

鑑定評価書（令和6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）, -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, 13,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 67,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月28日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月3日, 正常価格, 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地からの検討 (Review from Target Standard Land).

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	15,200,000 円	1㎡当たりの価格	79,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月]	63,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	大和郡山市筒井町239番27				②地積 (㎡)	192	⑨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	筒井 420m	(その他) 高度地区(最高 15m) (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	特記事項	特記事項
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を主とする住宅地域である。地域要因に特別な変化はなく、当面現状維持と予測する。駅徒歩圏内の住宅地で、生活利便性は良好であり、地価水準については安定的に推移するものと予測する。							
(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	79,100 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大和路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り、圏外からの転入も一部認められる。近隣地域は最寄駅徒歩圏内で、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。近隣地域の周辺地域では新築戸建住宅の供給も見られ、新築戸建物件は3000万円程度。								
(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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 +6.0 環境 +19.0 画地 +4.0 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 [126.1]	[100] 100	79,300	街路 0.0 交通 +6.0 環境 +19.0 画地 +4.0 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 交通 +6.0 環境 +19.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		街路 0.0 交通 +6.0 環境 +19.0 画地 +4.0 行政 0.0 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の						
	前年標準価格	78,300 円/㎡		[一般的要因] 大和郡山市内においては、人口は依然として減少傾向。生活利便性等の良否で物件の選別化が進み、需要は地域的に偏在する状況にある。					
	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] 徒歩圏内に教育施設、診療所、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	+1.0%	半年間	%					

鑑定評価書（令和6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, 40,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 104,000 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6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月26日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月3日, 正常価格, 82,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (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. Values include 大和郡山市城南町256番14, 390, 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, 1住居(60,200), (その他)高度地区(最高15m)(60,184).

Table with 4 columns: (2)①範囲, ②標準的使用, (3)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. Values include 東60m, 西80m, 南35m, 北15m, 低層住宅地, 間口約17.0m, 奥行約20.0m, 規模340㎡程度, 形状長方形, 特記 特にない, 街路 基準方位北、4.6m市道, 交通 近鉄郡山駅西方350m, 法令 1住居(60,184)高度地区(最高15m), 事項 規制.

Table with 2 columns: (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因. Values include 低層住宅地, 方位 +4.0.

Table with 2 columns: (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性. Values include 取引事例比較法, 比準価格 104,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 44,600 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡, 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近接市町からの転入もある。最寄駅から近く、生活利便性が高いため、選好性が高く需要は堅調である。規模が大きい画地が多いが画地規模はさまざまに区画の細分化もみられる。規模により取引価格は異なり、土地は基準地と同程度の規模で4000万円程度の物件が取引の中心である。

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Value: 基準地周辺地域では共同住宅等も見受けられる。駅接近性が優れるため一定の賃貸需要はあるが、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は信頼性の高い豊富な事例から求められ、補修正も適切で規範性は高い。居住の快適性を重視する自己使用目的の住宅の取引が大半であることから、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考程度に留めて、鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした. Columns include 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, 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.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Columns include 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, 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.

Table with 4 columns: (10)対象基準地からの検討. Columns include ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③価格形成要因の変動状況. Values include 前年標準価格 102,000 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, 代表標準地, 標準地, 基準地番号 大和郡山 - 5, 公示価格 103,000 円/㎡, 年間 +2.0%, 半年間 +1.0%.

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） - 4	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	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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月]	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	大和郡山市額田部北町713番外				②地積 (㎡)	198	⑨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	平端 450m	(その他) 高度地区(最高15m) (60,160)			
(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	特記事項	特記事項		
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅を主とする住宅地域である。地域要因に特別な変化はなく、当面現状維持と予測する。交通接近条件が良好なことから、需要は概ね安定している。地価水準は横這い傾向で推移するものと予測する。									
(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 +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	同一需給圏は近鉄橿原線及びJR大和路線沿線の既存住宅地域。需要者の中心は大和郡山市及び周辺市町の居住者であり、圏外からの転入も一部認められる。近隣地域は街路配置がやや雑然としており街路条件は劣るが、駅徒歩圏内で生活利便性は比較的良好であり、需要は概ね安定している。需要の中心となる価格帯は対象基準地規模で1300万円程度と推察する。近隣地域の周辺地域では新築戸建住宅の供給も見られ、新築戸建物件は3500万円程度。										
(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する住宅地である。周辺には賃貸アパート等も見られるが、近隣地域は居住環境が重視される戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が中心である。また、標準的な画地規模では経済合理性を有する賃貸物件の想定が難しく、収益還元法による収益価格は適用しなかった。よって、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 +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 +49.0 行政 0.0 その他 0.0
	大和郡山 - 5	[101.0] 100	100 [104.0]	100 [153.4]	[101.0] 100	65,900					
(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 価格変動要因		[一般的要因] 大和郡山市内においては、人口は依然として減少傾向。生活利便性等の良否で物件の選別化が進み、需要は地域的に偏在する状況にある。						
	前年標準価格 65,500 円/㎡				[地域要因] 街路配置がやや雑然としているが、交通接近条件等の生活利便性に特段の難は無い。周囲ではミニ開発も見られ需要は概ね安定している。						
	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] 西向き画地であり、地域の標準的画地と比べて、居住の快適性に若干優れる。個別的要因に特段の変動は見られない。						
標準地番号				② 変動率		年間 0.0% 半年間 %					
公示価格											

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）	-5	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	8,900,000 円	1㎡当たりの価格	85,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月]	68,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6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	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	大和郡山市小泉町645番136				②地積 (㎡)	104	⑨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		(その他) 高度地区(最高15m)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 60m、南 150m、北 50m				②標準的使用	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 特にない	事項	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(最高15m)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は最寄駅徒歩圏に位置する一般住宅が建ち並ぶ開発団地内の住宅地域である。今後ともほぼ現状維持で推移するものと予測する。地価水準はやや上昇傾向にあるものと予測する。											
(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	+4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	85,600 円/㎡			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	
	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、近鉄極原線沿線で概ね大和郡山市の住宅地である。需要者は市内及び隣接市居住者が大半を占めるが近接市からの転入もある。最寄駅から近く、生活利便性が高いため、需給関係は比較的安定している。土地は基準地と同程度の規模で900万円程度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	基準地は画地規模が小さく間口も狭いため、共同住宅の想定は非現実的であり、収益価格は試算しなかった。居住の快適性を重視する自用目的住宅の取引が大半であることから、自用目的での取引が主である取引事例により求められ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	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	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
	大和郡山 -5	[101.0] 100	100	100	[104.0] 100	85,300	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
(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 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100	100	[] 100		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
(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。不動産市場においては地域選好性が地価に及ぼす影響が拡大している。											
	前年標準価格 85,300 円/㎡	[地域要因] 当該地域は最寄駅から近く、生活利便性も高い。市場での人気はあり、地価はやや上昇傾向にある。											
	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	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
② 変動率	年間 +0.4%	半年間 %											

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 6 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, 鑑定評価額. 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, 9,760,000 円, 1㎡当たりの価格, 73,400 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6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月26日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月3日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple sections: (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 descriptions of the site, surrounding area, and market conditions.

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所
大和郡山 (県)	-7	奈良県	奈良第 2	氏名 不動産鑑定士 森本直也

鑑定評価額	12,200,000 円	1㎡当たりの価格	54,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 30 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 1 8 0 3 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) (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 15.0 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 ㎡等の規制がある。	街路	基準方位 北 5.2 m 市道	交通	近鉄郡山駅西方 2.9km	法令	「調区」(60,120) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移するものと予想される。最寄駅接近性に劣り、地価はやや下落傾向にあるものと思料する。												
(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 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,400 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、大和郡山市を中心に周辺の中小規模一般住宅地域と判定した。需要者の中心は、大和郡山市内の居住者であり、市外からの居住者も一部見受けられる。当該地域は、区画整然とした住宅団地であるが、需給動向は弱含みである。基準地と同規模の土地で 1, 200 万円程度が市場における需要の中心となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、中規模一般住宅が区画整然と並ぶ地域であり、収益物件は皆無である為、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情等も考慮の上、快適性を重視する住宅地域であ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"/>	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 +12.0 環境 +61.0 行政 +5.0 その他 0.0			
	公示価格	[101.0] / 100	100 [104.0]	100 [187.4]	[102.0] / 100	54,400								
(9) 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) 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 55,100 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 -1.3%	半年間 %	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、高齢化率も増加傾向にある。生活利便性が優れる一部を除き、需要は弱含みである。									
				[地域要因]	地域要因に特段の変化は認められないが、最寄駅接近性が劣っており、地価は弱含みで推移している。									
				[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。									

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	32,300 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	大和郡山市発志院町381番				②地積 (㎡)	350	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)			
	1:1.5	住宅W2	在来の中規模農家住宅等を主とする集落地域	南4m市道	水道 下水	筒井 3km	(その他) (70,240)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 130m、西 200m、南 50m、北 200m				②標準的使用	農家住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 25.0m、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	4m市道	交通施設	筒井駅北東 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。地価は弱含み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	32,300 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。需要者の中心は当該地域に地縁的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	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 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 32,400 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[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。				
	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] 農家住宅を主とする既存住宅地域で、地域要因に特に変化はない。地縁的関係者が多いことから需要の程度は低く地価は微減傾向で推移。				
	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。				

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

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

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)												
	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) 高度地区(最高 15m)													
近隣地域	(2) ①範囲	東 50m、西 35m、南 35m、北 15m				②標準的使用	畑														
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 30.0m、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	交通施設	大和小泉駅西方 330m	法令規制	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な宅地開発・分譲が見られるものの、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	基準価格	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見られる。当該地域は最寄駅から距離が近く、住宅団地に近接しているため需要はある。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 万円台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	基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精度はやや劣る。よって、市場の実態を反映した基準価格を重視し、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	100	④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	26,500	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	19,200 円/㎡	[99.5] / 100	[100] / 100	[100] / [72.1]	[100] / 100															
(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 変動状況要因の	[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。不動産市場では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 %																			

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (大和郡山 (県) 5-1), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第2), 業者名 (森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所). Below it, 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

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和6年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和6年7月4日), (6)路線価 (令和6年1月), (2)実地調査日 (令和6年6月30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 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification), (8) 公示価格を標準とした (Standardized Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

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） 5-2	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	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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月]	99,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6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	大和郡山市筒井町722番4外				②地積 (㎡)	62	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) 高度地区(最高31m) (90,400)
	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	筒井近接		
(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 高度地区(最高31m)
(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	83,300 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。需要者の中心は店舗や事務所利用を目的とする法人、個人又はこれら事業者への賃貸を目的とする不動産業者等である。近隣店舗は周辺住民が主な顧客で、繁華性は高くはないが、駅前立地の希少性及び総額等から、商業地としての需要は概ね安定的。当該地域での商業地取引はほとんど見られず、価格水準の把握は難しいが、概ね10~15万円/㎡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。商業地の需要者は収益性を重視する傾向にあるが、収益価格算定の過程において、テナント業種によっては賃料負担能力が異なること等、想定要素が介在する点などから収益価格の相対的な信頼性はやや劣る。よって、取引価格により市場実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 -4.0 環境 +7.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	天理 5-1	[99.2] / 100	100 / [100]	100 / [98.6]	[100] / 100	124,000			
(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
	-	[] / 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 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 <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 %	③ 価格変動要因の					
			[一般的要因]	市内の商業地需要は少ないが、供給も限定的であるため地価は概ね横ばい。立地条件等によっては住宅地用地への転用も認められる。					
			[地域要因]	近隣店舗の顧客は周辺住民等が中心で、店舗等の集積度は高くはないが、駅前立地の希少性及び供給が限定的なため、需給は概ね安定。					
			[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。					

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 6 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, 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 井岡みや子

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6年1月] 路線価又は倍率, 99,000 円/㎡, 令和6年7月1日, 令和6年7月3日, 令和6年6月26日, 正常価格, 倍率種別, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (大和郡山 (県) 9-1), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第2), 業者名 (森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所), 氏名 (森本直也)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (334,000,000 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 (令和6年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和6年7月4日), (6)路線価 (55,000 円/㎡), (2)実地調査日 (令和6年6月30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

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「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 (1:1.2), (4)敷地の利用の現況 (工場), (5)周辺の土地の利用の状況 (中、大規模の工場や倉庫が建ち並ぶ工業団地), (6)接面道路の状況 (南7.3m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 1.2km), (その他)高度地区(最高31m)地区計画等

Table with 5 columns: (2)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)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)④地域的特性 (特記 特になし, 街路 7.3m市道, 交通 大和小泉駅南東方 1.2km, 法令 工専(60,200)高度地区(最高31m)地区計画等), (5)⑤地域要因の将来予測 (大規模中規模の工場等が建ち並ぶ内陸型の工業団地として熟成しており、今後も現状程度で推移するものと予測する。必要の高まりにより地価水準は上昇傾向が持続するものと予測する。)

Table with 4 columns: (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 67,800 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、奈良県北中部のほか県全域において高速道路ICへのアクセスに支障のない大規模中規模の工場等が建ち並ぶ広域的な圏域であり、近隣県外へも及ぶ。需要者として県内外の製造業、物流業等を営む企業が考えられる。西名阪自動車道のみならず京奈和自動車道の整備が進むことにより利便性が向上したことも影響し、需給は堅調に推移している。また、事業用不動産の取引は個性が強いため、中心となる価格帯は見出せない状況にある。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は大規模中規模の工場等が建ち並ぶ内陸型の工業団地であるため、自社による保有を目的とする取引が通常であって、工場用地に係る賃貸市場は形成されていない。したがって、市場性を直接的に反映して実証的な比準価格を採用し、収益価格は試算せず、標準地との検討を踏まえて上記のとおり鑑定評価額を決定した。

Table with 10 columns: (8)公示価格 (大和郡山 9-1, 公示価格 45,800 円/㎡), (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 (67,600 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)

Table with 10 columns: (9)指定基準地 (前年指定基準地の価格 / 円/㎡), (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 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0)

Table with 4 columns: (10)①-1対象基準地の検討 (前年標準価格 64,100 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 (代表標準地 / 標準地), ②変動率 (年間 +5.8%, 半年間 %), (3)価格形成要因の状況 (一般的要因: 大和郡山市の人口は減少傾向で、高齢化率は増加傾向にある。生活利便性が優れる一部を除き、需要は弱含みである。; 地域要因: 地域要因に格別の変更は認められない。需要は概ね堅調に推移している。; 個別的要因: 個別的要因に変化はない。)