

鑑定評価書（令和3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. Includes address: 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

鑑定評価額 13,500,000 円 1㎡当たりの価格 67,800 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Includes values like 令和3年7月1日, 令和3年7月6日, 正常価格, 54,000 円/㎡.

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. Includes details about location (大和郡山市), area (199 ㎡), and valuation methods.

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. Includes details about location (大和郡山市), area (199 ㎡), and valuation methods.

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. Includes details about location (大和郡山市), area (199 ㎡), and valuation methods.

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. Includes details about location (大和郡山市), area (199 ㎡), and valuation methods.

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. Includes details about location (大和郡山市), area (199 ㎡), and valuation methods.

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. Includes details about location (大和郡山市), area (199 ㎡), and valuation methods.

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. Includes details about location (大和郡山市), area (199 ㎡), and valuation methods.

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
大和郡山（県） - 2	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 西本 喜臣 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3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	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	③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 10.0m、奥行 約 20.0m、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)			
(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	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	同一需給圏は大和郡山市及びその周辺市町のうち、近鉄橿原線及びJR関西本線沿線の住宅地域が中心となる。主な需要者は当該圏内の居住者が大半を占める。近隣地域は駅から徒歩圏内で、需要は底堅く、地価は概ね横ばいで推移している。近隣地域の中心価格帯は、標準的規模の土地で1,300万円～1,600万円、新築戸建で2,500万円～3,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。自己使用の建物が中心で、地域周辺は賃貸需要が弱く、賃貸市場は未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は、自用目的での取引が主である同一需給圏内の類似地域等において、信頼性のある取引事例を収集選択して試算し得た。従って、市場性を有し実証性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準に、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	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +6.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	大和郡山 - 5	公示価格	[ 100 ] / 100	100 [ 104.0 ]	100 [ 123.0 ]	[ 100 ] / 100	77,400					
(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 [ ]	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		③ 変動状況		[一般的要因] 大和郡山市の人口は減少傾向で、高齢化が進んでいる。利便性の良い地域の需要は底堅い一方で利便性の劣る地域の需要は弱みみである。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 77,900 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		②変動率 年間 0.0% 半年間 %		[地域要因] 最寄駅から徒歩圏の住宅地域であることから需要は高く、地価は概ね横ばいで推移している。 [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	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3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	79,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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256番14「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	(その他) (60,184)	
	1:1	住宅 W2	一般住宅の中に営業所等が見られる既成住宅地域	南4.6m市道	水道 ガス 下水	近鉄郡山 350m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 80m、南 35m、北 15m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0m、奥行 約 20.0m、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 4.6m市道	交通施設	近鉄郡山駅西方 350m	法令規制	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。需要は安定しており地価水準はほぼ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	41,300 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。近隣地域及びその周辺は最寄り駅から徒歩圏で生活利便性が良好であり、市内でも選好性が高く安定した需要が認められる地域である。新型コロナウイルスの影響で先行きは不透明である。画地規模がさまざま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は見出し難い。

(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	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]	人口はやや減少し高齢化率は増加傾向にある。駅徒歩圏の住宅地はほぼ横ばいであるが、接近性が劣る地域では弱含みで推移している。
	前年標準価格	99,000 円/㎡		[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、需要は安定している。地価はほぼ横ばいで推移している。
	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]	個別的要因について特段の変動は認められない。
	標準地番号	大和郡山 - 5			
	公示価格	99,000 円/㎡			
	②変動率	年間 0.0% 半年間 0.0%			

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

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 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 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

(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 1300 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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +6.0 環境 +38.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	大和郡山 -5				65,700					
	公示価格	99,000 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ 104.0 ]	100 [ 146.3 ]	[ 101.0 / 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 価格変動要因の	[一般的要因]	低金利が持続し、需要の回復傾向は認められるが、大和郡山市の人口は減少傾向にあり、高齢化の進行により需要の二極化が顕著である。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因]	個別要因に変化はない。
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %		

鑑定評価書（令和3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

Table with 4 columns: 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 (令和3年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和3年7月2日), (6)路線価 [令和3年1月] 路線価又は倍率 (68,000 円/㎡), (2)実地調査日 (令和3年6月25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 table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (大和郡山市小泉町645番136), (2) 地積 (104), (3) 形状 (1:1.2), (4) 敷地の利用の現況 (住宅LS3), (5) 周辺の土地の利用の状況 (小規模一般住宅が多い中規模開発団地内の住宅地域), (6) 接面道路の状況 (南6m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 (大和小泉530m), (9) 法令上の規制等 (1住居(60,200)高度(15)), (10) 法令上の規制等 (その他) 居住誘導区域内, (2) ①範囲 (東30m, 西60m, 南150m, 北50m), ②標準的使用 (低層戸建住宅地), (3) ③標準的画地の形状等 (間口約9.0m, 奥行約12.0m, 規模110㎡程度, 形状長方形), (4) ④地域的特性 (特記事項: 特にない), (5) ⑤地域要因の将来予測 (近隣地域は小規模一般住宅が多い中規模開発団地内の住宅地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測される。地価は、新型コロナ禍の影響が懸念されるものの、現状ではほぼ横ばいと思われる。), (3) ④対象基準地の方位 (+4.0), (5) 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) ⑥市場の特性 (同一需給圏は近鉄橿原線及びJR関西本線等の沿線で、概ね大和郡山市及びその周辺の市町を中心とする住宅地域である。), (7) ⑦試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は小規模一般住宅が多い住宅地で、基準地と同程度の規模の収益物件はほとんどなく、自己の居住目的の取引が大半で、収益を目的とする賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用は断念した。), (8) ⑧公示価格 (代表標準地: 大和郡山 -5, 公示価格: 99,000 円/㎡), (9) ⑨指定基準地 (指定基準地番号: -, 前年指定基準地の価格: 円/㎡), (10) ⑩対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格: 84,800 円/㎡, 変動率: 年間 0.0%, 半年間 %)

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

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	氏名	不動産鑑定士 松山順一 印

鑑定評価額	9,870,000 円	1㎡当たりの価格	74,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 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	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 100m、西 50m、南 60m、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 13.0 m、規模 130 m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	郡山駅南東方 1.3km	法令規制	「調区」(70,372)			
(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 74,200 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、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。市内では駅に近い住宅地へ需要がシフトしつつあり、当該地域の土地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た。以上より、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	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +8.0 環境 +18.0 行政 +3.0 その他 0.0
	大和郡山 -5	99,000 円/㎡	[ 100 ] / 100	100 / [ 104.0 ]	100 / [ 128.6 ]	[ 100 ] / 100	74,000					
(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 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100							
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因		[一般的要因] わが国の景気は、一部に持ち直しの動きがあるものの、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況が続いている。							
	■継続 □新規		前年標準価格 74,600円/㎡		[地域要因] 環境条件は概ね良好な住宅地域であるが、交通接近条件が相対的に劣り、選好性がやや低く、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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号		公示価格 円/㎡		②変動率		年間 -0.5% 半年間 %						

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） - 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	12,700,000 円	1㎡当たりの価格	56,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月28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	大和郡山市城町1803番9				②地積(㎡)	225	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) 地区計画等 (60,120)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 70m、南 120m、北 100m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 15.0m、規模 225㎡程度、形状 正方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北5.2m市道	交通施設	近鉄郡山駅北西方2.9km	法令規制	「調区」(60,120) 地区計画等	
(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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,500 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が大部分で、隣接市町からの転入は少ない。当該地域は、大和郡山市の中心市街地から離れた市街化調整区域内の開発住宅地域で選考性が低く、土地需給動向は弱含みにある。中心となる価格帯は対象基準地と同程度の土地で1300万円前後、新築住宅で、3000万円弱程度である。									
(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、戸建住宅が建ち並ぶ市街化調整区域内の開発団地で賃貸アパート等の収益物件は認められないことから、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、一部位置的同一性に難があるものの、同価格決定の要旨の通り市場性を有する妥当性の高い価格といえる。従って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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +17.0 環境 +42.0 行政 +5.0 その他 0.0
	公示価格	[ 100 / 100 ]	100 [ 104.0 ]	100 [ 172.7 ]	[ 102.0 / 100 ]	56,200				
(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 ■継続 □新規 前年標準価格 57,000円/㎡		③変動要因の価格形成要因	[一般的要因] 低金利が持続し、需要の回復傾向は認められるが、大和郡山市の人口は減少傾向にあり、高齢化の進行により需要の二極化が顕著である。						
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 市中心部から遠い住宅地域で市街化調整区域に指定される。接近条件が劣ることから選考性が低く、地価は弱含みで推移している。 [個別的要因] 個別要因に変化はない。						
②変動率		年間 -0.9%	半年間 %							

鑑定評価書（令和3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. Includes fields for 大和郡山（県）, ー8, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 西本 喜臣, 印.

Table with 4 columns: 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. Includes sub-tables for (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件.

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.

Table with 8 columns: (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. Includes sub-tables for 公示価格, 指定基準地, and 前年標準価格.

Table with 3 columns: ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動状況. Includes sub-tables for 前年標準価格, 前年指定基準地の価格, and 変動状況.



# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 7 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 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 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	(その他)						
	1:1.2	畑	既成住宅地域に隣接した畑を中心とする地域			大和小泉 330m							
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。	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価格で、市場の実態を反映し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、不動産市場を勘案して試算した価格であり、投資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	天理 3-1			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	
	公示価格	19,800 円/㎡	[ 99.0 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 72.9 ]	[ 100 ] / 100	26,900	画地 0.0	交通 -10.0	環境 -19.0	行政 0.0	宅造 0.0	行政 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		<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 27,000 円/㎡		③ 価格変動状況要因の	【一般的要因】 わが国の景気は、一部に持ち直しの動きがあるものの、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況が続いている。 【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。 【個別的要因】 個別的要因に変動はない。							
	②変動率		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3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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26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	近鉄郡山 300m	(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	特にない	街路 4.6 m市道、2.2 m背面道
	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、当面は現状のまま維持されると思われる。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、需要者は地元の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繁華性は低下しているが、最寄り駅に近く住宅地としての需要は根強い。新型コロナ禍の影響で先行きは不透明である。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、補修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) 公示価格を	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	大和郡山 5-4					92,100		地域要因	街路 +8.0 交通 -4.0 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 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] 本市の商業は小規模な店舗が多く、商圏の狭い町の中心部においては顧客が流出し、需要は郊外の大型施設に吸収される傾向がある。				
	■継続 □新規		変動状況		[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。				
	前年標準価格 92,000 円/㎡		[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		□代表標準地 □標準地							
標準地番号		公示価格							
②変動率		年間	0.0 %	半年間	%				

鑑定評価書（令和3年地価調査）

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	
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 西本 喜臣	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

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	99,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	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72番4外			②地積 (㎡)	62	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) 準防、高度(31)  (その他) (90,400)										
(2) 近隣地域	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	特記事項	特にない。	街路	12m市道	交通施設	筒井駅近接	法令規制	商業(90,400) 準防 高度(31)				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、駅前に小規模店舗が建ち並ぶ商業地域である。地域要因に特段の変化は無く、今後も現状のまま推移すると予測される。地価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	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	基準価格	129,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因											
	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、大和郡山市及びその周辺市町を中心とした、駅周辺の商業地域である。主な需要者は店舗等の出店を企図する個人事業主等が中心になるものと想定される。当該圏域における既存の商店街等の店舗については需要が弱含みであるが、駅周辺の利便性の高い地域は需要が底堅く、地価は概ね横ばいで推移している。当該圏域は商業地の取引自体が少ないことから、取引水準、取引規模の把握は難しいが、概ね10～15万円/㎡が中心価格帯となる。																
(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、駅前に小規模店舗が建ち並ぶ商業地域である。駅に近く、周辺には収益物件等も見られるものの、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格は低位に試算された。また、取引に当たっては、実際の取引価格が重視されると考えられる。よって、市場性を有し実証性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、代表標準地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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地	標準地番号	天理 5-1	② 時点修正	[ 96.3 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 105.2 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	123,000	⑦ 内訳	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 +13.0 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	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	地域要因	街路 交通 環境 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	[ ] / 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	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	-	-	-	-	-	-	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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③ 変動状況												
	前年標準価格	124,000 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											[一般的要因] 大和郡山市の人口は減少傾向で、高齢化が進んでいる。駅前や幹線道路沿いの商業地においては一定の需要があり、需給は均衡している。 [地域要因] 駅前商業地であり、地域要因に変化は無く、地価は概ね横ばいで推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
標準地番号	-	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	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3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価	[令和3年1月]	99,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	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) (90,400)			
	1.5:1	店舗、医院兼事務所 RC6	店舗、マンション等が混在する路線商業地域	東18m県道	水道ガス下水	近鉄郡山 600m					
(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)			
	⑤地域要因の将来予測	店舗、マンション等が混在する路線商業地域であり、特段の地域要因の変化はみられず、今後も現況を維持するものと予測する。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	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、遅滞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) 公示価格を規準とした	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	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 前年標準価格 124,000 円/㎡		③ 価格変動要因の [一般的要因] 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が、新型コロナウイルスによる影響はほとんど認められない。 [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。 [個別的要因] 個別要因に変化はない。								
	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 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%									

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		
大和郡山（県） 9-1	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	283,000,000 円	1㎡当たりの価格	57,500 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価	[令和3年1月]	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25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	大和郡山市今国府町97番3外				②地積 (㎡)	4,922	⑨法令上の規制等	工専 (60,200) 高度(31)			
	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	大和小泉 1.2km	(その他) 地区計画等				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 120m、南 200m、北 150m		②標準的使用	低層の工場兼倉庫地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 60.0m、奥行 約 80.0m、規模 5,000㎡程度、形状 長方形		④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7.3m市道	交通施設	大和小泉駅南東方 1.2km	法令規制	工専(60,200) 高度(31) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、中、大規模の工場や倉庫が建ち並ぶ内陸型工業団地で、良好な交通アクセス等の優れた立地条件の稀少性等により需要は強含みであるが供給は殆どないため、当面、地価は上昇傾向で推移すると予測される。										
(3) 最有効使用の判定	低層の工場兼倉庫地					(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	57,500 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。需要者は全国展開する製造業等の法人事業者、大手物流事業者及び奈良県内で事業展開する中堅企業と思われる。阪神間の工業団地との接近性もよく、スマートインターチェンジの完成もあり根強い需要がある。交通アクセスに恵まれた内陸型工業団地の供給は少ないため、引き合いは多く売り希望価格は強含みで推移している。規模がさまざまで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、自社使用の工場が中心で賃貸市場は成立していないので収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は和歌山市、天理市等の県内の工業地域の数少ない信頼性の高い事例から求められ、地域要因の格差はやや大きいものも存するが補修正は適切であると思料される。したがって、市場性を反映した比準価格を採用し、類似の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	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	地域要因	街路 -3.0
	大和郡山 9-1		[ 102.0 ]	100	100	[ 100 ]	57,300	環境 0.0	交通 0.0	環境 -27.0	行政 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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格		[ ]	100	100	[ ]		環境	交通	環境	行政	交通
(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 価格変動要因の									
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 54,500 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/㎡		[一般的要因] 災害リスクの相対的に低い内陸型の工業団地の需要は底堅く、インフラが整備された好立地の工業地域では地価が上昇している。 [地域要因] ICの開設で交通の利便性が向上し、需要は堅調であるが、供給はほとんどなく、地価は上昇傾向が持続している。 [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 +5.5%	半年間 %									