

鑑定評価書（令和6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 fields for 天理(県), 1, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 西岡諲二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,060,000 円, 1㎡当たりの価格, 69,900 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. Includes dates like 令和6年7月1日 and 令和6年6月30日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (天理 (県) -2), 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: 7,180,000 円 (1 m²当たりの価格: 46,000 円/m²)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 (37,000 円/m²), (2) 実地調査日 (令和 6 年 6 月 28 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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

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	1㎡当たりの価格	81,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

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]	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	特記事項			
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を主とする住宅地域。地域要因に特別な変化はなく、当面現状維持と予測する。徒歩圏内に小売店舗等が多く見られ、生活利便性は良好である。地価水準については安定的に推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄天理線及び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 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] 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] 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。							
	標準地番号 天理 - 7 公示価格 80,800 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。							
②変動率		年間 +0.6%	半年間 +0.2%								

鑑定評価書（令和 6 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. Values include 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.

Table with 3 columns: 鑑定評価額, 12,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,000 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6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

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m²), (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)(60,180).

Table with 9 columns: (2)①範囲, ②標準的使用, (3)③標準的画地の形状等, (4)④地域的特性, (5)⑤地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の方位, (5)鑑定評価の手法の適用, (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, (8)公示価格を標準とした.

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (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.

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等, 変動状況, 変動率.

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	1㎡当たりの価格	72,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

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]	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	(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	特記事項	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	72,500 円/㎡		標準化補正	100	[100.2]	100	[100]		
	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同樞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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 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
	天理 -7	[100.2]	100	100	[101.0]	72,700					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	-	[]	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		③ 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。						
	前年標準価格 72,700 円/㎡		[]		[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。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[]		[個別的要因] 西向き画地であり、地域の標準的画地と比べて、居住快適性に若干優れる。個別的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）

Table with 4 columns: 基準地番号 (天理(県) -6), 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 (9,120,000 円), 1㎡当たりの価格 (54,600 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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] (44,000 円/㎡), (2)実地調査日 (令和6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

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Area, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (2-story residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price: 48,700 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price: 54,900 円/㎡, etc.)

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 西岡諲二

鑑定評価額	5,390,000 円	1㎡当たりの価格	9,600 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価 路線価又は倍率	令和6年1月	円/㎡	
(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	天理市福住町5712番				②地積 (㎡)	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) (その他) (70,240)			
(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 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	4 m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	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-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 -2.0 交通 +3.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 宇陀 - 12					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
	-										
(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		9,800 円/㎡		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		-			[地域要因] 地価変動率（下落率）は前年と同程度である。			
	公示価格		円/㎡					[個別的要因] 特になし。			
②変動率		年間	-2.0 %	半年間	%						

鑑定評価書（令和6年地価調査）

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	西岡諱二
鑑定評価額	10,100,000 円		1㎡当たりの価格	21,900 円/㎡	

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/㎡
(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)		
	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 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 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	柳本駅北東方 1.7km	法令規制	「調区」(70,200) 国定公(普通) 土砂災害警戒区域		
(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	21,900 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
	大和郡山（県） - 8	[100] / 100	[100] / [100]	[100] / [148.3]	[100] / 100	21,800			0.0	0.0	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		[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。								
	■継続 □新規		[地域要因] 地価変動率（下落率）は前年と同程度である。								
	前年標準価格 22,300 円/㎡		[個別的要因] 特にない。								
	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	-1.8%	半年間	%						

鑑定評価書（令和6年地価調査）

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		1㎡当たりの価格	122,000 円/㎡	

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/㎡
(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	天理市川原城町273番5				②地積 (㎡)	99	⑨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			
(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 100m程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	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
(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	130,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	88,400 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説得力を有する。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収受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	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
	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
	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		[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。				
	■継続 □新規				[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。				
	前年標準価格 124,000 円/㎡				[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 天理 5-1									
公示価格 123,000 円/㎡									
②変動率		年間	-1.6%	半年間	-0.8%				

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	1㎡当たりの価格	120,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

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]	96,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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886番外				②地積 (㎡)	229	⑨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	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 240㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m市道	交通施設	天理駅南西方 220m	法令規制	商業 (100,400) 防火		
	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	123,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	92,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は天理市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、駅前立地の希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性が高いため価格水準の把握は難しいが、概ね10～15万円/㎡程度と推察する。										
(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) 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	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 大和郡山 5-4					120,000		交通 0.0	交通 -5.0		
(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 +1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	交通 -5.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[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。							
	前年標準価格 120,000 円/㎡			[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。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 地域の標準的画地に対して、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。							
標準地番号		② 変動率		年間 0.0%	半年間 %						
公示価格 円/㎡											

鑑定評価書（令和6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, 杉本不動産鑑定士事務所. Values include 山添（県）, 奈良県, 奈良第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 杉本忠樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,710,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,650 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6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 table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (9) 法令上の規制等, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (2) 範囲, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の角地, (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6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, 杉本不動産鑑定士事務所. Values include 山添（県）, 奈良県, 奈良第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 杉本忠樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,370,000円, 1㎡当たりの価格, 5,900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, (7) [令和6年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes sub-sections like (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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) 対象基準地からの検討.

鑑定評価書（令和6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 鑑定評価額: 6,810,000 円, 1㎡当たりの価格: 8,850 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6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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 対象基準地からの検討.