

## 鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日 提出  
大和郡山（県） -1 宅地-1

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）	-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		13,400,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		67,400 円/m <sup>2</sup>						
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)路線価又は倍率	54,000 円/m <sup>2</sup>							
(2)実地調査日	令和5年6月29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	大和郡山市城の台町7番10				②地積(m <sup>2</sup> )	199	⑨法令上の規制等				
近隣地域	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(15)					
	1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅の建ち並ぶ高台の住宅地域	西6.4m市道	水道ガス下水	近鉄郡山2.2km		(その他)				
(2)	①範囲	東 60m、西 60m、南 50m、北 60m	②標準的使用	戸建住宅地								
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 16.0m、	規模	200 m <sup>2</sup> 程度、	形状	長方形						
	④地域的特性	特記 特にない。	街路	基準方位 北6.4m市道	交通	近鉄郡山駅北西方 2.2km	法令 1住居(60,200)高度(15)					
	事項			路	施設		規制					
	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、今後とも現況を維持するものと予測する。駅からバス圏にあることから需要は弱含み傾向にあり、地価水準はやや下落傾向で推移していくものと予測される。										
(3)	最有效地の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	方位					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,400 円/m <sup>2</sup>						+1.0			
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
(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。当該地域は開発された住宅地域であるが、駅からバス圏にある。同市内では需要は駅接近性の良好な地域へとシフトしつつあり、当該地域の土地需給動向は全般的に弱含みで推移している。中心となる価格帯は200 m <sup>2</sup> 程度の土地で1200万円～1500万円、新築住宅で2500万円～3000万円程度である。										
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域には賃貸用住宅も一部見受けられるが、交通接近条件が劣り、かつ画地条件等を総合的に勘案すると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、自用目的の取引が中心であり、比準価格は多数の市場取引から求められた、信頼性の高い価格といえる。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) 公示価格としました	① ■代表標準地 □標準地 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	公示価格 101,000 円/m <sup>2</sup>	[ 101.0 ] 100	100 [ 104.0 ] [ 146.3 ]	100 [ 101.0 ] 100	67,700	交通	0.0	交通	環境	+12.0		
							環境	0.0	環境	行政	+36.0	
							画地	+4.0	行政	-2.0		
							行政	0.0	その他	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	67,700		交通	0.0	交通	環境	+12.0
							環境	0.0	環境	行政	+36.0	
							画地	+4.0	行政	-2.0		
							行政	0.0	その他	その他	0.0	
(10) 対象標準価格等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 67,600 円/m <sup>2</sup>	③価格変動形成要因の状況	[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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -		[地域要因]		環境の比較的良好な郊外の住宅団地であるが、最寄駅接近性がやや劣ることから、選考性がやや低く、地価は微減傾向で推移している。							
	公示価格 -	②変動率 年間 -0.3% 半年間 %	[個別的原因]		個別要因に変動はない。							

## 鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日提出  
大和郡山（県）-2宅地-1

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			1m <sup>2</sup> 当たりの価格	78,300円/m <sup>2</sup>										
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/m <sup>2</sup>						
(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		大和郡山市筒井町239番27						②地積(m <sup>2</sup> )	192	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)							
	1:1.5		住宅W2	中規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域	北4m市道	水道ガス下水	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10.0m、奥行約20.0m、	規模	200m程度、			形状	長方形								
	④地域的特性	特記:特にない	街:4m市道	基準方位:北	交通:筒井駅北方420m	法令:1住居(60,160)	高度地区(最高15m)			規制:						
	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、当面現状持続と予測する。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若干の上昇傾向で推移するものと予測する。														
(3) 最有効使用的判定	2階建程度の戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的原因		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/m <sup>2</sup>													
	収益還元法	収益価格	/円/m <sup>2</sup>													
	原価法	積算価格	/円/m <sup>2</sup>													
	開発法	開発法による価格	/円/m <sup>2</sup>													
(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) 公示価格としめた	① ■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7)内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0			
	公示価格	101,000円/m <sup>2</sup>	[101.0] 100	[100] [104.0]	[100] [125.1]	[100] 100	78,400		交通	0.0	環境	+6.0	行政	+18.0		
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7)内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0			
	前年指定基準地の価格	円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	[ ] [ ]	[ ] [ ]	[ ] 100			交通	0.0	環境	行政	その他			
(10) 対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規	[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在する。											
	前年標準価格	77,900円/m <sup>2</sup>	(3)価格形成要因の変動状況	[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。									
	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]			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原因はない。個別的原因に特段の変動は見られない。											
	標準地番号	-		[ ]												
公示価格	円/m <sup>2</sup>	[ ]														
②変動率	年間 +0.5%	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  
大和郡山（県）-3 宅地-1

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		39,800,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		102,000 円/m <sup>2</sup>			
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] 路線価又は倍率		
(2) 実地調査日		令和5年7月1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	大和郡山市城南町256番14 「城南町2-9」				②地積 (m <sup>2</sup> )	390		
	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(15)		
	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	(その他) 居住誘導区域内 (60,184)		
(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 m <sup>2</sup> 程度、		形状 長方形			
	④地域的特性	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 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。需要は堅調であり地価水準は緩やかな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		低層住宅地		(4) 対象基準地の個別の要因		方位			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格			102,000 円/m <sup>2</sup>		+4.0	
		収益還元法	収益価格			42,600 円/m <sup>2</sup>			
		原価法	積算価格			/ 円/m <sup>2</sup>			
		開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>					
(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い出しづらい。							
(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) 公示標準価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	公示価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(10) 対象標準地の検討の前か	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 繼続 <input type="checkbox"/> 新規	[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 100,000円/m <sup>2</sup>	③ 価格形成要因の変動状況	[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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 大和郡山	- 5	[個別的原因]	個別的原因について特段の変動は認められない。					
公示価格 101,000円/m <sup>2</sup>									
② 変動率 年間 +2.0% 半年間 +1.0%									

## 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 6日 提出  
大和郡山(県) - 4 宅地-1

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	1m <sup>2</sup> 当たりの価格		65.500円/m <sup>2</sup>

## 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／m <sup>2</sup>
(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

## 鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日 提出  
大和郡山（県） - 5 宅地-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） - 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		8,870,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		85,300 円/m <sup>2</sup>						
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						
(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		大和郡山市小泉町645番136			②地積(m <sup>2</sup> )	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) (その他) 高度地区(最高15m)					
	1:1.2	住宅L.S.3	小規模一般住宅が多い中規模開発団地内の住宅地域	南6m市道	水道ガス下水	大和小泉530m						
(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 m <sup>2</sup> 程度、形状長方形									
	④地域的特性	特記特記 事項	街基準方位北、6m 市道	交通大和小泉駅南西方 530m	法令1住居(60,200) 規制							
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は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) 最有効使用的判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因		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	85,300 円/m <sup>2</sup>									
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
(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。需要者は市内及び隣接市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、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) 公示価格ととした	① ■代表標準地 □標準地 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	(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	-2.0 +5.0 +19.0 -2.0 0.0 0.0
	公示価格 101,000 円/m <sup>2</sup>	[ 101.0 ] 100	100 [ 104.0 ] [ 120.0 ] 100	100 [ 104.0 ] [ 120.0 ] 100	85,000							
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m <sup>2</sup> )	(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/m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]							
(10) 対象標準価格等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 85,000 円/m <sup>2</sup>	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、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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -	[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。								
	公示価格 円/m <sup>2</sup>	[個別的要因]		個別的原因に変動はない。								
	②変動率 年間 +0.4 %	半年間 %										

## 鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日提出  
大和郡山（県）-6宅地-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）-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		1m <sup>2</sup> 当たりの価格		73,600円/m <sup>2</sup>								
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	円/m <sup>2</sup>					
(2)実地調査日	令和5年6月26日		(5)価格の種類		正常価格			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(m <sup>2</sup> )	133	⑨法令上の規制等						
近隣地域	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	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		(その他)	(70,372)					
(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	130m <sup>2</sup> 程度、		形状	長方形							
	④地域的特性	特記: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:施設		「調区」(70,372)	規制					
	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原因	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/m <sup>2</sup>											
	収益還元法	収益価格	/円/m <sup>2</sup>											
	原価法	積算価格	/円/m <sup>2</sup>											
	開発法	開発法による価格	/円/m <sup>2</sup>											
(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)公示価格としめた	①■代表標準地 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個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7)内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0		
	公示価格 101,000円/m <sup>2</sup>	[101.0] 100	100 [104.0]	100 [133.4]	[100] 100	73,500		交通	0.0	交通	環境	+8.0		
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 -	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7)内訳	環境	0.0	画地	環境	+20.0		
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			行政	+4.0	行政	その他	+5.0		
(10)対象標準地の検討の前から	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 73,800円/m <sup>2</sup>	(3)価格変動形成要因の 一般的要因	[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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 -		[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 %		[個別の要因]		個別の要因に変動はない。									

## 鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日 提出  
大和郡山（県） - 7 宅地-1

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 m <sup>2</sup> 当たりの価格	55,100 円/m <sup>2</sup>						
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] 路線価又は倍率 円/m <sup>2</sup>					
(2) 実地調査日		令和5年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格	1.1倍	倍率種別					
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価									
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨											
(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等 大和郡山市城町1803番9					②地積 (m <sup>2</sup> ) 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)				
	1:1	住宅 R C 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東5.2m市道	水道ガス下水	近鉄郡山 2.9km	(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 15.0 m、奥行 約 15.0 m、	規模	225 m程度、	形状 正方形						
	④地域的特性	特記 地区計画により敷地面積の最低限度は200m <sup>2</sup> 等の規制がある。	街路	基準方位 北 5.2m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	近隣地域は、中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、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思われる。地価水準はやや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	2階建程度の戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的原因	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/m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
(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、バス團に存しておる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) 公示価格をとした	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	(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					55,100			交通 0.0	環境 0.0	行政 +4.0
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 101,000 円/m <sup>2</sup>	[ 101.0 ] / 100	100 [ 104.0 ] / 100	100 [ 181.6 ] / 100	[ 102.0 ] / 100	55,100					
	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m <sup>2</sup> )					
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	[ ] [ ]	100 [ ] 100							
(10) 対象標準地の価格等の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規	[一般的要因]		[地域要因]		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 55,800 円/m <sup>2</sup>	③価格変動状況		[個別的原因]		個別の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	[地域要因]		[個別的原因]		地域要因の特段の変動は認められないが、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。					
	標準地番号 -	[個別的原因]		[個別的原因]							
公示価格 円/m <sup>2</sup>	②変動率 年間 -1.3% 半年間 %		③価格変動状況								

## 鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日 提出  
大和郡山（県） - 8 宅地-1

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 m <sup>2</sup> 当たりの価格			32,400 円/m <sup>2</sup>					
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	円/m <sup>2</sup>			
(2) 実地調査日		令和5年6月29日		(5) 価格の種類	正常価格			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(m <sup>2</sup> )	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 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記	特にない。	街路	4m市道	交通	筒井駅北東方3km	法令	「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原因	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/m <sup>2</sup>									
		収益還元法	収益価格 / 円/m <sup>2</sup>									
		原価法	積算価格 / 円/m <sup>2</sup>									
(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) 公示価格と標準価格とした	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 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(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	-										
公示価格		[ ] 100 [ ] [ ] 100										
円/m <sup>2</sup>		[ ] 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 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(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										
円/m <sup>2</sup>		[ ] 100 [ ] [ ] 100										
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				[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/m <sup>2</sup>				(3) 価格形成要因の変動状況		農家住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、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						[個別の要因] 個別要因に変動はない。					
標準地番号		-										
公示価格		円/m <sup>2</sup>										
② 変動率	年間 0.0%	半年間 %										

# 鑑定評価書（令和5年地価調査）

別記様式第7

令和5年7月6日提出

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 m <sup>2</sup> 当たりの価格		27,000 円/m <sup>2</sup>

## 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)路線価又は倍率	円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和5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

(1) 基準地	①所在及び地番	大和郡山市小泉町794番					②地積 (m <sup>2</sup> )	770	⑨法令上の規制等		
	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住居(60,200)			
(2) 近隣地域	1:1.2	畠	既成住宅地域に隣接した畠を中心とする地域			大和小泉330m	(その他)高度地区(最高15m)				
	①範囲	東 50m、西 35m、南 35m、北 15m	②標準的使用	畠							
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 30.0m、規模	750 m程度、形状 ほぼ整形								
	④地域的特性	特記 事項	特にない	道 路	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原因	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/m <sup>2</sup>							
		控除法	控除後価格	26,000 円/m <sup>2</sup>							
(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	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) 公示価格を規定とした価格	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	画地 0.0	地域要因	
	公示価格	19,400 円/m <sup>2</sup>	[ 99.5 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 72.1 ]	[ 100 ] 100	26,800		行政 0.0	交通 -11.0 環境 -19.0	
(9) 対象基準地からの検討	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/m <sup>2</sup>	(3) 価格変動形成要因の の	③ 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。					
	②変動率	年間	0.0 %		〔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。					
					〔個別的原因〕	個別的原因に変動はない。					

## 鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日 提出

大和郡山（県）5-1 宅地-1

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		1m <sup>2</sup> 当たりの価格		92,000 円/m <sup>2</sup>						
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]路線価又は倍率	74,000 円/m <sup>2</sup>		
(2) 実地調査日		令和5年7月1日		(5) 価格の種類		正常価格			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		大和郡山市柳3丁目26番1				②地積(m <sup>2</sup> )	213	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) 高度(31) 準防			
	1:5	店舗兼住宅 W2	小売店舗、一般住宅の混在する古くからの商業地域	東4.6m市道、背面道	水道 ガス 下水	近鉄郡山 300m			(その他) (90,276)			
(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 6.5 m、奥行 約 32.0 m、規模	210 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記 特にない	街 4.6m市道、 2.2m背面道	交通	近鉄郡山駅東方 300m	法令	商業(90,276) 準防 高度(31)					
	事項	路	施設			規制						
	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原因		背面道セットバック分 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/m <sup>2</sup>							+2.0	
	収益還元法	収益価格		67,700 円/m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格		/ 円/m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格		/ 円/m <sup>2</sup>								
(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) 公示標準価格としました	① ■代表標準地 <input type="checkbox"/> 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個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	(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					92,100		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 124,000 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 134.6 ]	[ 100 ] 100							
	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0		
(10) 対象基準地の前からの検討	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ]	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	[ 100 ]							
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格	92,000 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格変動	[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。							
	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] 形状形成況	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。								
	標準地番号	-	[個別の要因]	個別の要因について特段の変動は認められない。								
(2) 変動率	年間 0.0 %	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  
大和郡山（県）5-2 宅地-1

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			1m <sup>2</sup> 当たりの価格	124,000円/m <sup>2</sup>							
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	99,000円/m <sup>2</sup>			
(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722番4外					②地積(m <sup>2</sup> )	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						
	1:2	店舗兼事務所S3	駅前に小規模店舗が建ち並ぶ商業地域	西12m市道	水道下水	筒井近接	(その他)高度地区(最高31m)(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60m <sup>2</sup> 程度、形状長方形											
	④地域的特性	特記:特にない 事項:	街:12m市道 路:	交通:筒井駅近接 施設:	法令:商業(90,400) 準防 規制:高度地区(最高31m)								
	⑤地域要因の将来予測	小規模な店舗等が建ち並ぶ駅前の近隣商業地域。地域要因に特段変化はなく、当面現状持続と予測する。地価は概ね横這いで推移するものと予測する。											
(3)最有効使用的判定	中低層の店舗兼事務所地					(4)対象基準地の個別的原因	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/m <sup>2</sup>										
	収益還元法	収益価格	83,300円/m <sup>2</sup>										
	原価法	積算価格	/円/m <sup>2</sup>										
	開発法	開発法による価格	/円/m <sup>2</sup>										
(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、駅前立地の稀少性や総額等から、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/m <sup>2</sup> 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、当該地域の賃料水準が土地価格に見合って形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。また、想定要素が介在する点などからも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つつ収益価格を比較考量し、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決定した。												
(8)公示価格とした	①■代表標準地 標準地番号天理5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7)内訳	街路	0.0	地域	街路	-4.0	
	公示価格 125,000円/m <sup>2</sup>	[99.2] 100	[100] [100]	[100] [99.5]	[100] 100	125,000		交通	0.0	要因	交通	+4.0	
(9)指定からの検討	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7)内訳	環境	0.0	環境	環境	+8.0	
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	[100] [ ]	[100] [ ]	[ ] 100			画地	0.0	行政	行政	0.0	
(10)対象標準価格の検討の前から	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 124,000円/m <sup>2</sup>	(3)価格形成要因の変動状況	[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。								
	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/m <sup>2</sup>		[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。								
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %		[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原因はない。個別的原因に特段の変動は見られない。								

## 鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日 提出  
大和郡山（県）5-3 宅地-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）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			
鑑定評価額		33,600,000円		1m <sup>2</sup> 当たりの価格		124,000円/m <sup>2</sup>			
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			
(2)実地調査日	令和5年6月26日		(5)価格の種類	正常価格		倍率種別			
(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価									
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨									
(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 大和郡山市柳町128番9外					②地積 (m <sup>2</sup> ) 271	⑨法令上の規制等		
	③形状 1.5:1	④敷地の利用の現況 店舗、医院兼事務所 R.C.6	⑤周辺の土地の利用の状況 店舗、マンション等が混在する路線商業地域	⑥接面道路の状況 東18m県道	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 近鉄郡山600m	商業(80,400) 準防 (その他) 高度地区(最高25m) (90,400)		
	⑨法令上の規制等								
(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 300m程度、形状 長方形								
	④地域的特性 特記 特記 事項	特記 事項	街 18m県道	交通 近鉄郡山駅東方 600m	施設	法令 規制	商業(90,400) 準防 高度地区(最高25m)		
⑤地域要因の将来予測	県道沿いに店舗、マンション等が混在する路線商業地域である。今後ともほぼ現状維持で推移すると予測する。地価水準は概ね横ばい傾向で推移すると予測する。								
(3)最有效使用的判定	5階建程度の店舗兼事務所地					(4)対象基準地の個別的原因	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/m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格 74,700円/m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格 /円/m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格 /円/m <sup>2</sup>							
(6)市場の特性	同一需給圏は概ね大和郡山市並びに周辺市町の圏域における路線商業地である。需要者の中心は市内及びその周辺地域に拠点を置く経営者、または、マンション開発業者等と考えられる。当該地域は路線商業地であるが、最寄駅からも比較的近いため需要は安定しているが、供給はほとんど見られない。規模、利用状況等により価格がまちまちであるため市場での中心となる価格帯は見いだせない。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用物件の取引が中心であるが、需要者の多くが収益性から意思決定を行う事業者である。比準価格は多数の信頼できる取引事例により求めたものである。一方、収益価格は多数の賃貸事例より適正な賃料水準を査定、各種指標の信頼性も高いと考えられるが、賃貸物件が少ないため規範性はやや低い。そこで、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7)内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政 その他	街路交通環境行政 その他
	公示価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7)内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政 その他	街路交通環境行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100				
(10)対象基準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 124,000円/m <sup>2</sup>			[一般的要因]		旧市街地商業地は徒歩での買い回りを前提とした小規模店舗が多く、車両での通行が容易な郊外の大型商業施設に顧客が流出している。			
	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 標準地番号 大和郡山 5-4 公示価格 124,000円/m <sup>2</sup>			③価格形成要因の変動状況 [地域要因]		広幅員の県道沿いに各種店舗、マンション等が見られる商業地である。業種にもよるが一定の需要は見込める地域である。			
	②変動率	年間 0.0%	半年間 0.0%	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。			

## 鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日 提出  
大和郡山（県）9-1 宅地-1

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		1m <sup>2</sup> 当たりの価格		64,100円/m <sup>2</sup>		
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		
	(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		
	(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(m <sup>2</sup> ) 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		
	1:1.2	工場	中、大規模の工場や倉庫が建ち並ぶ工業団地	南7.3m市道	水道ガス下水	工専(60,200) (その他)高度地区(最高31m)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	5,000m <sup>2</sup> 程度、形状	長方形				
	④地域的特性	特記	特にない	街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	規制	
	事項			路	施設			
	⑤地域要因の将来予測	中規模の工場が建ち並ぶ工業地域。地域要因に特別な変化はなく、当面現状維持と予測する。立地に優れる内陸型工業地は希少性が高く、引き合いは強い。地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。						
(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原因	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/m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/円/m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/円/m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/円/m <sup>2</sup>					
(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/m <sup>2</sup> ～8万円/m <sup>2</sup> 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) 公示価格としめた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 大和郡山 9-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> ) 64,400	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 街路 +2.0 交通 0.0 環境 -32.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 43,700円/m <sup>2</sup>	[102.2] 100	[100] [100]	[100] [69.4]	[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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	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/m <sup>2</sup>	[ ] 100	[ ] [ ]	[ ] 100	[ ] 100			
(10) 対象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 60,700円/m <sup>2</sup>	③価格形成要因の変動状況	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	[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。		
	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/m <sup>2</sup>		[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。					
	②変動率 年間 +5.6%	半年間 %				[個別的原因] 地域の標準的画地に対して、優劣に影響を与える個別的原因はない。個別的原因に特段の変動は見られない。		