

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤井不動産鑑定		
天理（県） -1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	藤井 敬裕	印

鑑定評価額	7,090,000 円	1㎡当たりの価格	70,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月6日	(6) 路線価	[令和2年1月]	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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	天理市指柳町376番15				②地積 (㎡)	101	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) (その他) (60, 168)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 70m、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 8.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記	特にない									
	④地域的特性	事項	街路	基準方位 北 4.2m市道	交通施設		天理駅 西方 900m	法令規制	1 中専 (60, 168)								
(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	70,200 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	同一需給圏は天理市及び周辺市町内の住宅地域の圏域である。需要者は天理市内の居住者が大半であり市外からの転入者は少ない。市全体において人口減少傾向、高齢化率上昇傾向が長期間継続している。こうしたこともあり近隣地域の地価は緩やかな下落基調で推移している。取引の中心となる価格帯は100㎡程度の標準的な土地で600万円から800万円程度である。不動産流通は中古戸建が中心であり、総額で800万円から1000万円程度が主流である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集して試算したものであり、現下の市況を忠実に反映し、信頼性が高い。一方、基準地の存する地域が自用目的の戸建住宅を中心とする地域であることから、規範性ある賃貸事例を収集することができず、本件では収益還元法の適用を見送っている。以上の検討を踏まえ本件においては比準価格を採用し、代表標準地の価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	天理 -7	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [114.2]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	70,200	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 +2.0 交通 -2.0 環境 +12.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	79,400 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	[] / 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	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/㎡															
(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] 人口減少、高齢化率上昇傾向が長期間継続している。新型コロナウイルスによる不動産市況への影響は不透明である。										
	前年標準価格		70,500円/㎡		[] / []		[地域要因] 地域要因に特段の影響を及ぼす事象は観測されていない。一般的要因の影響もあり地価は弱含みで推移している。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-		[個別的要因] 西道路で日照・通風等居住の快適性は、良好とは言えないが、選好性・競争力等に特段の変動はない。								
標準地番号		-		公示価格		円/㎡											
②変動率		年間	-0.4%	半年間	%												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 倉田総合鑑定
天理 (県) - 2	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 倉田智史 印

鑑定評価額	7,300,000 円	1㎡当たりの価格	46,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 2年 1月] 路線価又は倍率	38,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 29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	天理市樺本町957番				②地積 (㎡)	156	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)											
(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。東側道路約 2 m 建基法上、非道路。	街路	基準方位 北 5.7 m 県道	交通施設	樺本駅 南西 450m	法令規制	1住居 (60,200)									
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いに住宅のほか、寺院等も見られる既成住宅地域で特段変化する要因は見られず今後もこの住環境を維持するものと予測。新型コロナの影響で先行きに不透明感もあり、地価水準はやや弱含みで推移すると予測する。																
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地	+4.0	0.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,800 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JR桜井線及び近鉄天理線、橿原線、田原本線、大阪線等沿線の天理市及び周辺市町の住宅地域の圏域。需要者は同一需給圏一円に及ぶが、市内の住民が多く概ね一次取得者が中心である。地積は約150～170㎡程度が多い。中心価格帯は土地のみで600～800万円程度、土地建物一体の総額は中古取引が中心であり把握が困難である。新型コロナの影響も現時点では顕在化に至っていないが、中心市街地からやや遠く、需要はやや低調である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は県道沿いに住宅のほか、寺院等も見られる住宅地域であり、周辺には収益物件も散見されるが、自用目的の取引が中心で、収益性よりも快適性が重視され、収益物件は転勤等の一時的なものに限定されると思われる。対象基準地の規模は収益物件としては小さく、賃貸住宅の想定は困難である。よって、収益還元法は適用せず、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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	天理 - 10	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	46,800	⑦内訳	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	地域要因	街路 -1.0 交通 -5.0 環境 +26.5 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	54,700 円/㎡		[99.9 / 100]	[102.0]	[119.0]	[104.0 / 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	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 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		前年標準価格 47,000 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 当市は都心へのアクセスがやや悪く、生活利便も劣り人口は減少傾向。新型コロナによる先行き不透明感もあり、地価は下落傾向が継続。									
	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] 県道沿いに住宅のほか、寺院等も見られる既成住宅地域であり、地域要因に特段変化は認められない。需要はやや低調である。 [個別的要因] 画地規模が標準的な整形地であり、選好性・代替性に特段の低下は認められず、個別的要因に変動はない。									
②変動率		年間	-0.4%	半年間	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 倉田総合鑑定
天理（県） - 3	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 倉田智史 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	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率	64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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) 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	
	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 (60,300) (その他) (60,248)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 30m、南 50m、北 20m			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 18.0m、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 6.2m市道	交通施設	天理駅 南西 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JR桜井線及び近鉄天理線、橿原線、田原本線、大阪線等沿線の天理市及び周辺市町の住宅地域の圏域。需要者は同一需給圏一円に及ぶが、市内の住民が多く概ね一次取得者が中心である。地積は約200～250㎡程度が多い。中心価格帯は土地のみで1500～2000万円程度、土地建物一体の総額は中古取引が中心で把握が困難である。新型コロナの影響も現時点では顕在化に至らず、生活利便性の良い住宅地域である為、需要は比較的堅調である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域であり、周辺には収益物件も散見されるが、自用目的の取引が中心で、収益性よりも快適性が重視され、収益物件は転勤等の一時的なものに限定されると思われる。対象基準地の規模は収益物件としては小さく、賃貸住宅の想定は困難である。よって、収益還元法は適用せず、比準価格を標準に、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格としての	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
	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 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 当市は都心へのアクセスがやや悪く、生活利便も劣り人口は減少傾向。新型コロナによる先行き不透明感もあり、地価は下落傾向が継続。					
	前年標準価格 79,400 円/㎡			[地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、市内でも生活利便性の良い住宅地域で、需要は比較的堅調である。					
	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] 画地規模が標準的な整形地であり、選好性・代替性に特段の低下は認められず、個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間 0.0%	半年間 0.0%						

鑑定評価書（令和2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, 藤井不動産鑑定. Includes details for 天理 (県) and 奈良県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (54,000 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, [令和2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 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, (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2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, 奈良総合鑑定株式会社. Includes details for 天理（県） and 奈良県.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (16,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (73,500 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)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, (2)地積, (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, (9)法令上の規制等.

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, (6)市場の特性.

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. Includes text about the evaluation process and market conditions.

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討. Includes numerical data for price adjustments and comparisons.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Includes numerical data for price adjustments and comparisons.

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等からの検討. Includes text about price fluctuations and general/regional/individual factors.

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 西岡讓二	印

鑑定評価額	9,320,000 円	1㎡当たりの価格	55,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月]	45,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月2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	準工 (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	天理 1.7km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 20m、南 35m、北 60m			②標準の使用	低層住宅地						
	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			
	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	55,800 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。景気はコロナウイルスの影響で一時的に冷え込んだ部分もあり、現時点では先行き不透明である。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、類似する公示標準地（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 0.0 交通 -6.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	天理 -14		[99.3] 100	100 [100]	100 [92.1]	[101.0] 100	55,800					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 56,100円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] コロナウイルスの地価への影響は、現時点では先行き不透明である。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 □代表標準地 □標準地		-			[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。						
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。								
公示価格 円/㎡												
②変動率		年間	-0.5%	半年間	%							

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
天理（県） - 7	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 井岡みや子 印
鑑定評価額		5,830,000 円	1㎡当たりの価格	10,400 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率	1.1 倍
(2) 実地調査日	令和2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

(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) (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			
(2) 近隣地域	①範囲	東 240 m、西 80 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 540 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m市道	交通施設	天理駅 東 14km	法令規制	「調区」(70,240)
(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	10,400 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	同一需給圏は概ね天理市並びに周辺市町村の住宅地である。需要者は当該地域に地縁・血縁を有する市内居住者が大半を占める。古くからの住宅地で付近に新規物件の供給は見当たらない。最寄駅から距離があり、地縁の選好性が強く、外部からの転入者は少ない。需要は弱く、土地取引はほとんどない。画地規模がさまざまであるため、取引の中心となる価格帯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	指定区域外の市街化調整区域内の旧来からの住宅を主とする地域であり、共同住宅の想定は困難である。自己使用目的の取引が支配的であり、多数の信頼できる取引事例から求めた比準価格を採用し、類似の標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。								

(8) 公示価格を標準とした	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号	宇陀 -12				10,400		街路	0.0		交通	+2.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			街路			交通	

(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		③ 価格変動要因の	[一般的要因]	天理市の人口は減少傾向で少子高齢化が進行している。新型コロナウイルスにより先行きは不透明で地価動向に影響を及ぼしている。
	前年標準価格 10,600 円/㎡			[地域要因]	最寄駅から徒歩圏外の市街化調整区域内の住宅地域であるため、新規の宅地開発もなく、需要は限定的である。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			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
②変動率		年間 -1.9%	半年間 %		

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
天理（県） - 8	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 井岡みや子 印
鑑定評価額		10,800,000 円	1㎡当たりの価格	
			23,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		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	天理市中山町786番				②地積 (㎡)	459	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200) 国定公(普通) (その他) 土砂災害警戒区域							
(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 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.5m市道	交通施設	柳本駅 北東 1.7km	法令規制	「調区」(70,200) 国定公(普通) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は山裾の古くからの農家住宅地である。今後とも現状維持で推移すると予測する。地価水準はやや下落傾向にあると予測する。												
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
	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JR桜井線、近鉄天理線沿線で、概ね天理市並びに周辺市町村の住宅地である。需要者は当該地域に地縁・血縁を有する市内居住者が大半を占める。指定区域外の市街化調整区域に存する古くからの住宅地であるため付近に新規物件の供給は見当たらない。最寄駅からも距離があり需要は弱く、土地取引はほとんどない。物件によって取引価格はまちまちであり、市場での中心となる価格帯は見いだせない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内の旧来からの農家集落に存するため、共同住宅等の収益物件は皆無である。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。多数の信頼できる取引事例より求めた比準価格を採用し、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と決定した。													
(8) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号	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 32,700 円/㎡	[99.1] / 100	100 [100]	100 [137.8]	[100] / 100	23,500								
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 天理市の人口は減少傾向で少子高齢化が進行している。新型コロナウイルスにより先行きは不透明で地価動向に影響を及ぼしている。									
	■継続 □新規		前年標準価格 24,000 円/㎡		[地域要因] 市街化調整区域内の農家住宅地であり、新規の宅地開発もなく、当該地域に対する住宅地の需要は限定的である。地価は下落傾向にある。									
	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 -2.1% 半年間 %								

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） 5-1	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	13,500,000 円	1㎡当たりの価格	136,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月]	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月2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		天理市川原城町273番5				②地積 (㎡)	99	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 防火						
	1:2.5	店舗兼住宅 W3	小売店舗、飲食店等が多い中心的商業地域	南7m市道	水道 ガス 下水	天理 400m	(その他) (100,400)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 120m、西 250m、南 20m、北 20m		②標準的使用	低層店舗地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 6.0m、奥行 約 17.0m、規模		100㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	アーケード商店街、カラー舗装	街路	7m市道	交通施設	天理駅 東方 400m	法令規制	商業 (100,400) 防火				
	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	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		139,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		80,600 円/㎡								
	原価法		積算価格		/ 円/㎡								
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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。需要の中心は小規模な店舗、飲食店等を営む法人、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。天理教関連を中心に、地元住民の需要が主であり、集客力の大幅な伸びが期待できない商店街である。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	賃料の遅延性、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（駅前商業地、商店街）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、周辺の公示標準地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	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		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100							
(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	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] コロナウイルスの地価への影響は、現時点では先行き不透明である。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		139,000 円/㎡				[地域要因] 近隣地域の地価変動率（下落率）は若干拡大している。						
	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		■ 代表標準地 □ 標準地			[個別的要因] 特になし。							
	標準地番号	天理	5-1	公示価格	138,000 円/㎡								
	② 変動率	年間	-2.2%	半年間	-1.4%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 倉田総合鑑定
天理 (県) 5-2	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 倉田智史 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 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 2年 1月]	96,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 29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	天理市川原城町886番外				②地積 (㎡)	229	③法令上の規制等	商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)							
	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										
	1:1.5	店舗兼事務所 S4	小売店舗等が連たする駅に近い普通商業地域	北16m市道	水道 ガス 下水	天理 220m										
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 250m、南 20m、北 40m			②標準的使用	中低層店舗兼事務所地										
	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	特になし	街路	16m市道	交通施設	天理駅 南西 220m	法令規制	商業(100,400) 防火							
(3) 最有効使用の判定	4階建程度の店舗兼事務所地				(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	97,000 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	同一需給圏は奈良県北中部の近鉄各線、JR各線沿線の駅周辺の商業地域の圏域。需要者は地縁性を有する地元事業者や個人事業者等が中心である。近年は郊外型大規模小売店舗の進出により顧客は流出傾向にあるが、駅周辺という立地から小規模店舗が多く立ち並んでおり、規模は概ね200~300㎡程度、中心的価格帯については取引が少なく把握は困難である。新型コロナの影響も現時点では顕在化に至らず、駅に近い商業地域であり、需要は比較的堅調である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は小売店舗等が連たする駅に近い普通商業地域であり、店舗等の賃貸物件が見られるが、繁華性はやや低く、近年の賃料水準の下落傾向等も反映して収益価格はやや低位に求められたものと思料される。よって、地域の特性の類似する取引事例から求められた比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	大和郡山 5-4	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [103.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	120,000	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	地域要因	街路 +1.0 交通 -5.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	124,000 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	[] / 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 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/㎡														
(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		120,000 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因]		当市は都心へのアクセスがやや悪く、生活利便も劣り人口は減少傾向。新型コロナによる先行き不透明感もあり、地価は下落傾向が継続。			
	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]		小売店舗等が連たする駅に近い普通商業地域で、用途の多様性もあることから、需要は比較的堅調である。					
	②変動率		年間	0.0%	半年間	%	[個別的要因]		画地規模が標準的な整形地であり、選好性・代替性に特段の低下は認められず、個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和 2 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, 平田不動産鑑定事務所. Includes details for 山添（県）, 奈良県, 奈良第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 平田馨.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (5,010,000 円), 1㎡当たりの価格 (9,200 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, [令和 2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

Table (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (545), ⑨法令上の規制等 (都計外). Includes details on 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況.

Table (2) ①範囲, ②標準的使用 (農家住宅地), 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 (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, 収益還元法, 原価法, 開発法).

Table (6) 市場の特性: (同一需給圏) 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) 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。

Table (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、かつ市場における取引も自用目的の取引が主である。

Table (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 (円/㎡).

Table (9) 指定基準地からの検討: ①指定基準地番号 (奈良(県) - 26), 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/㎡).

Table (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 (継続), 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, ②変動率 (年間 -2.1%, 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） - 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	4,660,000 円	1㎡当たりの価格	6,300 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 13日	(6) 路線価	[令和 2年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 29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標準の使用	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	一部土砂災害特別警戒区域	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		
(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	6,300 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) 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) 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) 一般的要因である山添村域の都心接近性、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。(需要の中心となる価格帯) 個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	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	6,350					
(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 6,400 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り、諸要因は弱く、新型コロナで先行き不透明感もある。					
	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] 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。					
	公示価格 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因の変動はない。					
②変動率		年間	-1.6%	半年間	%						

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	7,380,000 円	1㎡当たりの価格	9,600 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月13日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月26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	山辺郡山添村大字北野1448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				
	台形 1.2:1	住宅 W2	店舗等も見られる幹線道路沿いの農村集落地域	南9.4m県道、東側道	水道	名張 17km					
(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	近隣地域の一部が土砂災害警戒区域に指定されている。	街路	9.4m 県道	交通施設	名張駅 北西 17km	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	9,600 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した。地縁的選好性が強く需要者は周辺居住者に限られ、圏外からの転入は殆ど見受けられない。当該地域は、交通及び生活利便性に劣ることから、人口減少及び高齢化により過疎化が進行している。不動産取引は少なく、また成約した取引には地縁血縁等による事情を含んだものも散見され取引価格にばらつきが見受けられる。このため中心価格帯を把握し難いが、需要は弱く、地価は下落傾向にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	土地取引の少ない農家集落地域であり、事例の選択に当たっては、広域的に規範性有する事例の収集に努めた。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て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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 8,200 円/㎡	[98.8] / 100	100 [100]	100 [86.5]	[101.0] / 100	9,460					
(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 9,800 円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 人口減少率及び高齢化率が県平均と比較して著しく高く、村内の不動産需要は弱く、地価は持続的に下落傾向にある。 [地域要因] 店舗も見られる県道沿いの農家集落地域。価格形成に影響を及ぼすような地域変動は認められないが、需要は持続的に弱まっている。 [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 □ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡								
	② 変動率	年間 -2.0 %	半年間 %								