

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (天理 (県) -1), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第2分科会), 業者名 (藤井不動産鑑定), 氏名 (藤井 敬裕)

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 (令和 5 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 5 年 7 月 4 日), (6) 路線価 (56,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 5 年 6 月 27 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 with 9 columns: (1) 基盤地 (所在地: 天理市指柳町 3 7 6 番 1 5, 形状: 台形 1:1.5, 敷地の利用: 住宅 W2), (2) 地積 (101 ㎡), (3) 法令上の規制等 (1 中専 (60, 200)), (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 4 columns: (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, 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)), (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。

Table with 4 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 (+1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法: 比準価格 69,900 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が需給バランスが概ね均衡しているため、地価は横這い傾向で推移している。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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした (① 代表標準地: 天理 -7, ② 時点修正: [100.5]/100, ③ 標準化補正: 100/[100], ④ 地域要因の比較: 100/[116.2], ⑤ 個別的要因の比較: [101.0]/100, ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡): 70,100, ⑦ 内訳: 街路 +2.0, 交通 -2.0, 環境 +14.0, 画地 +2.0, 行政 0.0, その他 0.0)

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: []/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)

Table with 4 columns: (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: 69,900 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, 標準地番号: -, 公示価格: 円/㎡, ② 変動率: 年間 0.0%, 半年間 %), (3) 変動要因 (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。不動産市場は地域により差はあるが全般的には弱含みで推移している。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。近隣地域の需給バランスは概ね均衡状態にあり、地価は横這いで推移している。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。)

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

鑑定評価額	7,210,000 円	1㎡当たりの価格	46,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	37,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	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	③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 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 m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)			
(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	角地	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,200 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が長期間継続している。取引の中心価格帯は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、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	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 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
	天理 - 10		[99.8] 100	[102.0]	100	[104.0] 100	46,200					
(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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 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							
	前年標準価格	46,400 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		[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。不動産市場は地域により差はあるが全般的には弱含みで推移している。							
	代表標準地		標準地		[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下落基調で推移している。							
	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	[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。							
	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	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 河南 直

鑑定評価額	18,300,000 円	1㎡当たりの価格	80,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 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	天理市富堂町 7 6 番 2 4				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)		
	1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び利便性の良い住宅地域	北 6.2m 市道	水道 ガス 下水	天理 1.1km			
(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	80,500 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	同一需給圏は近鉄天理線及び JR 桜井線沿線の住宅地域である。需要者の中心は一次所得を目的とする天理市内の居住者であり、圏外からの転入も一部認められる。近隣地域は天理駅から概ね徒歩圏内に位置し、付近には食料品店、物販店等が多く見られ、生活利便性に優れるため、需要は安定している。需要の中心となる価格帯は対象基準地規模で 1800 万～1900 万円程度と推察する。近隣地域の周辺地域では新築戸建住宅の供給は少ない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する地域は、中規模一般住宅を主として開発された閑静な住宅地である。典型的な需要者は自らの居住を目的とする個人等であり、自己使用目的での取引が中心であるため、賃貸市場が形成されておらず、収益還元法は適用しなかった。よって、取引事例により十分市場実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地価格からの推移を踏まえ、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	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 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	[] 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	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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	人口減少に伴い市内全体の住宅需要は弱含み。一方で、利便性、居住の快適性が良好な一部の地域では一定の需要が認められる。
	■ 継続 □ 新規			[地域要因]	市内中心部に位置する成熟した住宅地域。交通接近条件等の生活利便性が良好であるため需要は安定している。
	前年標準価格 79,800 円/㎡			[個別的要因]	北向きの画地であり、地域の標準的画地と比べて、優劣に影響を与える個別的要因はない。個別的要因に特段の変動は見られない。
	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 天理 - 7					
公示価格 80,200 円/㎡					
② 変動率		年間 +0.9%	半年間 +0.4%		

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

鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	52,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 5年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 27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	天理市豊井町176番1				②地積 (㎡)	230	⑨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 13.0 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 特にない	街路	基準方位 北 4.5m市道	交通 天理駅東方 2.5km	法令 1 中専 (60, 180)																
	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	52,500 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、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1200万円から1300万円程度である。不動産流通は中古戸建が中心であり総額で1200万円から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) 公示価格を規準とした	①代表標準地	標準地番号	天理 -7	②時点修正	100	③標準化補正	[100.5] / 100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	52,500	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 +42.0	行政 +2.0	その他 0.0
	公示価格	80,200 円/㎡																									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号																										
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100	[] / []	100	[] / []	100	[] / []	100	[] / []	100	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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 53,000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 <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。不動産市場は地域により差はあるが全般的には弱含みで推移している。 [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。 [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。														
	②変動率	年間	-0.9%	半年間	%																						

鑑定評価書 (令和 5 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 奈良第 2 分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (16,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (72,700 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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple 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, (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） - 6	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 藤井 敬裕

鑑定評価額	9,170,000 円	1㎡当たりの価格	54,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	44,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	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	③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	(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 13.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 170 m程度、形状 正方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路													
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の戸建住宅を中心に共同住宅も見受けられる既存住宅地域。特筆すべき地域要因に影響を及ぼすような事象は、現段階では観測されておらず当面は現況のまま推移するものと推定される。																				
(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	54,900 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。駅への接近性がやや劣る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。取引の中心価格帯は160㎡から170㎡程度の標準的な土地で900万円前後である。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、収益還元法については周囲に共同住宅も見受けられるが相続対策等で供給されたものが多く元本に見合った賃料を収受できないことが一般的であるため、その適用を見送った。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	天理 - 14	② 時点修正	[99.3]	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	[101.0]	100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	54,600	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
	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[]	100	③ 標準化補正	[]	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
(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	[]	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									
(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 55,200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。不動産市場は地域により差はあるが全般的に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	□代表標準地 □標準地		標準地番号 -		③ 変動状況		[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	-0.5%	半年間	%	[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、嗜好性・競争力等に特段の変動はない。																

鑑定評価書（令和5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 奈良第2分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,500,000 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. Includes dates and price types.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes specific data like '天理市福住町5712番' and '宇陀 - 12'.

鑑定評価書（令和5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 奈良第2分科会.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (10,200,000 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. Includes dates and evaluation conditions.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation justification 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5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 sub-rows for 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.

鑑定評価額: 12,300,000 円, 1㎡当たりの価格: 124,000 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5年1月]路線価又は倍率, 100,000 円/㎡, 倍, 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)地積, (9)法令上の規制等. Includes details on location (天理市川原城町273番5), shape (1:2.5), and regulations (商業(80,400)防火).

Table with 9 columns: (2)近隣地域, (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. Includes details on boundaries, scale, and regional characteristics.

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. Includes details on use (低層店舗地) and valuation methods (取引事例比較法, etc.).

(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。

(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。

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした. Includes columns for 標準地, 修正, 補正, 比較, 要因の比較, 標準価格, 内訳, 補正, 環境, 行政, 地域要因.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Includes columns for 指定基準地番号, 修正, 補正, 比較, 要因の比較, 標準価格, 内訳, 補正, 環境, 行政, 地域要因.

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details on price changes and regional factors.

鑑定評価書 (令和 5 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 天理 (県) 5-2, 奈良県, 奈良第 2 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 河南 直. 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 5年 1月] 路線価又は倍率, 96,000 円/㎡, 倍, 倍率種別. Includes 令和 5年 7月 1日, 令和 5年 6月 30日, 更地としての鑑定評価, 令和 5年 7月 3日, 正常価格, 天理 220m.

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. Includes details on land use, market characteristics, and price adjustments.

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

鑑定評価額	4,800,000 円	1㎡当たりの価格	8,800 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月30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	8,800 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) 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及び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標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
	奈良（県） - 26										
(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 8,900 円/㎡		[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60%であるため、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 -		[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。					
	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。					

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
鑑定評価額	4,440,000 円		1㎡当たりの価格	6,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月30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	山辺郡山添村大字助命251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	都計外 (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	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	6,000 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	<p>(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及び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) 個別性及び特殊性が強く、見出し得ない。</p>										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	<p>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。</p>										
(8) 公示価格とした	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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	奈良（県） - 26	[98.7] / 100	100	[100] / 129.6	[100] / 100	6,020			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +3.0 +21.0 0.0 0.0	+4.0 +3.0
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 6,100 円/㎡		③ 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60%であるため、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 <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。					
	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	%							

鑑定評価書（令和5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, 備考. Values include 山添（県）, 奈良県, 奈良県第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田和 聡.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,920,000 円, 1㎡当たりの価格, 9,000 円/㎡.

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5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月29日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月5日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 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. Values include 山辺郡山添村大字北野1448番1, 769, 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, 都計外, (その他) 土砂災害警戒区域.

Table with 4 columns: (2) ①範囲, ②標準の使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性. Values include 東 150m、西 80m、南 50m、北 0m, 農家住宅地, 間口 約 23.0m、奥行 約 22.0m、規模 500㎡程度、形状 ほぼ整形, 特記 特になし, 街路 9.4m県道, 交通 名張駅北西 17km, 法令 対象基準地と同じ.

Table with 2 columns: (5) 地域要因の将来予測, 近隣地域は店舗等も見られる幹線道路沿いの農村集落地域であり、地域要因に特段の変動要因はない。山間の既成集落で需要は低調であり、地価は下落傾向と予測。

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 農家住宅地, 角地 +1.0, 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/㎡.

Table with 2 columns: (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おり、需要は低調。

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, 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。

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, 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. Values include 代表標準地, 標準地, 公示価格 円/㎡, []/100, 100, []/100, 9,100.

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対象基準地の標準価格, 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. Values include 奈良（県） - 26, [98.7]/100, 100, []/100, [101.0]/100, 9,100.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地からの検討, ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動要因. Values include 継続, 前年標準価格 9,200 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, 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 年間 -2.2%, 半年間 %.