

鑑定評価書（令和2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）, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 松山順一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,000 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2年1月] 路線価又は倍率, 54,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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.

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) -2	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	15,000,000 円	1㎡当たりの価格	77,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6) 路線価	[令和 2年 1月]	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 3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	大和郡山市筒井町239番27				②地積 (㎡)	192	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 高度(15)					
	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) (60,160)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 40m、南 50m、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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	標準方位北4m市道	交通施設	筒井駅 北方 420m	法令規制	1住居 (60,160) 高度(15)
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成しており、今後とも現況を維持するものと予想する。駅から徒歩圏内にあることから一定の需要が認められ、地価は横這い程度で推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地					(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	77,900 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	同一需給圏は概ね大和郡山市内の中小規模一般住宅地域を中心とする圏域である。需要者の中心は、大和郡山市の居住者であるが、一部隣接市町からの転入も認められる。当該地域は、開発規模の比較的大きな住宅地域で、駅から徒歩圏内にあることから、土地需給動向は回復傾向にある。中心となる価格帯は対象基準地と同程度の土地で1500万円前後、新築住宅で3000万円前後である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己使用の戸建住宅を主とする住宅地域で賃貸物件は存在しないことから収益還元法は適用しなかった。比準価格は多数の現実取引から求められた価格で、その妥当性については同価格決定の要旨の通りである。比準価格は市場性を有する適正妥当な価格といえる。従って近隣地域及び周辺地域の市場価格推移、総額による市場性、代表標準地との検討を踏まえた上で、比準価格をもって適正妥当と判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格を	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	[100] / 100	100 / [104.0]	100 / [122.0]	[100] / 100	78,000		交通 0.0	交通 +6.0	環境 0.0	環境 +14.0	行政 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	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			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通 0.0	交通 0.0	環境 0.0	環境 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(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 77,900 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因]	人口は減少傾向にあり高齢化が進んでいる。低金利は持続しているが、コロナウィルスの影響が認められ、不動産市場は不透明感がある。							
	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		[] / 100			[地域要因]	駅から徒歩圏内にある住宅地域であり、駅接近性の良好な戸建住宅に対する需要は根強く、地価は概ね横這いで推移している。							
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	公示価格 円/㎡	[] / 100		[] / []	[] / 100	[個別的要因]	個別的要因に変化はない。					
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	千里不動産鑑定事務所		
大和郡山 (県) - 3	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	38,600,000 円		1㎡当たりの価格	99,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	79,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 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	大和郡山市城南町 2 5 6 番 1 4 「城南町 2 - 9」				②地積 (㎡)	390	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) 高度 (15)		
	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	近鉄郡山 350m	(その他) (60, 184)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 80 m、南 35 m、北 15 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 340 ㎡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. 6 m 市道	交通 近鉄郡山駅 西方 350m	法令 1 住居 (60, 184) 高度 (15)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は利便性に優れた既成住宅地域であり、地域要因等に特段の変化は見られず、当面は現状のまま維持されると思われる。需要は堅調で地価水準はやや強含みもしくは横ばいで推移するものと予測される。									
(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 +4. 0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	99,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	41,400 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	同一需給圏は近鉄橿原線、JR 関西本線等の沿線で、概ね大和郡山市及び周辺の市町の住宅地域である。需要者は同市内の居住者が大半であるが、他の市町からの転入も見受けられる。当該地域は最寄駅より徒歩圏内で利便性に優れており、市内でも選好性の高い地域であるため、根強い安定した需要があるが供給は少なく地価はやや強含みで推移している。画地規模がさまざまで規模によって価格水準が異なるため、市場での中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の周辺には共同住宅も存し一定の賃貸需要は認められるが、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に求められた。需要者は自己居住目的の個人が中心であり、居住の快適性及び利便性等を重視して取引を行うものと考えられる。比準価格は多数の取引事例の中から選択した規範性の高い事例から求められ、補修正等も適切で信頼性が高い。したがって、収益価格は参考にとどめ、比準価格を採用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	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
	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		③ 変動状況		[一般的要因] 当市の人口は減少傾向。徒歩圏の住宅地はやや強含みから横ばいで、バス圏では弱含み。コロナ禍の地価への影響については不透明。						
	■継続 □新規		④地域要因		[地域要因] 地域要因に特段の変化は見られないが、利便性に優れた地域であり、需要は堅調である。地価はやや強含みから横ばいで推移している。						
	前年標準価格 98,000 円/㎡		⑤個別的要因		[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。						
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		②変動率									
■代表標準地 □標準地		年間	半年間								
標準地番号 大和郡山 - 5											
公示価格 99,000 円/㎡											

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) - 4	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	13,000,000 円		1㎡当たりの価格	65,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6) 路線価 [令和 2年 1月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 3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	大和郡山市額田部北町7 1 3 番外				②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) 高度 (15)
	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, 160)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 0 m、南 100 m、北 100 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 12.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 200 ㎡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 m 県道	交通施設	平端駅 西方 450m	法令規制	1 住居 (60, 160) 高度 (15)
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地				(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	65,500 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	同一需給圏は概ね大和郡山市内の中小規模一般住宅地域を中心とする圏域である。需要者の中心は、大和郡山市の居住者で、隣接市町からの転入は少ない。当該地域は、画地規模の比較的大きい古くからの住宅地域であるが、駅から徒歩圏内にあることから、土地需給動向は回復傾向にある。中心となる価格帯は対象基準地と同程度の土地で 1 3 0 0 万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己使用の戸建住宅を主とする住宅地域で賃貸物件は存在しないことから収益還元法は適用しなかった。比準価格は多数の現実取引から求められた価格で、その妥当性については同価格決定の要旨の通りである。比準価格は市場性を有する適正妥当な価格といえる。従って近隣地域及び周辺地域の市場価格推移、総額による市場性、代表標準地との検討を踏まえた上で、比準価格をもって適正妥当と判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格を	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 +6.0 環境 +38.0 画地 +4.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 大和郡山 - 5	[100] / 100	100 / [104.0]	100 / [146.3]	[101.0] / 100	65,700			
(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 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 +6.0 環境 +38.0 画地 +4.0 行政 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況	[一般的要因] 人口は減少傾向にあり高齢化が進んでいる。低金利は持続しているが、コロナウィルスの影響が認められ、不動産市況は不透明感がある。					
	前年標準価格 65,500 円/㎡			[地域要因] 駅から徒歩圏内にある住宅地域であり、駅接近性の良好な戸建住宅に対する需要は根強く、地価は概ね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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別要因に変化はない。					
標準地番号	-								
公示価格	円/㎡								
②変動率	年間 0.0%	半年間 %							

鑑定評価書（令和2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 address: 大和郡山（県） -5 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 8,820,000 円 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, (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2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include dates and price types.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 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. Contains detailed text about land characteristics and valuation methods.

Table with 4 columns: (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 numerical data for price adjustments and comparisons.

Table with 4 columns: (10)対象基準地からの検討 (continued), (11)変動要因. Lists reasons for price fluctuations such as economic stagnation and local maturity.

Table with 4 columns: (10)対象基準地からの検討 (continued), (11)変動要因 (continued). Further details on fluctuation factors.

Table with 4 columns: (10)対象基準地からの検討 (continued), (11)変動要因 (continued). Includes data on fluctuation rates.

Table with 4 columns: (10)対象基準地からの検討 (continued), (11)変動要因 (continued). Final summary of fluctuation factors and rates.

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） -6	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	9,920,000 円		1㎡当たりの価格	74,600 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 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	大和郡山市稗田町13番104				②地積 (㎡)	133	⑨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	「その他」(70,372)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 60 m、北 40 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 10.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	「調区」(70,372)			
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅団地として熟成しており、今後とも現状維持と予測する。駅からやや遠いことから需要は弱含みであり、地価水準はやや下落傾向で推移すると予測する。										
(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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,600 円/㎡		⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+8.0	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡			標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+17.0	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡			標準化補正	画地	+4.0	地域要因	行政	+3.0	
(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。需要者の中心は、大和郡山市の居住者であるが、近隣市町村からの転入も一部見られる。当該地域は、古くに開発された住宅団地で、駅からやや遠いことから、駅に近い住宅地へ需要がシフトしつつあり、土地の需給動向は全般的にやや弱含みである。市場での中心となる価格帯は、土地150㎡程度で1.2千万円～1.5千万円前後、新築住宅で2.5千万円～3千万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内に開発された住宅団地であり、賃貸物件の供給は極めて少なく、収益価格は試算しなかった。当該地域は、主に自用目的の中規模住宅の取引が中心であり、市場の特性を勘案のうえ求めた比準価格は説得性を十分に有すると判断し、代表標準地との検討を踏まえて比準価格を採用し、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	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/㎡)	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	大和郡山 -5	[100] / 100	100 [104.0]	100 [127.5]	[100] / 100	74,700	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+8.0
(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/㎡)	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+17.0
	-	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	画地	0.0	地域要因	行政	+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	③価格形成要因の		[一般的要因] 低金利を背景に不動産市況は概ね安定的に推移したが、コロナウイルス感染症の影響により不動産市況の先行きに不透明感が出ている。								
	■継続 □新規	前年標準価格	75,000 円/㎡		[地域要因] 接近条件が相対的に劣るが環境条件は概ね良好な住宅地域であり、地価は小幅な下落で推移した。							
	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	標準地番号	-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率	年間	-0.5 %	半年間	%								

鑑定評価書（令和2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 12,800,000 円 1㎡当たりの価格 57,000 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2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, (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. Includes details on site 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	11,300,000 円	1㎡当たりの価格	32,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 14 日	(6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 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

(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 3 8 1 番				②地積 (㎡)	350	⑨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	筒井 3km	(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	交通施設	筒井駅 北東方 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	32,400 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	同一需給圏は近鉄樫原線、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思われる。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		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。徒歩圏の住宅地はやや強含みから横ばいで、バス圏では弱含み。コロナ禍の地価への影響については不透明。					
	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】 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。					
	標準地番号 公示価格			【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。					
② 変動率	年間	-0.9 %	半年間	%					

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 16 日 提出

別記様式第 7

大和郡山（県） 3-1 宅地見込地-1

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 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 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	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

基準地	(1) ①所在及び地番	大和郡山市小泉町 7 9 4 番				②地積 (㎡)	770	⑨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)	
近隣地域	(2) 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。
	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、物件の個性により様々であり見出しがたいが、概ね㎡あたり 20 千円～30 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	交通 -10.0	環境 -17.0
	公示価格	[99.0] / 100	100 / [100]	100 / [74.7]	[100] / 100	26,800	行政 0.0	宅造 0.0	行政 0.0
	20,200 円/㎡						その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(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 価格変動要因の	【一般的要因】 人口の減少傾向が続き、高齢化が進んでいる。コロナウイルス感染症の影響で不動産市況の先行きに不透明感が出ている。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 27,000 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 0.0 %								

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) 5-1	奈良県	奈良県第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士	村上俊二	印
鑑定評価額	19,600,000 円		1㎡当たりの価格	92,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 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	大和郡山市柳 3 丁目 2 6 番 1				②地積 (㎡)	213	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 高度 (31) 準防				
	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) (90,276)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 30 m、南 30 m、北 40 m			②標準的使用	低層の店舗兼住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.5 m、奥行 約 32.0 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	街路	4.6 m 市道、2.2 m 背面道	交通施設	近鉄郡山駅 東方 300m	法令規制	商業 (90,276) 準防 高度 (31)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、小売店舗、一般住宅の混在する古くからの商業地域であり、地域要因に特段の変化はみられず、当面は現状のまま推移するものと思われる。地価水準は当面はほぼ横ばいで推移すると予測される。											
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	背面道セットバック分	-2.0	二方路	+2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	94,800 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	67,500 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周辺の市町で、近鉄及び JR 沿線の各駅の駅周辺の商業地域である。近隣地域及びその周辺は、駐車場、共同住宅等が混在する小売店舗及び一般住宅が多い商業地域で、需要者は地元個人事業者が中心である。郊外の大型店舗へ顧客が流出して需要が減退し、店舗経営者の高齢化等から閉鎖店舗が増加しつつあるが、最寄り駅に近く住宅地としての需要は根強い。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近鉄郡山駅に近い小売店舗と住宅が混在する商業地域に存しているが、自己所有の店舗がほとんどで、商業事業者向けの賃貸市場の熟成度は総じて低く、周辺のテナント動向を反映して収益価格はやや低位に算出されたものと思われる。一方、比準価格は規範性の高い事例から求められ、補正等も適切で信頼性が高い。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ、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 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	地域要因	街路 +8.0		
	公示価格	[100] / 100	100 [100]	100 [134.6]	[100] / 100	92,100	標準化補正	交通 0.0	環境 +18.0	行政 +10.0	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 +8.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	交通 0.0	環境 +18.0	行政 +10.0	その他 0.0		
(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 92,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 本市の商業は小規模店舗が多く衰退傾向にあるが、地価はほぼ横ばいであり、コロナ禍の地価への影響については不透明。							
	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		前年標準価格 円/㎡			[地域要因] 住宅が混在する商業地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。商店街としては衰退傾向にあるが、住宅としての需要は根強い。							
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %					[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。							

鑑定評価書（令和 2 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 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 7,690,000 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2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

(1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等 大和郡山市筒井町7 2 2番4外. ②地積 (m²) 62. ③形状 1:2. ④敷地の利用の現況 店舗兼事務所 S3. ⑤周辺の土地の利用の状況 駅前小規模店舗が建ち並ぶ商業地域. ⑥接面道路の状況 西12m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 筒井近接. ⑨法令上の規制等 商業(80,400)準防、高度(31). (その他)(90,400)

(2) ①範囲 東 15m、西 0m、南 20m、北 45m. ②標準的使用 店舗兼事務所地. ③標準的画地の形状等 間口 約 6.0m、奥行 約 10.0m、規模 60㎡程度、形状 長方形. ④地域的特性 特記 特にない. 街路 12m市道. 交通 筒井駅近接. 法令 商業(90,400)準防 高度(31). ⑤地域要因の将来予測 小規模店舗等が建ち並ぶ駅前商業地域であり、今後とも当該状況を維持していくものと予測する。新型コロナ禍による自粛規制の影響で、地価は若干の下落傾向にあるものとする。

(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 比準価格 129,000 円/㎡. 収益還元法 収益価格 83,100 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 同一需給圏は大和郡山市内を中心として、天理市内や橿原市内における近鉄線及びJR線の各線沿線の駅前商業地及び路線商業地が圏域。主な需要者は、従来より圏内に地縁性を持つ個人事業者と考える。本件駅前商業地の商圏は比較的狭く限定され、また新型コロナ禍による自粛規制の影響で、地価は下落傾向にある。本件地域の不動産取引は殆どないことから地価水準の把握は難しいが、土地は概ね㎡当たり10～15万円程度で取引されるものと予想される。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 近隣地域内は小規模な自用の店舗又は事業所が中心で、駅自体が主要乗換駅等ではないため、駅前商業地ではあるがその範囲はやや狭く限定されており、商業集積も少なく繁華性に劣ることから、賃貸市場の成熟の程度は総じてやや低く、収益価格の説得力もやや劣るといえる。したがって、市場性を反映した取引事例より査定された比準価格を重視し、収益価格を若干斟酌のうえ、代表標準地との検討を踏まえて、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代表標準地 天理 5-1. ②時点修正 [97.8/100]. ③標準化補正 [100/100]. ④地域要因の比較 [100/109.0]. ⑤個別的要因の比較 [100/100]. ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡) 124,000. 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 -3.0, 交通 -4.0, 環境 +17.0, 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 [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) 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 125,000 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. 標準地番号. 公示価格 円/㎡. ②変動率 年間 -0.8%, 半年間 %. ③価格形成要因の [一般的要因] 新型コロナ禍による自粛規制などから、景気は減速しており、商圏の狭い地方の商業地は低調なところが多い。 [地域要因] 近隣地域は、駅前に店舗、事務所ビル等が存するものの比較的商圏が狭い商業地域であり、今後も現状を維持していくものと判断される。 [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	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 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 9 日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 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 1 2 8 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	近鉄郡山 600m	(その他) (90,400)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 25 m、南 130 m、北 170 m			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 20.0 m、奥行 約 15.0 m、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	1 8 m 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。比準価格は郡山及び近鉄郡山駅勢圏内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) 公示価格を	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	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	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 124,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 駅前商業地の需要は整調に推移する等、全般的に需給動向は好転しつつあるが、コロナウイルスによる影響があり、不透明感がある。					
	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 大和郡山 5-4 公示価格 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。					
	②変動率		年間 0.0%	半年間 0.0%		[個別的要因] 個別要因に変化はない。					

鑑定評価書（令和2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 address: 大和郡山（県） 9-1 奈良県 奈良第2分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 268,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 54,500 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, [令和2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

(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.

(2) 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, (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. 同一需給圏は奈良県を中心に近畿圏の内陸型工業地及び工業団地と判断した。

(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大中規模の工場等が建ち並ぶ内陸型の工業団地であり、

(8) 公示標準価格. Table with columns for 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.

(9) 指定基準地からの検討. Table with columns for 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.

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Table with columns for ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③価格形成要因.