

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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.

鑑定評価額: 7,120,000 円, 1㎡当たりの価格: 70,500 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.

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, (9)指定基準地, (10)対象基準地の前年標準価格等の検討.

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	西岡譲二	印

鑑定評価額	7,330,000 円	1㎡当たりの価格	47,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	38,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1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	天理市櫛本町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	櫛本 450m	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 250 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 ㎡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 1.7 m 歩道あり。東側道 約 2 m、建基法上の道に非該当。	街路	基準方位北、5.7 m 県道	交通施設	櫛本駅 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 角地	+4.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	47,000 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、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、新築戸建は1500万円～2500万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）等も考慮の上、基準価格を採用して、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) 公示価格を標準とした	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 天理 -10					47,100		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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							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の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		[一般的要因] 天理市の人口は微減、世帯数は微増、高齢化率は微増である。								
	前年標準価格	47,200 円/㎡	[地域要因] 地価変動率（下落率）は前年比より僅かであるが拡大している。								
	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] 南側道で日照、通風等居住の快適性に優れる。								
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 -0.4%	半年間 %								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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）, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 吉田謙一.

Table with 4 columns: 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

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31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） -4 奈良県 奈良第2分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (54,500 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, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別.

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.

Table with 5 columns: (2)近隣地域, (1)範囲, (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.

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の方位, (5)鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法).

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.

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 (continued).

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした (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)対象基準地の標準価格, (7)内訳, (8)標準化補正, (9)地域要因, (10)街路, (11)交通, (12)環境, (13)画地, (14)行政, (15)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, (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, (7)内訳, (8)標準化補正, (9)地域要因, (10)街路, (11)交通, (12)環境, (13)画地, (14)行政, (15)その他).

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の検討 (1)対象基準地の検討 (継続/新規), (2)変動率, (3)変動状況 (一般的要因, 地域要因, 個別的要因).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） and 奈良県.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (16,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (73,700 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 59,000 円/㎡, 倍率種別.

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, (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) 公示価格を標準地とした, (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の検討. Includes detailed analysis of location, market, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	奈良総合鑑定株式会社	
天理（県）	-6	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 西岡謙二 印

鑑定評価額	9,370,000 円	1㎡当たりの価格	56,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和元年7月5日	(6) 路線価	[平成31年1月]	45,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年7月1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	天理市田町265番8				②地積 (㎡)	167	⑨法令上の規制等							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200) (その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 20m、南 35m、北 60m			②標準的使用	戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 13.0m、規模 170㎡程度、形状 正方形			④地域的特性	特記事項	昭和50年代に開発された住宅地。	街路	基準方位北、5.5m市道	交通施設	天理駅 南方 1.7km	法令規制	準工 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	現況が持続するものと予測する。													
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,100 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	33,300 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、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。昭和50年代に開発された住宅地で、同一需給圏内には大きな開発はない。土地は800万円～1500万円程度、新築戸建は1500万円～3000万円程度の物件が需要の中心となっている。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅等も見られるが、住宅地の効用は快適性・利便性が重視される為、収益価格の相対的信頼性は劣る。よって、対象不動産の所在、実情（駅よりやや遠い住宅地）等も考慮の上、収益価格を参考とし、市場性を反映した比準価格を採用して、標準地（天理-14）との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公示価格を	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	地域要因	街路 0.0	交通 -6.0	環境 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	天理 -14	[99.3] / 100	100 / [100]	100 / [93.1]	[101.0] / 100		55,900	街路 0.0	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	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			街路	交通	環境	行政	その他			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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 56,300 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 天理市の人口は微減、世帯数は微増、高齢化率は微増である。									
	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		[] / 100			[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。									
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号 -			[個別的要因] 価格に及ぼす変動要因は認められない。									
② 変動率		年間	-0.4%	半年間	%										

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, みさと不動産鑑定. Includes details for 天理 (県) and 奈良第2分科会.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (5,950,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,600 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31年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (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.

Table with 7 columns: (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討. Includes numerical data for price adjustments and comparisons.

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes analysis of price trends, regional factors, and individual factors.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (天理 (県) -8), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第2分科会), 業者名 (氏名), みさと不動産鑑定 (不動産鑑定士 井岡みや子) 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (24,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 5日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 28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 table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (所在地, 形状, 敷地の利用の現況, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地の形状等, etc.), (3) 最有効使用の判定 (農家住宅地), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, etc.), (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 (標準地番号, 公示価格, etc.), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, etc.), (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, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, etc.)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 139,000 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31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 110,000 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, (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) 対象基準地からの検討. Includes details on location, area, and price determination.

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	西岡謙二	印

鑑定評価額	27,500,000 円	1㎡当たりの価格	120,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	96,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	天理市川原城町886番外				②地積 (㎡)	229	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 防火		
	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	天理 220m	(その他) (100,400)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 250m、南 20m、北 40m			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 12.0m、奥行 約 20.0m、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3.5m歩道。	街路	16m市道	交通施設	天理駅南西方 220m	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	121,000 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為、需要の中心となる価格帯は見い出せない。										
(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) 公示価格を標準とした	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 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 -3.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	大和郡山 5-4	[100] 100	100 [100]	100 [102.9]	[100] 100	121,000					
(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
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 天理市の人口は微減、世帯数は微増、高齢化率は微増である。						
	前年標準価格	120,000 円/㎡		[地域要因] 地価の下げ止まり感がある地域である。							
	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	-		[個別的要因] 価格に及ぼす変動要因は認められない。						
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	平田不動産鑑定事務所
山添（県） - 1	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士 平田馨 印

鑑定評価額	5,120,000 円	1㎡当たりの価格	9,400 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28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	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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 0 m、南 25 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 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	土砂災害警戒区域（基準地近傍）	街路	12m国道	交通施設	名張駅 北西 11km	法令規制	都計外		
(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	9,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は山添村及び奈良市東部における農家住宅地域等の圏域。需要者の属性は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。市場の需給動向は一般的要因である山添地域の都心接近性、地域要因である都市計画区域外の農家集落等諸要因が劣り、且つ地域の市場構造も地縁血縁者に限定される等、需要は引き続き弱含み傾向にある。また、需要の中心となる価格帯についても、個別性及び特殊性が強く、見出し得ない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅地域にはアパート等の収益物件は原則見受けられず且つ市場における取引も自用目的の取引が主である。また賃貸市場も未成熟である等収益価格の規範性は低い。以上より、手法は取引事例比較法を適用し、収益還元法は適用しなかった。よって、類似地域等における規範性ある事例から比準され適切に調整がなされた比準価格を採用し、要因分析を踏まえ算出した都計外に存する指定基準地からの規準価格も考慮したうえで、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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
	奈良（県） - 26	[] 100	100 []	100 []	[] 100	9,350					
(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 9,500 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 山添村は総人口及び生産年齢人口ともに減少傾向で、老年人口は上昇傾向にある。また、村域は都心接近性に劣る等、諸要因が弱い。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 駅から遠隔に位置する都計外の農家集落であるため、市場における参加者は地縁者血縁者に限定される等、需要は引き続き低調である。					
	②変動率		年間	-1.1%		半年間	%	[個別的要因] 個別的要因の変動はない。			

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平田不動産鑑定事務所		
山添（県） - 2	奈良県	奈良第1分科会	氏名	不動産鑑定士	平田馨	印

鑑定評価額	4,740,000 円	1㎡当たりの価格	6,400 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28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					
	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					
	不整形 2:1	住宅 W 2	山林と農地に囲まれた山間の農家集落地域	南東4.8m村道	水道	名張 15km							
(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 特にない		街路 4.8 m村道 交通 名張駅 北西 15km 法令 都計外 規制 土砂災害警戒区域					
	⑤地域要因の将来予測	山林と農地に囲まれた山間の成熟した農家集落地域であることから、今後とも要因は現況程度を維持していくものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層の農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,400 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	同一需給圏は山添村及び奈良市東部における農家住宅地域等の圏域。需要者の属性は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。市場の需給動向は一般的要因である山添地域の都心接近性、地域要因である都市計画区域外の農家集落等諸要因が劣り、且つ地域の市場構造も地縁血縁者に限定される等、需要は引き続き弱含み傾向にある。また、需要の中心となる価格帯についても、個別性及び特殊性が強く、見出し得ない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅地域にはアパート等の収益物件は原則見受けられず且つ市場における取引も自用目的の取引が主である。また賃貸市場も未成熟である等収益価格の規範性は低い。以上より、手法は取引事例比較法を適用し、収益還元法は適用しなかった。よって、類似地域等における規範性ある事例から比準され適切に調整がなされた比準価格を採用し、要因分析を踏まえ算出した都計外に存する指定基準地からの規準価格も考慮したうえで、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格とした	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	[] 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	+4.0 +3.0 +19.0 0.0 0.0
	奈良（県） - 26	[] 100	100 []	100 []	[] 100	6,430							
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100								
	8,300 円/㎡												
(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] 山添村は総人口及び生産年齢人口ともに減少傾向で、老年人口は上昇傾向にある。また、地域は都心接近性に劣る等、諸要因が弱い。 [地域要因] 駅から遠隔に位置する都計外の農家集落であるため、市場における参加者は地縁者血縁者に限定される等、需要は引き続き低調である。 [個別的要因] 個別的要因の変動はない。								
	前年標準価格	6,500 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											
	標準地番号												
	公示価格												
	②変動率	年間	-1.5 %	半年間	%								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 合同会社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: 7,540,000 円, 1㎡当たりの価格: 9,800 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

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の検討