

鑑定評価書（令和3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, 藤井不動産鑑定, 天理（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤井 敬裕, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,060,000 円, 1㎡当たりの価格, 69,900 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3年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 56,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and 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, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地等からの検討

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） - 2	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	7,270,000 円		1㎡当たりの価格	46,600 円/㎡		

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	37,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	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) (その他)								
	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											
	2:1	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											
(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 16.0 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	対面に幅員約1.7mの歩道有り。東側道路は建築基準法上の道路ではない。	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	近隣地域は、県道沿いに一般住宅、寺院等が建ち並ぶ既成住宅地域である。地域要因に影響を及ぼす事象は観測されていないので、当面現状のまま推移するものと推定する。															
(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	46,600 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	同一需給圏は天理市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中心であり市外からの転入者は稀である。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150㎡から160㎡程度の標準的な土地で700万円から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900万円から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、高い信頼性及び客観性を確保している。一方、基準地の存する地域が自用的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、収益還元法の適用を見送った。以上より本件では比準価格を採用し、類似性を有する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 - 10	② 時点修正	[ 99.9 ] 100	③ 標準化補正	100 [ 102.0 ]	④ 地域要因の比較	100 [ 119.7 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 104.0 ] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	46,500	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	地域要因	街路 0.0 交通 -5.0 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	54,600 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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格 46,800 円/㎡		③ 変動状況		[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地域及び種別により異なる。							
	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。							
	② 変動率	年間	-0.4%	半年間	%			[個別的要因]		南道路で日照・通風等居住の快適性に優位性を有するが、選好性・競争力等に特段の変動はない。							

鑑定評価書（令和3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, (株)倉田総合鑑定. Includes details for 天理 (県) and 奈良第2分科会.

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, [令和3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 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.

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） - 4	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	12,300,000 円	1㎡当たりの価格	53,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25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	天理市豊井町176番1				②地積 (㎡)	230	③法令上の規制等	1 中専 (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) (60, 180)															
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 20m、北 40m				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 4.5m市道													
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成している。地域要因に影響を及ぼす事象は観測されていないので、当面現状のまま推移するものと推定する。																				
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0																
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,500 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極めて少ない。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標準的な土地で1200万円程度である。不動産流通は中古戸建が中心であり総額で1300万円から1500万円程度が中心価格帯である。																					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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ており、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古くからの住宅地域で、また駅への接近条件が劣ること等から賃貸ニーズが希薄であるため本件では収益還元法の適用を見送っている。以上、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価格	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 [ 148.2 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	53,600	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 +4.0 環境 +37.0 行政 +2.0 その他 0.0					
	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					
(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		54,000円/㎡		③ 変動状況		[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地域及び種別により異なる。											
	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。							
	② 変動率		年間	-0.9%	半年間	%							[個別的要因]		北道路で日照・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。							

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	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	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	73,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月1日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	天理市二階堂上ノ庄町23番6				②地積 (㎡)	229	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	1住居 (60,300) (その他) (60,260)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 10m、南 40m、北 70m			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 16.0m、規模 230㎡程度、形状 長方形										
	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、6.5m市道	交通施設	二階堂駅南東方480m	法令規制	1住居 (60,260)			
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として成熟し、今後とも閑静な住環境を維持するものと予測する。										
(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 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,200 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。景気は新型コロナの影響により、依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増している。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1000万円～2000万円程度、新築戸建は2000万円～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	基準地は、徒歩圏内にあるが、収益物件は殆ど見受けられず、賃貸需要が認められない為、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（駅から徒歩圏内の中規模住宅地）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（天理-7）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 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 0.0 交通 -3.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 天理 -7	公示価格 79,400 円/㎡	[ 100 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 109.6 ]	[ 101.0 ] / 100	73,200					
(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 73,500 円/㎡		③ 価格変動要因							
	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] 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。 [地域要因] 地価変動率（下落率）は前年と同程度である。 [個別的要因] 特にない。							
	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	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	西岡譲二	印

鑑定評価額	9,270,000 円	1㎡当たりの価格	55,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月1日	(6) 路線価	[令和3年1月]	45,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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)		
	1:1	住宅 LS2	一般住宅を中心として共同住宅等も見られる地域	西5.5m市道	水道 ガス 下水	天理 1.7km	(その他)		

(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 20m、南 35m、北 60m			②標準的使用	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	交通施設	天理駅南方 1.7km	法令規制	準工 (60,200)

(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	55,500 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。景気は新型コロナウイルスの影響により、依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増している。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	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) 公示価格を標準とした価格	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 0.0
	天理 - 14					55,300		交通 0.0	交通 -6.0		
	公示価格	[ 99.5 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 91.2 ]	[ 101.0 ] / 100		環境 0.0	環境 -3.0			
	50,200 円/㎡						画地 0.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 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 0.0
	-							交通 0.0	交通 -6.0		
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		環境 0.0	環境 -3.0			
	円/㎡						画地 0.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 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		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。		
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 55,800 円/㎡			[地域要因] 地価変動率（下落率）は前年と同程度である。		
	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/㎡			[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 -0.5%	半年間 %			

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (天理(県) -7), 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 2 columns: 鑑定評価額 (5,720,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,200 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月1日), (6) 路線価 (令和3年1月), (2) 実地調査日 (令和3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

Table (1) 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 ㎡), ③形状 (2:1), ④敷地の利用の現況 (住宅 W2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (農地の中に一般住宅等が見られる地域), ⑥接面道路の状況 (南4m市道), ⑦供給処理施設状況 (水道 下水), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (天理 14km), ⑨法令上の規制等 (「調区」(70,400) (その他)(70,240))

Table (2) 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 ほぼ長方形), ④地域的特性 (特記 特にない, 街路 4m市道, 交通 天理駅東方 14km, 法令 「調区」(70,240)), ⑤地域要因の将来予測 (当該地域は中心市街地から距離のある古くからの住宅地域である。今後とも現状維持で推移すると予測する。地価水準は下落傾向にあると予測する。)

Table (3) ①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 10,200 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/㎡)

Table (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、地縁の嗜好性が強く、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。)

Table (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。)

Table (8) 公示価格を標準とした (① 代表標準地 標準地 宇陀 -12, ② 時点修正 [99.5], 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 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 10,300, 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)

Table (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 対象基準地の比準価格 (円/㎡), ⑦ 内訳 (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 (①-1 対象基準地の検討 継続, 前年標準価格 10,400 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 -1.9%, 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	10,600,000 円	1㎡当たりの価格	23,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月1日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	1.1 倍
(2) 実地調査日	令和3年6月28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) (その他) 土砂災害警戒区域		
	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				
(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 特にない	街路 2.5m市道	交通 柳本駅北東方 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	23,100 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/㎡								
(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	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
	大和郡山（県） - 8	[ 100 ]	100	100	[ 100 ]	23,000					
(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] 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の影響が長期化しているが地価動向に大きな変化はない。									
	前年標準価格	23,500 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	[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。									
	前年標準価格	[ 100 ]									
②変動率	年間	-1.7%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	13,000,000 円		1㎡当たりの価格	131,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月1日	(6) 路線価	[令和3年1月]	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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					

## 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。天理本通り商店街。	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	大きく発展が望みにくい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	134,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	73,600 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、飲食店等を経営する法人、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。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、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) 公示価格としての標準地	① <input 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) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 136,000 円/㎡		③ 価格変動状況						
	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		標準地番号 天理 5-1 公示価格 134,000 円/㎡		[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。 [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。 [個別的要因] 特にない。						
	②変動率	年間 -3.7%	半年間 -2.2%								

鑑定評価書（令和3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, (株)倉田総合鑑定. Includes details for 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.

Table with 4 columns: 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

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3年1月]路線価又は倍率, 96,000 円/㎡.

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, (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, (10)商業(80,400)防火, (その他)(100,400).

Table with 4 columns: (2)①範囲, (2)標準的使用, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用. Includes details for 東 100m, 西 250m, 南 20m, 北 40m, 中低層店舗兼事務所地, 4階建程度の店舗兼事務所地, 取引事例比較法, 比準価格 121,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 96,600 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, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Includes details for 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.

Table with 10 columns: (8)公示価格を規準とした, (9)指定基準地からの検討. Includes details 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 with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の検討, (10)変動状況. Includes details for ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, 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	4,910,000 円	1㎡当たりの価格	9,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月30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 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	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	9,000 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) 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) 同一需給圏に地縁の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) 公示価格を標準とした価格	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	0.0	街路交通環境行政その他
	奈良（県） - 26	[ 98.8 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 89.6 ]	[ 101.0 ] / 100	9,020				0.0	+3.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		③価格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にあり、老年人口は上昇傾向で、且つ高齢化率は約50%であるため、諸要因が弱い。						
	前年標準価格	9,200 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血縁者に限定される等、需要は引き続き低調にある。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	□代表標準地 □標準地	標準地番号		-	[個別的要因]	個別的要因の変動はない。				
②変動率	年間	-2.2%	半年間	%							

鑑定評価書（令和 3 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 address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,590,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,200 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3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) 対象基準地からの検討. Includes details on location, area, and price determination.

鑑定評価書（令和3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梶倉田総合鑑定	
山添（県） - 3	奈良県	奈良県第1分科会	氏名	不動産鑑定士	田和 聡 印

鑑定評価額	7,230,000 円	1㎡当たりの価格	9,400 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月6日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3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						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	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	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 150m、西 80m、南 50m、北 0m			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	特になし。	街路	9.4m県道	交通施設	名張駅北西 17km	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	9,400 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隣接市町村等の山間の集落が存在する圏域。需要者は地元住民に限定される。地積は750～800㎡程度、中心となる価格帯は取引が少ないことから把握は困難。都心接近性の劣る都市計画区域外の集落地域であり生活利便は劣っている。新型コロナウイルスの影響による先行き不透明感もあり需要は低調。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	都市計画区域外に位置する山間の既成集落である事から周辺に賃貸マンション等の収益物件は見られない為、賃料水準の把握が困難である。よって収益還元法は適用せず比準価格を標準に指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連も考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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	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					9,450				0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +3.0 -17.0 0.0 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況 形成要因	[一般的要因] 都心接近性の劣る山間の集落地域で人口は減少傾向。新型コロナウイルスの影響で先行き不透明感あり、生活利便も劣り需要は低調推移。							
	■継続 □新規			[地域要因] 旧来からの山間の集落地域であり、生活利便は劣っており需要は低調、地価は下落傾向が継続。							
	前年標準価格 9,600 円/㎡			[個別的要因] 角地であるがその他の条件は標準的であり、個別的要因の変動は認められない。							
①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地									
標準地番号		公示価格 円/㎡									
②変動率		年間	-2.1%	半年間	%						