

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月5日 提出
天理（県） -1 宅地-1

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）	-1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 西岡謙二												
鑑定評価額		7,060,000 円		1m ² 当たりの価格		69,900 円/m ²											
1 基本的事項																	
(1)価格時点	令和6年7月1日		(4)鑑定評価日		令和6年7月1日		(6)路線価	[令和6年1月]路線価又は倍率	56,000 円/m ²								
(2)実地調査日	令和6年6月30日		(5)価格の種類		正常価格			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(m ²)	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)										
	台形 1:1.5	住宅 W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西4.2m市道	水道 ガス 下水	天理 900m	(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 m ² 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、4.2m市道	交通 施設	天理駅北西方 900m	法令 規制	1中専(60,168)								
⑤地域要因の将来予測		低層住宅地域として成熟していく、大きく変化させる地域要因は認められず、当面は現況維持するものと予測する。															
(3)最有效使用の判定	2階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的原因	方位 形状		+1.0 0.0								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 69,900 円/m ²															
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²															
	原価法	積算価格 / 円/m ²															
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²															
(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。景気はこのところ足踏みもみられるが緩やかに回復している。昭和50年代後半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（中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域）等も考慮の上、市場性を反映した比準価格を探用し、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)公示価格と標準価格をした	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 天理 -7	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他								
	公示価格 80,800 円/m ²	[100.2] 100	[100] [100]	[100] [117.3]	[101.0] 100	69,700		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+2.0 -2.0 +15.0 +2.0 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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他								
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 画地 行政 その他								
(10)対象基準地の標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 69,900 円/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	[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/m ²		[地域要因] 地価変動率は前年比と同じで、底打ちでの模様眺めの状態にある。														
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %		[個別の要因] 特にない。														

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月5日 提出
天理（県）-2 宅地-1

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 敏裕					
鑑定評価額		7,180,000 円		1 m ² 当たりの価格		46,000 円/m ²					
1 基本的事項											
(1)価格時点		令和6年7月1日		(4)鑑定評価日		令和6年7月4日		(6)路線価又は倍率	37,000 円/m ²		
(2)実地調査日		令和6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	天理市櫟本町957番						②地積(m ²)	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	櫟本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 m ² 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	櫟本駅南西方450m	法令	1住居(60,200)	規制	
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)最有效地の判定	2階建程度の戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的原因	方位角地	+4.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,000 円/m ²						0.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(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 m ² から160 m ² 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、高い信頼性及び客觀性を確保している。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、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)公示価格と標準化された	①□代表標準地 ■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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(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 +2.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 画地 行政 	0.0 -5.0 +26.0 0.0 0.0 0.0
	天理 -10					46,000					
(9)指定基準地からの検討	公示価格 54,100 円/m ²	[99.8] 100 100 [102.0]	100 [119.7]	100 100	[104.0] [119.7]						
	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(10)対象年標準価格の検討	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格	46,200円/m ²			[一般的要因] [地域要因]	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。					
(10)対象年標準価格の検討	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)価格形成要因の変動状況	[個別的原因]	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。						
	公示価格 円/m ²				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 %											

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6年 7月 5日 提出
天理(県) - 3 宅地-1

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		18,400,000 円	1m ² 当たりの価格	81,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 3日	(6) 路 線 価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	65,000 円／m ²
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格		倍率別	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

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月5日提出
天理（県）-4宅地-1

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		12,000,000円		1m ² 当たりの価格			52,000円/m ²					
1 基本的事項												
(1) 価格時点		令和6年7月1日		(4) 鑑定評価日		令和6年7月4日		(6) 路線価	[令和6年1月]路線価又は倍率	円/m ²		
(2) 実地調査日		令和6年6月28日		(5) 価格の種類		正常価格			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(m ²)	230	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)				
	1:1.5	住宅W2	一般住宅の多い古くからの住宅地域	北4.5m市道	水道下水	天理2.5km		(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	230m ² 程度、形状長方形								
	④地域的特性	特記:特にない 事項	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)	規制			
	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) 最有効使用的判定	2階建程度の戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的原因	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 52,000円/m ²										
	収益還元法	収益価格 /円/m ²										
	原価法	積算価格 /円/m ²										
	開発法	開発法による価格 /円/m ²										
(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1200万円前後である。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) 公示価格としめた	① ■代表標準地 標準地 標準地番号 天理 -7	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	+2.0 +4.0 +44.0 +2.0 0.0
	公示価格 80,800円/m ²	[100.3] 100	[100] [100]	[100] [155.8]	[100] 100	52,000						
(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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 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 ■継続 □新規 前年標準価格 52,500円/m ²	③価格変動状況 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。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 公示価格 -円/m ²		[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 -1.0% 半年間 %		[個別の要因]	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。								

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月5日提出
天理（県）-5 宅地-1

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 河南直							
鑑定評価額		16,600,000円		1m ² 当たりの価格	72,500円/m ²							
1 基本的事項												
(1)価格時点		令和6年7月1日		(4)鑑定評価日	令和6年7月3日		(6)路線価	[令和6年1月]路線価又は倍率		58,000円/m ²		
(2)実地調査日		令和6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(m ²)	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	1住居(60,300)				
	1:1.2		住宅W2	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	(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230m ² 程度、形状長方形										
	④地域的特性	特記	特記	北	基準方位	北	交通	二階堂駅南東方480m	法令	1住居(60,260)		
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅を主として開発された住宅地域である。地域要因に特別な変化はなく、当面現状持続と予測する。地価水準については、若干の下落傾向で推移するものと予測する。										
(3)最有效地の判定	2階建程度の戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的原因		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72,500円/m ²										
	収益還元法	収益価格/円/m ²										
	原価法	積算価格/円/m ²										
	開発法	開発法による価格/円/m ²										
(6)市場の特性	同一需給圏は近鉄天理線及び同檍原線沿線の住宅地域である。需要者の中心は一次取得を目的とする天理市内の居住者であり、圏外からの転入は少ない。近隣地域は、最寄駅から徒歩圏内の住宅地域であるが、天理駅周辺の市内中心部の住宅地域と比較して、生活利便性等が相対的に劣るため、需要者の選好性はやや乏しい。需要の中心となる価格帯は対象基準地規模で1700万円程度と推察する。近隣地域周辺での新築戸建物件は2000~3000万円程度。											
(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、代表標準地の価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。											
(8)公示価格としました	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路	0.0	街路	0.0
	標準地番号 天理-7						72,700		交通	0.0	交通	-3.0
(9)指定基準地からの検討	公示価格 80,800円/m ²		[100.2] 100	[100] [100]	[100] [112.5]	[101.0] 100		環境	0.0	環境	+16.0	
	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)		画地	0.0	行政	0.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²		[] 100	[] []	[] []	[] 100		行政	0.0	その他	0.0	
(10)対象基準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 72,700円/m ²				③価格形成要因の変動状況		[一般的の要因]	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。				
	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]	天理市西部に位置する開発から経年した住宅地域。生活利便性等の観点から市内中心部の住宅地域と比較して需要はやや低調。				
	標準地番号 -						[個別の要因]	西向きの画地であり、地域の標準的画地と比べて、居住快適性に若干優れる。個別の要因に特段の変動は見られない。				
	②変動率	年間 -0.3%	半年間 %									

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月5日 提出
天理（県）-6 宅地-1

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		9,120,000円		1m ² 当たりの価格		54,600円/m ²							
1 基本的事項													
(1)価格時点		令和6年7月1日		(4)鑑定評価日	令和6年7月4日		(6)路線価	[令和6年1月]路線価又は倍率	44,000円/m ²				
(2)実地調査日		令和6年6月28日		(5)価格の種類	正常価格			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(m ²)	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)				
	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						
(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		170m ² 程度、形状正方形									
	④地域的特性	特記	特記	街基準方位北5 5m市道	交通	天理駅南方 1.7km	法令	準工(60,200) 規制					
	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成住宅地域。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)最有效地の判定	2階建程度の戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	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		54,600円/m ²									
	収益還元法	収益価格		/円/m ²									
	原価法	積算価格		/円/m ²									
	開発法	開発法による価格		/円/m ²									
(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160m ² から170m ² 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、高い信頼性及び客觀性を確保している。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收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)公示価格と標準地番号	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	天理 -14								54,300	交通	0.0	環境	-8.0
(9)指定基準地からの検討	公示価格 48,700円/m ²		[99.6] 100	[100] [100]	[100] [90.2]	[101.0] 100			環境	0.0	行政	-2.0	
	前年指定基準地の価格 円/m ²		[] 100	[] []	[] []	[] 100			画地	0.0	行政	0.0	
(10)対象基準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳	行政	0.0	その他	その他	0.0
	前年標準価格 54,900円/m ²									その他	0.0		
(10)対象基準地の検討	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		③価格形成要因の変動状況	④地域要因	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。								
	標準地番号 -				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。								
公示価格 円/m ²				⑤個別の要因	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。								
②変動率	年間	-0.5%	半年間	%									

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月5日提出
天理（県）-7宅地-1

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）-7		奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	西岡謙二					
鑑定評価額		5,390,000円		1m ² 当たりの価格		9,600円/m ²					
1 基本的事項											
(1)価格時点		令和6年7月1日		(4)鑑定評価日	令和6年7月1日		(6)路線価	[令和6年1月]路線価又は倍率	円/m ²		
(2)実地調査日		令和6年6月30日		(5)価格の種類	正常価格			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											
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 (m ²)	561	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」 (70,400)				
	2:1	住宅 W2	農地の中に一般住宅 等が見られる地域	南4m市道	水道 下水	天理 14km	(その他) (70,240)				
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				540m ² 程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はなし。	街 路	4m市道	交通 施設	天理駅東方 14km	法令 規制	「調区」(70,240)		
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)最有效地の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4)対象基準地の 個別的原因		ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 9,600円/m ²									
	収益還元法	収益価格 /円/m ²									
	原価法	積算価格 /円/m ²									
	開発法	開発法による価格 /円/m ²									
(6)市場の特性	同一需給圏は天理市を中心とした市街化調整区域。需要者の中心は地縁関係者等が大半を占める。景気はこのところ足踏みもみられるが緩やかに回復している。市街化調整区域内の住宅地で、同一需給圏内には大きな開発はない。土地は500万円～600万円程度、新築戸建は1500万円～2000万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	基準地は、市街化調整区域内に存し、賃貸市場に馴染みにくい地域等の為、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（駅からバス圏の住宅地）等も考慮の上、市場性を反映した比準価格を採用し、類似する標準地（宇陀一12）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 標準地番号	宇陀 -12	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7)内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	-2.0 +3.0 +4.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 10,100円/m ²	[99.5] 100	[100] [100]	[100] [105.0]	[100] 100	9,570					
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7)内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100						
(10)対 象 基 準 地 の 前 ら の 基 準 価 格 の 前 か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	[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。					
	前年標準価格 9,800円/m ²	(3)価格形成要因の 変動状況	[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 □代表標準地 □標準地		[個別的原因]				特にない。				
	標準地番号 -										
公示価格 円/m ²											
②変動率	年間 -2.0%	半年間 %									

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月5日 提出
天理（県） - 8 宅地-1

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） - 8		奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	西岡謙二			
鑑定評価額		10,100,000 円		1 m ² 当たりの価格	21,900 円/m ²				
1 基本的事項									
(1) 価格時点	令和6年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日		(6) 路線価			
(2) 実地調査日	令和6年6月30日		(5) 価格の種類	正常価格		【令和6年1月】 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(m ²)	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)		
	1:2	住宅W2	農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	南2.5m市道	水道下水	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 m ² 程度、形状 長方形			
	④地域的特性	特記	特にない。	街	2.5m市道	交通	柳本駅北東方1.7km	法令	「調区」(70,200) 国定公(普通)
	事項			路		施設		規制	土砂災害警戒区域
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階建程度の農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因		ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 21,900 円/m ²							
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²							
	原価法	積算価格 / 円/m ²							
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は天理市を中心とした市街化調整区域。需要者の中心は地縁関係者等が大半を占める。景気はこのところ足踏みもみられるが緩やかに回復している。市街化調整区域内の住宅地で、同一需給圏内には大きな開発はない。土地は800万円～1200万円程度、新築戸建は2000万円～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	基準地は、市街化調整区域内に存し、賃貸市場に馴染みにくい地域等の為、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（駅から徒歩圏外の住宅地）等も考慮の上、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地（大和郡山（県）-8）との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示標準価格とした	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-							
(9) 指定基準地からの検討	公示価格	[]	100 [] 100	[]	[] 100				
	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
	大和郡山（県）-8								
(10) 対象基準地の格等の前から	前年指定基準地の価格	[100] 32,400 円/m ²	100 [100] 148.3	100 [100] 100	[100] 21,800				
	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <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、人口高齢化率は微増である。				(3) 価格変動形成要因の	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	
前年標準価格	22,300 円/m ²								
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	[地域要因] 地価変動率（下落率）は前年と同程度である。								
標準地番号	-								
公示価格	円/m ²								
②変動率	年間 -1.8 %	半年間 %							

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月5日提出
天理（県）5-1 宅地-1

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）5-1		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	1m ² 当たりの価格	122,000 円/m ²		
1 基本的事項								
(1)価格時点	令和6年7月1日		(4)鑑定評価日	令和6年7月4日		(6)路線価	[令和6年1月]路線価又は倍率	98,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和6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 天理市川原城町273番5					②地積(m ²)	99	⑨法令上の規制等
	③形状 1:2.5	④敷地の利用の現況 店舗兼住宅 W3	⑤周辺の土地の利用の状況 小売店舗、飲食店等が多い中心的商業地域	⑥接面道路の状況 南7m市道	⑦供給処理施設状況 水道ガス下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 天理400m		商業(80,400) 防火 (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 m ² 程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記 アーケードが設置された商店街	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	近隣地域は、アーケードが設置された古くから商店街を形成する商業地域である。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)最有效使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的原因		ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	130,000 円/m ²					
	収益還元法	収益価格	88,400 円/m ²					
	原価法	積算価格	/ 円/m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²					
(6)市場の特性	同一需給圏は天理市及び周辺市町の主として鉄道各駅の周辺に形成された既成の商業地域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性を持つ中小規模法人及び個人が中心である。顧客は天理教関連施設利用者及び周辺住民が主である。こうした顧客の高齢化や減少に伴い繁華性に陰りが見られ、地価は下落基調で推移している。相場に関しては売主、買主の意向が強く反映される傾向が強く、その水準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	取引事例比較法による比準価格は同一需給圏内の類似地域より収集選択した事例を採用して試算した価格であり客観的で得力を有する。一方、収益価格については賃貸市場の一定の需要はあるが商圏が狭く繁華性の低い商業地域であり、元本に見合った賃料を受取し得ないため低く試算されたものと思慮する。本件においては市場性を忠実に反映する比準価格を重視し、収益価格も比較考量し、周辺の標準地等との均衡にも留意して、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 標準地番号	□標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/m ²		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		街路交通環境画地行政その他
(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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
(10)対年標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			③価格変動状況	[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。		
	前年標準価格	124,000 円/m ²			[地域要因]	アーケードが設置された商店街に立地し地域要因に特段の変動はない。人の通行量が減少傾向にあり地価は下落傾向で推移した。		
	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				[個別的原因]	個別的原因に変動はない。		
	標準地番号	天理 5-1						
	公示価格	123,000 円/m ²						
	②変動率	年間 -1.6%	半年間 -0.8%					

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月5日提出
天理（県）5-2 宅地-1

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）5-2		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		1m ² 当たりの価格		120,000円/m ²					
1 基本的事項											
(1) 価格時点		令和6年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日		(6) 路線価	[令和6年1月]路線価又は倍率	96,000円/m ²		
(2) 実地調査日		令和6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		天理市川原城町886番外					②地積(m ²)	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)				
	1:1.5	店舗兼事務所 S4	小売店舗等が連な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	中低層の店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約12.0m、奥行 約20.0m、		規模	240m ² 程度、		形狀	長方形			
	④地域的特性	特記	特にない	街路	16m市道	交通	天理駅南西方220m	法令	商業(100,400) 防火規制		
⑤地域要因の将来予測	小規模な店舗等が建ち並ぶ駅前商業地域。地域要因に特段変化はなく、当面現状維持と予測する。地価は概ね横這いで推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中低層の店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的原因		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/m ²								
	収益還元法	収益価格	92,000円/m ²								
	原価法	積算価格	/円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/円/m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は天理市及び周辺市町にあって駅周辺の商業地域。需要者の中心は店舗や事務所利用を目的とする法人、個人またはこれら事業者への賃貸を目的とする不動産業者等である。近隣地域の店舗は周辺住民が主な顧客であり、繁華性は高くはないが、駅前立地の稀少性や付近に教育施設が存するため、商業地としての需要は概ね安定している。当該地域での商業地取引は少なく個別性が高いため価格水準の把握は難しいが、概ね10～15万円/m ² 程度と推察する。										
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は駅前の商業地域にあり、比準価格と収益価格の試算を行った。商業地の需要者は収益性を重視する傾向にあるが、収益価格算定の過程において、テナント業種によっては賃料負担能力が異なること等、想定要素が介在する点などから収益価格の相対的な信頼性はやや劣る。よって、取引価格により市場実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地の価格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) 標準地価格とした	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 大和郡山 5-4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0	地域要因 交通 環境 行政 その他	+1.0 -5.0 +8.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 124,000円/m ²	[100] 100	[100] [100]	[100] [103.6]	[100] 100	120,000					
(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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0	地域要因 交通 環境 行政 その他	+1.0 -5.0 +8.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100						
(10) 対象基準地の等の前年の標準地検討	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/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		幹線道路沿い等は一定の需要が認められ繁華性を維持しているが、旧来からの商店街等は、大型商業施設に顧客が流出し衰退傾向にある。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 -		[地域要因]		主たる顧客は周辺住民等であり繁華性は高くはないが、駅前立地の希少性等を反映し、需要は概ね安定している。						
			[個別的要因]		地域の標準的画地に対して、優劣に影響を与える個別的原因はない。個別的原因に特段の変動は見られない。						
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %										

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6年 7月 5日 提出
山添(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉本不動産鑑定士事務所
山添(県)	-1	奈良県	奈良第1分科会	氏名 不動産鑑定士 杉本忠樹
鑑定評価額	4,710,000 円	1m ² 当たりの価格	8,650 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 4日	(6)路線価	[令和 6年 1月]路線価又は倍率	円／m ²
(2)実地調査日	令和 6年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		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

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6年 7月 5日 提出

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉本不動産鑑定士事務所
山添(県)	-2	奈良県	奈良第1分科会	氏名 不動産鑑定士 杉本忠樹
鑑定評価額		4,370,000 円	1m ² 当たりの価格	5,900 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 4日	(6) 路線 価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	円／m ²
(2)実地調査日	令和 6年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		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	山辺郡山添村大字助命251番外					②地積 (m ²)	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														
	不整形 2:1	住宅 W2		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	(その他) 土砂災害警戒区域														
(2) 近隣地 域	①範囲	東 30m、西 130m、南 160m、北 20m		②標準的使用		農家住宅地																	
	③標準的画地の形狀等	間口 約 37.0 m、奥行 約 20.0 m、		規模 740 m ² 程度、		形状 ほぼ整形																	
	④地域的特性	特記 土砂災害警戒区域、一部土 砂災害特別警戒区域	事項 街 路	4. 8m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	当該地域は山間の農家集落地域であり将来的にもほぼ現状を維持して推移するものと考察され、地価水準については現下の 地域動向等から下落傾向にあるものと予測される。																					
(3) 最有効使用の判定	低層の農家住宅地					(4) 対象基準地の 個別的原因	形状		0.0														
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 5,900 円/m ²																					
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²																					
	原価法	積算価格 / 円/m ²																					
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²																					
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね山辺郡山添村と奈良市東部の圏域と把握した。需要者の中心は同一需給圏に地縁的選好性を有する居住者で同一需給圏外からの転入者は少ないと考えられる。基準地は山間の農家集落地域に所在するが、昨今の地域動向等から需給関係は弱含みとなっている。基準地の存する地域周辺で需要の中心となる価格帯は同程度の規模の土地価格のみで300～500万円程度と考えられる。																						
(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における多数の取引事例を採用して求めたもので市場性を反映しており規範性は高い。一方、基準地の存する地域は快適性が重視される農家住宅地であり、自己使用目的の取引が支配的で収益性を反映した賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算を断念した。したがって、指定基準地との検討を踏まえ、実証的で市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。																						
(8) 公示価格 とした 規 格	①□代表標準地 標準地番号	□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/m ²)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他													
	公示価格 円/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100																		
(9) から の検討 指定基 準地	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/m ²)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他														
	前年指定基準地の価格 7,800 円/m ²	[98.7] 100	[100] [100]	[100] [129.6]	[100] 100	5,940																	
(10) 年の検討 対象基 準地の前 の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 6,000円/m ²	③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因]	山添村は人口減少及び高齢化率増加傾向が続いている、需給も昨 今の経済情勢等より低調で推移。																			
	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/m ²		[地域要因]	当該地域は山間の農家集落地域として熟成してきており、需要は 弱く地価は下落傾向にある。																			
	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。																			

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月5日 提出
山添（県） -3 宅地-1

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）	-3	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				6,810,000 円	1m ² 当たりの価格			8,850 円/m ²				
1 基本的事項												
(1) 価格時点	令和6年7月1日		(4) 鑑定評価日		令和6年7月3日		(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/m ²			
(2) 実地調査日	令和6年6月28日		(5) 価格の種類		正常価格			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(m ²)	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 150m、西 80m、南 20m、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 30.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 750 m ² 程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記	特にない	街 路	9.4m県道 名張駅北西 17km	交通 施設	名張駅北西 17km	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	店舗等も見られる幹線道路沿いの農村集落地域である現況を踏まえ、周辺地域、近隣地域における市場性及び山添村の人口動向等の観点からも勘査した結果、地域特性は将来的にも現況程度で推移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原因		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 8,850 円/m ²										
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²										
	原価法	積算価格 / 円/m ²										
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²										
(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及び地域要因である都市計画区域外の農家集落地域等諸要因が劣り、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、見出しえない。											
(7) 評価額の調整・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) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他		
	標準地番号	-										
	公示価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]							
(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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 7,800 円/m ²	[98.7]	[100]	[100]	[101.0]	8,880						
(10) 対象基準地の検討	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	9,000 円/m ²		(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。						
	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	-			[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。						
	標準地番号	-			[個別的原因]	個別的原因の変動はない。						
	公示価格 円/m ²											
② 変動率	年間 -1.7 %	半年間 %										