

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人 日本不動産研究所 奈良支所. Row 1: 大和郡山（県）, -1, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 松山順一, 印.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 13,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,200 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. Values include: 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 2日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 8日, 正常価格, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 55,000 円/㎡, 倍, 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) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 大和郡山市城の台町7番10. (2) 標準的画地の形状等: 間口約12.5m, 奥行約16.0m. (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 68,200 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は概ね大和郡山市の中小規模一般住宅地域を中心とする圏域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 周辺に賃貸用住宅の供給も一部に見られるが、接近条件が劣り、かつ画地条件から賃貸住宅の想定が困難であるため. (8) 公示価格とした: 大和郡山 -5, 公示価格 96,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 100. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 68,400 円/㎡, 変動率 年間 -0.3%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 谷口不動産鑑定株式会社. Includes address: 大和郡山（県） -2 奈良県 奈良県第2分科会 氏名 不動産鑑定士 谷口清 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 77,900 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 62,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (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. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 昭和コンサルタント株式会社. Includes details for 大和郡山 (県) and 奈良県.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (38,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (98,000 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns detailing location, area, surrounding conditions, and price determination factors. Includes sub-sections for '近隣地域' and '公示価格'.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 谷口不動産鑑定株式会社. Includes address: 大和郡山（県） -4 奈良県 奈良県第2分科会 氏名 不動産鑑定士 谷口清 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (65,500 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

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 千里不動産鑑定事務所. Includes address: 大和郡山（県） -5 奈良県 奈良県第2分科会 氏名 不動産鑑定士 村上俊二 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,820,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 84,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 4日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (67,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 7月 1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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (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), (2) 近隣地域 (①範囲, ②標準的使用, 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 (低層戸建住宅地, (4) 対象基準地の方位), (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), (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 (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, ⑦内訳), (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, ⑦内訳), (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, ①-2基準地が共通地点, ②変動率)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人 日本不動産研究所 奈良支所. Row 1: 大和郡山（県） -6, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 松山順一 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 9,980,000 円, 1㎡当たりの価格, 75,000 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 2日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 8日, 正常価格, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main body table with multiple sections: (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, (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 descriptions of land characteristics, market conditions, and valuation adjustments.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 谷口不動産鑑定株式会社. Includes address: 大和郡山（県） -7 奈良県 奈良県第2分科会 氏名 不動産鑑定士 谷口清 印

鑑定評価額 12,900,000 円 1㎡当たりの価格 57,400 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, [平成31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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	千里不動産鑑定事務所
大和郡山（県） - 8	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 村上俊二 印

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	32,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 4日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1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	大和郡山市発志院町381番				②地積 (㎡)	350	③法令上の規制等	「調区」(70,400)
	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	「調区」(70,400) (その他) (70,240)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 200 m、南 50 m、北 200 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 15.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 370 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 4 m市道
	④地域的要因の将来予測	在来の農家住宅等を主体とする地域であり、特段の地域要因の変化はみられず、当面は現状のまま維持されると思われる。地価はやや弱含みで推移するものと予測される。				交通施設	筒井駅 北東 3km	法令規制	「調区」(70,240)
(3) 最有効使用の判定	低層農家住宅地				(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	32,700 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	同一需給圏は近鉄橿原線、大阪線、天理線及びJR関西線、桜井線等の各沿線で、概ね大和郡山市及び周辺の市町の農家集落地域であるが、用途性に着目すればその範囲は奈良県北中部地域に広がると考えられる。需要者の中心は同市内の居住者であり、同一需給圏外からの転入は少ない。交通接近条件が劣るため需要は低調で、地価は依然として弱含みで推移している。取引が少なく画地の規模にばらつきがあるため、中心となる価格帯は見出しにくい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は在来の中規模農家住宅を主とする集落地域で、収益物件はほぼ皆無で賃貸需要が認められないため収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は多数の取引事例の中から選択された規範性の高い事例から求められており、補修正等も適切で信頼性が高い。したがって、市場性を反映した比準価格を採用し、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 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
	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標準価格等からの検討	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	[一般的要因] 当市の人口は減少傾向で、徒歩圏の人気の住宅地は強含みであるが、交通接近条件が劣る地域では弱含みで、価格動向は二極化している。					
	前年標準価格 33,000 円/㎡			[地域要因] 市街化調整区域内の農家集落地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。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 □代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。					
	標準地番号 公示価格 円/㎡								
②変動率		年間 -0.9 %	半年間 %						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 9日 提出

大和郡山（県） 3-1 宅地見込地-1

別記様式第 7

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 奈良支所
大和郡山（県） 3-1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 松山順一 印

鑑定評価額	20,800,000 円	1㎡当たりの価格	27,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 8日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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	大和郡山市小泉町 7 9 4 番				②地積 (㎡)	770	③法令上の規制等	1 住居 (60,200) 高度 (15)
	③形状	④土地の利用の現況	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	大和小泉 330m	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 35 m、南 35 m、北 15 m			②標準的使用	住宅地向き宅地見込地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	④地域的特性	特記事項	特にない。	道 路面道路はない。	交通施設	大和小泉駅 西方 330m	法令規制	1 住居 (60,200) 高度 (15)	
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域に隣接しており、周辺地域において小規模な開発による宅地供給が見られるが、近隣地域内において特別の変動はないので、当分の間は現状維持と予測する。							
(3) 最有効使用の判定	住宅地向き宅地見込地					(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	28,000 円/㎡						
	控除法	控除後価格	25,300 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は奈良県中部の市街地外縁部の市街化区域内農地を中心とする圏域である。主な需要者は、同一需給圏内の不動産開発業者である。開発素地の選別化が進んでいるなかで、需要は相対的に減少しているものの、需給動向は概ね均衡している。市場で中心となる価格帯は、物件の個別性により様々であり見出しがたいが、概ね㎡あたり 2 0 千円～ 3 0 千円程度である。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、取引市場において成立した事例の中から価格指標となり得る取引事例を選択して求めた実証的な価格である。一方控除後価格は、開発計画に想定事項を含むものの、不動産市況を勘案して試算した価格であり、採算性を反映している。試算価格の調整に当たっては、両試算価格を相互に関連づけ、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決定した。								
(8) 公示価格を規準とした価格	① 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	地域要因
	天理 3-1						画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 -10.0 環境 -16.0 宅造 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	[99.0 / 100]	[100 / 100]	[100 / 75.6]	[100 / 100]	27,000			
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	① 対象基準地の検討		③ 変動状況要因の	【一般的要因】 人口の減少傾向が続く、高齢化が進んでいる。不動産市況は回復傾向にあるが、交通・接近条件等による需要の二極化が顕著である。					
	<input type="checkbox"/> 前年基準地 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 円/㎡			【地域要因】 駅に比較的近く、スーパー等の利便施設も整備され、住宅地に対する需要は安定的であり、地価に大きな変動はない。					
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					
	年間	%							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 昭和小野不動産鑑定士株式会社. Includes details for 大和郡山 (県) 5-1, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 小野 匡弘, 印.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 19,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 92,000 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, (7) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 77,000 円/㎡, (9) 倍率種別, (10) 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (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.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 昭和小野 匡弘. Includes address: 大和郡山（県） 5-2 奈良県 奈良第2分科会 氏名 不動産鑑定士 小野 匡弘 印

鑑定評価額: 7,750,000 円, 1㎡当たりの価格: 125,000 円/㎡

1 基本的事項. (1) 価格時点: 令和 元年 7月 1日, (4) 鑑定評価日: 令和 元年 7月 4日, (6) 路線価: [平成 31年 1月] 路線価又は倍率: 100,000 円/㎡, (2) 実地調査日: 令和 元年 6月 21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 details table. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 大和郡山市筒井町722番4外, (2) 標準的画地の形状等: 間口 約 6.0 m, 奥行 約 10.0 m, 規模 60 ㎡程度, (3) 最有効使用の判定: 3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 (129,000 円/㎡), 収益還元法 (92,600 円/㎡), 原価法, 開発法, (6) 市場の特性: 同一需給圏は大和郡山市内を中心として, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域内は小規模な自用の店舗又は事業所が中心で, (8) 公示価格とした: 天理 5-1, 公示価格 140,000 円/㎡, (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 125,000 円/㎡, 変動状況: 景気の回復基調にやや曇りが見られるが, 商業地、工業地の需要は企業収益の改善やインバウンド等により、回復傾向が認められる。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷口不動産鑑定株式会社
大和郡山（県） 5-3	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 谷口清 印

鑑定評価額	33,600,000 円	1㎡当たりの価格	124,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3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	大和郡山市柳町128番9外				②地積 (㎡)	271	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 高度 (25)
	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 0m、西 25m、南 130m、北 170m				②標準的使用	中層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 15.0m、規模 300㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	18m県道	交通施設	近鉄郡山駅 東方 600m	法令規制	商業 (90,400) 準防 高度 (25)
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(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	130,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	79,000 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	同一需給圏は概ね大和郡山市及び近隣市町の圏域に存する幹線道路沿いを中心とした商業地域である。需要者の中心は、不動産賃貸を目的とする不動産業者や、ロードサイドでチェーン展開する小売業者等である。当該地域は、周辺にマンションも見られることから、一定の需要はあるものの、郊外型の大規模商業施設に顧客が流出する傾向にある。取引件数が少なく、規模や価格帯は様々であり、市場での中心となる価格帯は見出しがたい。								
(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、店舗、マンション等が混在する路線商業地域に存し、収益性は重視すべきであるが、賃料の保守性、遅効性により低位に求められたものと判断される。比準価格は広域的な観点から収集した多数の取引事例から求めた。比準価格の妥当性は同価格決定の要旨の通りで、信頼性は高いと判断できる。従って周辺地域の市場価格推移、総額による市場性を踏まえた上で、信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格としての	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
	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
	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 ■継続 □新規		③価格形成要因の	[一般的要因] 日本経済は輸出企業を中心に業績は好調に推移。駅前商業地の需要は堅調に推移する等、全般的に需給動向は好転しつつある。					
	前年標準価格 124,000 円/㎡			[地域要因] マンションも存在する路線商業地域であるが、新規店舗等は特に認められず地域要因に大きな変動はない。地価は横這いで推移している。					
	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			[個別的要因] 個別要因に変化はない。					
	標準地番号	大和郡山 5-4							
	公示価格	124,000 円/㎡							
	②変動率	年間 0.0%	半年間 0.0%						

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 千里不動産鑑定事務所. Includes address: 大和郡山 (県) 9-1 奈良県 奈良県第2分科会 氏名 不動産鑑定士 村上俊二 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (253,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 51,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4)鑑定評価日 (令和 元年 7月 4日), (6)路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (42,000 円/㎡), (2)実地調査日 (令和 元年 7月 1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

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location: 大和郡山市今国府町97番3外, Area: 4,922㎡, Regulations: 工専(60,200)高度(31)), (2) 近隣地域 (Range: 東150m, 西120m, 南200m, 北150m, Scale: 5,000㎡程度), (3) 最有効使用の判定 (Industrial warehouse), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method: 51,500 円/㎡), (6) 市場の特性 (Local market analysis), (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 verification of estimated price), (8) 公示価格 (Standard price: 51,400 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Comparison with previous year's price), (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討 (Annual price change: +4.0% year, % half-year).