

鑑定評価書（令和5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）, 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, 13,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 67,400 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, [令和5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 54,000 円/㎡, 倍

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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書 (令和 5 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奈良支社
大和郡山 (県) - 2	奈良県	奈良第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 河南 直
鑑定評価額	15,000,000 円	1㎡当たりの価格	78,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価 [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 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	大和郡山市筒井町 2 3 9 番 2 7				②地積 (㎡)	192	③法令上の規制等	1 住居 (60, 200)
	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) (その他) 高度地区 (最高 15m) (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) 高度地区 (最高 15m)
(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	78,300 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及び JR 関西本線沿線に存する住宅地域。需要者の中心は大和郡山市及び周辺市町の居住者である。近隣地域の周辺地域では新築戸建住宅の供給も見られ、圏外からの転入も一部認められる。近隣地域は最寄り駅徒歩圏内で、小売店舗も付近に多数存することから、生活利便性に優れ、需要は比較的安定している。需要の中心となる価格帯は対象基準地規模で 1500 万円程度と推察される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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 <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 0.0 交通 +6.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 大和郡山 - 5	[101.0] 100	100 [104.0]	100 [125.1]	[100] 100	78,400			
(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	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の						
	前年標準価格	77,900 円/㎡	[一般的要因] 住環境や生活利便性に優れた住宅地では、需要は堅調に推移しているが、地域的に偏在する状況にあり、一部に需要の弱い地域も存する。						
	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] 成熟した戸建住宅地域。徒歩圏内に最寄り駅、店舗等の生活利便施設が存するため住環境は良好。需要は概ね安定している。					
公示価格	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	+0.5 %	半年間	%					

鑑定評価書（令和5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, 千不不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額: 39,800,000 円, 1㎡当たりの価格: 102,000 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 10 rows. (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) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（令和5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奈良支社. Includes 鑑定評価額 13,000,000 円 and 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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 52,000 円/㎡.

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 detailed analysis of location, area, and price determination.

鑑定評価書（令和5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, 鑑定評価額. Includes details for 大和郡山 (県) and 奈良県 奈良第2分科会.

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5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 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.

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	9,790,000 円	1㎡当たりの価格	73,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価 [令和5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5年6月26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) 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 10.0m、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	交通施設	郡山駅南東方1.3km	法令規制	「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。地価水準はやや下落傾向にあると予測する。										
(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	73,600 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、収益物件は見当たらない。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 -2.0 交通 +8.0 環境 +20.0 行政 +5.0 その他 0.0
		大和郡山 -5	[101.0] 100	100 [104.0]	100 [133.4]	[100] 100	73,500					
(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	[] 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	[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。地域間格差が拡大しており、地域選好性が地価動向に影響を及ぼしている。										
	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	[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は減少している。地価はやや下落傾向が続いている。										
	②変動率	年間 -0.3%	半年間 %	[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） - 7	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	12,400,000 円	1㎡当たりの価格	55,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5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		大和郡山市城町1803番9			②地積 (㎡)	225	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		「調区」(70,400) (その他) 居住誘導区域外 (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	地区計画により敷地面積の最低限度は200㎡等の規制がある。	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				
(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	+2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,100 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及びJR関西本線沿線で、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が中心であるが、他の市町村からの転入者も見受けられる。当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、バス圏に存しており需給関係は弱含みである。地価水準は緩やかな下落傾向で推移している。中古住宅の取引が大半で、土地価格のみで1000万円から1300万円程度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	近隣地域及びその周辺は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地であり、地区計画による制限等もあり収益物件はほとんど見受けられず、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は適用しない。また居住目的の取引がほとんどで、信頼性の高い事例から求められた比準価格は規範性が高い。したがって、本件においては、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格とした価格	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					55,100		交通	0.0	環境	+56.0	行政	+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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通		環境		行政	
(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		前年標準価格 55,800 円/㎡		③価格変動要因の形成要因		[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。						
	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/㎡		[地域要因] 地域要因の特段の変化は認められないが、最寄駅への接近性が劣っており、需要は低調で地価は依然として弱含みである。						
②変動率		年間	-1.3%	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。							

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） - 8	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	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5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月29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	大和郡山市発志院町381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	「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	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)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模農家住宅等を主とする農家集落地域であり、地域要因に特段の変化はなく、今後も現状のまま推移するものと予測される。地価は横這いで推移するものと予測される。										
(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	同一需給圏は概ね大和郡山市及びその周辺市町圏域に存する農家住宅を中心とする住宅地域である。需用者の中心は当該地域に地縁の関係を有する大和郡山市内居住者が大部分で、他の圏域からの転入者は殆ど認められない。市街化調整区域に指定された旧来からの農家住宅地域であることから、需給はともに少ない。近隣地域及びその周辺地域での土地取引はほとんど認められず、画地規模も様々であることから、取引の中心となる価格帯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	近隣地域は、市街化調整区域内の農家住宅地域であり、賃貸アパート等の収益物件は殆ど認められない。よって収益還元法は適用しなかった。比準価格は多数の現実の取引から求められた価格であるが、位置的同一性に難があるものの、比準価格決定の理由の要旨の通り市場性を有する信頼性の高い価格といえる。従って周辺地域の市場価格推移等を踏まえた上で、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) 公示価格としての標準価格	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	
	標準地番号	-	[]	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				
(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] 日本経済は緩やかに回復しているが、大和郡山市人口は減少傾向にあり高齢化が進行していることから土地需要は二極化が進行している。					
	前年標準価格		32,400 円/㎡		[地域要因]		農家住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域であり、地域要因に特段の変化は認められない。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]		個別的要因に変動はない。					
標準地番号		-		年間		0.0 %		半年間		%		
公示価格		円/㎡		年間		0.0 %		半年間		%		

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 6 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 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 26 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					
				倍率種別		比準

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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) (その他) 高度地区 (最高 15m)									
基準地	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												
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	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	特記事項	特になし	道 接面道路なし	交通 大和小泉駅西方 330m	法令 1 住居 (60, 200) 高度地区 (最高 15m)												
	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	27,600 円/㎡															
	控除法	控除後価格	26,000 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	画地 0.0	地域要因	交通 -11.0	環境 -19.0	宅造 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	19,400 円/㎡	[99.5 / 100]	100	[100 / 100]	100	[72.1 / 100]	[100 / 100]	26,800			その他 0.0						
(9) 対象基準地の前年	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 価格変動要因	【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。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5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月]	74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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 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	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 二方路	-2.0 +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	67,700 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、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、小売店舗及び一般住宅等が混在する商業地域で、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) 公示価格を規準とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 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 +8.0 交通 -4.0 環境 +18.0 行政 +10.0 その他 0.0
	公示価格	[100] / 100	100 [100]	100 [134.6]	[100] / 100	92,100					
(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				
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号		[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、需要は郊外の大型商業施設に吸収される傾向がある。				
	公示価格		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 5 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奈良支社. 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 河南 直

Table with 4 columns: 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 (令和 5 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 5 年 7 月 3 日), (6) 路線価 [令和 5 年 1 月] 99,000 円/㎡, (2) 実地調査日 (令和 5 年 6 月 30 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地 (大和郡山市筒井町 7 2 2 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), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は大和郡山市及び周辺市町にあって駅周辺の商業地または近隣商業的な要因を有する地域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象基準地は駅近接の商業地域にあり、比準価格と収益価格の試算を行った...), (8) 公示価格 (天理 5-1, 125,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格 (124,000 円/㎡) and 変動状況 (変動率 0.0%)

鑑定評価書（令和5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, みさと不動産鑑定. Values include 大和郡山（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井岡みや子.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 33,600,000 円, 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5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月26日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月3日, 正常価格, 99,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1) to (10). (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, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Includes detailed text and numerical data for each section.

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
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 河南 直

鑑定評価額	316,000,000 円	1㎡当たりの価格	64,100 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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)		
	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) 高度地区(最高31m) 地区計画等			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 120 m、南 200 m、北 150 m			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 60.0 m、奥行 約 80.0 m、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) 高度地区(最高31m) 地区計画等		
(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	64,100 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	同一需給圏は概ね奈良県内の中規模工業地域を中心とする広域的な圏域である。需要者の中心は、製造及び流通拠点等としての利用を目的とする奈良県及び大阪府等の事業者等である。近隣地域は昭和工業団地内に位置し、西名阪自動車道、京奈和道との接続も良好なため、需要は堅調に推移。近隣地域付近において工業地取引は少なく、需要の中心となる価格帯についての把握は困難であるが、対象基準地と同等規模で土地6万円/㎡～8万円/㎡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	対象基準地の存する地域は、中規模工場等が建ち並ぶ工業地域である。典型的な需要者は自社使用を目的とする法人等であることから、賃貸市場が十分に形成されていないと判断し、収益還元法の適用を断念した。よって、同一需給圏内の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、類似する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	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 0.0 環境 -32.0 行政 0.0 その他 0.0
	基準地番号	大和郡山 9-1	[102.2] 100	100 [100]	100 [69.4]	[100] 100	64,400				
(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 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 大阪、京都との比較において地価が割安であること及び、幹線道路等のインフラ整備を反映して、工業地需要は上昇傾向である。						
	前年標準価格 60,700 円/㎡				[地域要因] 震災リスクの低い内陸型工業地域。昭和工業団地内に位置し、西名阪自動車道、京奈和道との接続も良好なため、需要は堅調に推移。						
	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。						
	② 変動率	年間 +5.6 %	半年間 %								