辺市町村からの流入は期待できず、需要者は当村在住者が大部分である。山添村自体が過疎化傾向が強いことから、土地需要は少なく、地価は長期的な下落傾向が持続している。土地取引は少なく、画地規模等に関しても均一性が低いことから、取引の中心となる価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中心接近性に劣り収益物件は認められないことから、収益価格は適用しなかった。比準価格は同一需給圏内の現実の取引から求められたもので、その妥当性については、同価格決定の通りである。比準価格は市場性を有する市場価値といえる。従って一般的要因の推移動向、同村内における価格バランス、指定基準地からの検討、総額による市場性を踏まえた上で、比準価格をもって適正妥当と判断し、鑑定評価額と決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	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 +6.0 交通 +5.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 8,400 円/㎡	[ 98.8 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 128.0 ]	[ 100 ] / 100	6,480						
(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 type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 円/㎡		③ 価格形成要因の							
	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/㎡		[一般的要因] 日本経済は概ね好調に推移しているものの、山添村は、過疎地域に属し、不動産需要は地域差があるものの低調である。 [地域要因] 近隣地域は中心接近性の劣る山間農村集落地域にあり、殆どの範囲が土砂災害警戒区域に指定される。 [個別的要因] 南東側は幅約 4.8 m の村道が通じ、形状は不整形であるが標準的である。							
	②変動率	年間 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あけぼの不動産鑑定		
山添（県） - 3	奈良県	奈良第1	氏名	不動産鑑定士	山本 昇平	印

鑑定評価額	7,610,000 円	1㎡当たりの価格	9,900 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 9日	(6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29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	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 (その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 80 m、南 50 m、北 0 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 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	近隣地域の一部分が土砂災害警戒区域に指定されている。	街路	9.4 m 県道	交通施設	名張駅 北西 17km	法令規制	都計外			
(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	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	9,900 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	同一帯給圏は山添村及び奈良市東部の農家集落地域一帯と把握する。需要の中心は周辺居住者に限られ圏外からの転入は見受けられない。当該地域は、都市計画区域外に存し、生活利便性に劣ることから人口減少及び高齢化率の上昇により過疎化が進行している。不動産市場については、少ない取引の中で地縁血縁等による取引も多く、取引価格にばらつきが見受けられ、中心価格帯を把握し難いが、総じて需要は弱く、地価は持続的に下落傾向にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引の少ない地域であり、事例の選択に当たっては広域的に多数の事例資料の収集に努めた。採用した事例資料については適正妥当であり、信頼性に問題はない。周辺にはアパート等の収益物件は見受けられず、自己利用目的での取引が中心であり、取引に当たっては市場性が重視されるものと考えられる。従って、本件においては、収益価格は試算せず、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	環境	行政	その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100			街路	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	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
	奈良（県） - 26	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	9,920		交通	0.0	環境	-18.0	行政
(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	10,000 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										
②変動率	年間	-1.0%	半年間	%								
		③ 変動状況		<p>[一般的要因] 人口減少率及び高齢化率が県平均より著しく高く、村内の不動産需要は弱く、地価は下落傾向にある。</p> <p>[地域要因] 店舗も見られる県道沿いの農家集落地域であり、価格形成に影響を及ぼすような地域変動は認められず、地価は弱含んでいる。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>								