

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 大和郡山（県） ー1, 奈良県, 奈良県第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 谷口 清

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 67,600 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4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 rows and columns. Includes sections for: (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed text and numerical data.

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

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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月]	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月30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	筒井 420m	(その他) (60, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 40 m、南 50 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 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	基準方位北 4 m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、圏外からの転入者は少ない。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、新築戸建てで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	近隣地域は戸建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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	大和郡山 -5	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 +16.0 画地 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	99,000 円/㎡	[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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 +6.0 環境 +16.0 画地 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) 対象基準地等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						
	前年標準価格	77,900 円/㎡		[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含みである。						
	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		[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。						
標準地番号	-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
公示価格	円/㎡									
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

鑑定評価額	39,000,000 円	1㎡当たりの価格	100,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	79,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 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		(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)			
(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	100,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	41,700 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根強い需要が認められる地域である。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) 公示価格としての	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 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。駅徒歩圏の住宅地では需要は底堅く、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。地価はやや強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		大和郡山 - 5									
公示価格		99,000 円/㎡										
②変動率		年間	+1.0 %	半年間	+1.0 %							

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） - 4	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	松山順一	
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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	大和郡山市額田部北町713番外				②地積 (㎡)	198	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)			
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅を中心に小規模建売住宅が見られる既成住宅地域	西4m県道	水道 下水	平端 450m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 0m、南 100m、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 12.0m、奥行 約 16.0m、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県道	交通	平端駅西方 450m	法令	1住居(60,160) 高度(15)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を中心とする住宅地域として熟成しており、今後とも現状維持と予測する。最寄り駅から徒歩圏にあり需要に大きな変動はないため、地価水準は概ね横ばい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 +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、中規模一般住宅を中心とする既成住宅地域で、画地の細分化による分譲戸建住宅も見られ、土地の需給動向は概ね安定的である。市場での中心となる価格帯は、土地150㎡前後で1千万円～1.2千万円前後、新築住宅で3千万円～3.5千万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅から徒歩圏にあるものの、周辺には賃貸用住宅としての利用は少なく、また画地条件から経済合理的な賃貸住宅の想定が困難であるため、収益価格は試算しなかった。当該地域は、主に自用目的の中小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十分に説得性を有すると判断し、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) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +4.0 環境 +41.0 行政 0.0 その他 0.0
	大和郡山 -5	[101.0] 100	100 [104.0]	100 [148.1]	[101.0] 100	65,600					
(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
	-	[] 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	前年標準価格	65,500 円/㎡		③ 変動状況 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堅調に推移したが、大和郡山市は人口の減少、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-			[地域要因] 駅に比較的近い住宅地域であり、新築及び中古住宅に対する需要は安定的であることから地価は概ね横ばい傾向で推移した。					
	公示価格	円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	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	昭和コンサルタント（株）	
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

鑑定評価額	8,840,000 円	1㎡当たりの価格	85,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	68,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月20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	大和郡山市小泉町645番136				②地積 (㎡)	104	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) 高度地区(15) (その他)								
(2) 近隣地域	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地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6m市道	交通	大和小泉駅 南西方 530m	法令	1住居(60,200) 高度地区(15)		
	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は認められず、緩やかな上昇傾向にあると思われる。													
(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 +4.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		85,000 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	同一需給圏は近鉄樫原線及び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。需要者は同市内の居住者を中心とするが、他の市町村からの転入者も見受けられる。当該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、需給関係は比較的安定している。新型コロナ禍の影響はほとんどなく、地価水準はやや上昇傾向である。中古住宅の取引が大半で、土地価格のみで900万円前後が取引の中心と思われる。														
(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。一方、比準価格は信頼性の高い多数の事例から求められ補正も適切で規範性が高い。したがって、居住の快適性を重視する住宅地域であることから、市場性を反映した比準価格を採用し、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) 公示価格を標準とした	①代表標準地 <input checked="" 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 0.0	地域要因	街路 -2.0	交通 +5.0	環境 +16.5	行政 -2.0	その他 0.0
	公示価格 99,000 円/㎡	[101.0] / 100	100 [104.0]	100 [117.5]	[104.0] / 100	85,100	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	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	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	その他		
(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 84,800 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 景気は回復を示しているが、地価は、利便性、環境に優れた地域は上昇、その他の地域は下落傾向にあり、二極化が続いている。								
	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 -		[地域要因]		熟成した住宅地域であり、地域要因に特段の変化は認められない。接近性等に優れるため地価はやや上昇傾向で推移している。								
	標準地番号 公示価格 円/㎡		[] / []		[] / []		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間 +0.2%	半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みさと不動産鑑定	
大和郡山（県） - 6	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	井岡みや子

鑑定評価額	9,820,000 円	1㎡当たりの価格	73,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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					

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	大和郡山市稗田町13番104				②地積 (㎡)	133	⑨法令上の規制等	「調区」(70,400) (その他)(70,372)				
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							
1:1.5	住宅W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北6.2m市道	水道ガス下水	郡山1.3km							
(2) 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 10.0m、奥行 約 13.0m、規模 130㎡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	郡山駅南東方1.3km	法令	「調区」(70,372)			
⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。住宅地としては熟成しているため今後とも現状維持で推移するものと予測する。地価水準は下落傾向にあると予測する。											
(3) ①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	73,800 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JR関西本線、近鉄橿原線沿線で、概ね大和郡山市の住宅地である。需要者は市内居住者が大半を占めるが周辺市町からの転入もある。開発団地であるが住宅地としての設計が古く、駅からもやや距離がある。需要は駅近物件に移行しており、価格は弱含みである。土地は基準地と同程度の規模で1,000万円程度までの物件が取引の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己居住用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地で、収益物件は皆無である。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。居住の快適性を重視する住宅地であることから、自用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であると判断されるので、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。											
(8) 公示価格を	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 0.0	地域要因	街路 -2.0
	大和郡山	-5							交通	0.0	交通	+8.0
	公示価格		[101.0]	100	100	[100]			環境	0.0	環境	+18.0
	99,000 円/㎡		100	[104.0]	[131.1]	100	73,300		画地	+4.0	行政	+5.0
									行政	0.0	その他	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	地域要因	街路
									交通		交通	
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]			環境		環境	
	円/㎡		100	[]	[]	100			画地		行政	
									行政		その他	
									その他			
(10) 対年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 大和郡山市の人口は減少傾向で少子高齢化が進行している。需要の地域間格差が拡大しており、選好性が地価動向に影響を及ぼしている。							
	■継続 □新規		変動状況		[地域要因] 最寄駅からやや遠く、生活利便性も相対的に劣るため需要が減少している。地価は下落傾向が続いている。							
	前年標準価格 74,200 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											
	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	一般財団法人	日本不動産研究所	奈良支所
大和郡山（県） - 7	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	松山順一	
鑑定評価額	12,600,000 円		1㎡当たりの価格	55,800 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
				(6) 路線価	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 150 m、西 70 m、南 120 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 15.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 225 ㎡程度、形状 正方形										
	④地域的特性	特記事項	地区計画により敷地面積の最低限度は200㎡	街路	基準方位北5.2m市道	交通施設	近鉄郡山駅西方2.9km	法令規制	「調区」(60,120) 地区計画等			
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の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。駅からバス圏にあり、選好性が低下していることから需要は減少しており、地価水準は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 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,800 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、駅からバス圏に存する住宅地域であることから、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弱含みである。市場での中心となる価格帯は、土地230㎡程度で1.1千万円～1.3千万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅の徒歩圏外に開発された市街化調整区域内の住宅団地であり、賃貸用住宅としての利用はなく、賃貸市場は未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。当該地域は、主に自用目的の中小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十分に説得性を有すると判断し、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 -1.0
	大和郡山 - 5		[101.0]	100	100	[102.0]	55,800	街路 0.0	交通 +12.0	環境 +51.0	行政 +5.0	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 -1.0
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]		街路 0.0	交通 +12.0	環境 +51.0	行政 +5.0	その他 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		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 低金利を背景に不動産市況は堅調に推移したが、大和郡山市は人口の減少、高齢化の進行により需要の二極化が顕著である。							
	■継続 □新規		前年標準価格 56,500 円/㎡		[地域要因] 郊外に開発された住宅団地であるが、駅への接近性が劣ることから選好性が低く、競合物件も多いため、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	-1.2%	半年間	%							

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) -8	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 西本 喜臣	

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 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 4年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	「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	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	同一需給圏は大和郡山市及びその周辺市町の農家集落地域が中心となる。主な需要者は当該圏内の居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。駅から徒歩圏外であるが一定の需要は認められ、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1,000万円～1,300万円、新築戸建てで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	近隣地域は在来の中規模農家住宅等を主とする集落地域である。自己使用の建物を中心で、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、実証性を有し市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準に、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	[] / 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		[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含みである。					
	前年標準価格 32,400 円/㎡		[] / []		[地域要因] 最寄駅から徒歩圏外の市街化調整区域内の農家集落地域であり、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。					
	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 0.0 %	半年間 %							

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 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	みさと不動産鑑定
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 井岡みや子
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 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 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	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	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) (その他) 高度 (15m)	
	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			
	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			
(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	畑			
	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 特にない	道 接面道路なし	交通 大和小泉駅西方 330m	法令 1 住居 (60, 200) 高度 (15m)				
	事項		路	施設	規制				
	⑤地域要因の将来予測	周辺地域では小規模開発による住宅開発が見られるものの、近隣地域では特段の変動はない。当面は現状維持で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	転換・造成後、区画分割して戸建住宅地				(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	27,700 円/㎡						
	控除法	控除後価格	25,900 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は奈良県北中部の市街化区域を中心とする圏域である。主な需要者は中小ディベロッパー、建売業者等と考えられる。大和郡山市内ではミニ開発による宅地開発が散見される。当該地域は最寄駅から距離が近く、住宅団地に隣接しているため需要は強含みである。物件によって取引される金額はまちまちであるが、基準地と同程度の規模で 2000 万円前半までが取引の中心である。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は比較可能な取引事例により求められたものであり、市場性を反映している。一方、控除方式による価格は開発業者の投資採算性に着目した価格であり、想定事項を多く含むため制度はやや劣る。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、控除方式による価格による価格を参考に、類似の標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした価格を規準	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 -11.0	環境 -18.0
	公示価格	[99.5]	100	100	[100]		行政 0.0	宅造 0.0	行政 0.0
	19,600 円/㎡	100	[100]	[73.0]	100	26,700	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 価格変動状況						
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 27,000 円/㎡		【一般的要因】 大和郡山市の人口は減少傾向で、少子高齢化が進行している。需要の地域間格差が拡大しており、地価動向に影響を及ぼしている。 【地域要因】 住宅団地に隣接している。周辺地域では宅地化が進行しているが、地域要因に大きな変動は見られない。 【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

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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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

(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番1				②地積 (㎡)	213	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 高度(31) 準防 (その他) (90,276)			
	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 35m、西 30m、南 30m、北 40m				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 6.5m、奥行 約 32.0m、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	4.6m市道、2.2m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)			
(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。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	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
	大和郡山 5-4		[100]	100	100	[100]	92,100	補正	交通 0.0	環境 +18.0	交通 -4.0	
(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	画地 0.0	行政 +10.0	行政 +10.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[]	100	100	[]		補正	行政 0.0	行政 +10.0	行政 +10.0	
(10) 対象基準地の前年の検討	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、需要は郊外の大型商業施設に吸収される傾向がある。							
	■継続 □新規		価格形成要因		[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 円/㎡												
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	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

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 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率	99,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 30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7 2 2番 4外				②地積 (㎡)	62	③法令上の規制等	商業 (80,400) 準防、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		(その他) (90,400)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 0 m、南 20 m、北 45 m			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 6.0 m、奥行 約 10.0 m、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	1 2 m市道	交通施設	筒井駅近接	法令規制	商業 (90,400) 準防 高度 (31)		
(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	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 1 0 ~ 1 5 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 <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 -3.0 交通 -4.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	天理 5-1	[98.4] / 100	[100] / [100]	[100] / [98.7]	[100] / 100	129,000					
(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
	-	[] / 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 価格形成要因の変動状況		【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。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。						
	前年標準価格 124,000 円/㎡				【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。						
	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 0.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和4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). Values include 大和郡山(県) 5-3, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小野 匡弘.

Table with 4 columns: 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

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4年1月]路線価又は倍率, 99,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

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 sections for: (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からの検討.

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） 9-1	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	299,000,000 円		1㎡当たりの価格	60,700 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	49,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月29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	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					
	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	工専 (60,200) 高度 (31) (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	中、大規模の工場や倉庫が建ち並ぶ内陸型工業団地で、交通アクセス等の優れた立地条件の希少性等により需要は強含みであるが、供給はほとんどないため、当面、地価は上昇傾向で推移するものと予測される。											
(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	60,700 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。規模が様々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、自用の工場等が中心で賃貸市場が成立しておらず、収益還元法の適用は断念した。比準価格は位置的同一性、物的同一性に難があるものの、信頼性の高い事例から求められ、地域格差率等の補正率は適切であると認められる。従って近隣地域及び周辺地域の市場価格推移、類似性を有する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) 公示価格を規準とした	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 -30.0 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号	大和郡山 9-1	公示価格	41,800 円/㎡	[102.5] 100	[100] 100	[70.7] 100	[100] 100	60,600				
(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	[] 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] 災害リスクの相対的に低い内陸型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需要が増加している。						
	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		[地域要因]		西名阪自動車道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。				
	標準地番号		公示価格		円/㎡		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間	+5.6%	半年間	%								