

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9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	一般財団法人 日本不動産研究所 奈良支所				
大和郡山（県）-1		奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	松山順一			
印									
鑑定評価額		13,600,000 円		1 m ² 当たりの価格		68,200 円/m ²			
1 基本的事項									
(1) 価格時点	令和元年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和元年7月8日		(6) 路線価 [平成31年1月] 路線価又は倍率 倍			
(2) 実地調査日	令和元年7月2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	大和郡山市城の台町7番10				②地積(m ²) 199 () ⑨法令上の規制等			
(2) 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)		
	1:1.2	住宅LS2	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)		
(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 68,200 円/m ²							
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²							
	原価法	積算価格 / 円/m ²							
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²							
(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、開発された住宅地域であるが、駅からバス圏に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200m程度で1.2千万円～1.5千万円前後、新築住宅で2.5千万円～3千万円前後である。								
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に賃貸用住宅の供給も一部に見られるが、接近条件が劣り、かつ画地条件から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、主に自用目的の中規模住宅の取引が中心であり、市場の特性を勘案のうえ求めた比準価格は説得性を十分に有すると判断し、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個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²) 68,600	(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	街路 -2.0 交通 +12.0 環境 +29.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格 96,000 円/m ²	[102.1] 100 [104.0] [138.8] 100	[100] [100] [101.0] [100]						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(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
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 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 前年標準価格 68,400 円/m ² ①-2 基準地が共通地點（代表標準地等と同一地點）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 ²	(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回復傾向にあるが、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。					
	[地域要因]		環境の比較的良好な郊外の住宅団地であるが、駅への接近性が劣ることから選好性がやや低く、地価は下落傾向で推移した。						
	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 -0.3% 半年間 %								

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9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	谷口不動産鑑定株式会社								
大和郡山（県）-2		奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士	谷口清		印					
鑑定評価額		15,000,000円			1m ² 当たりの価格			77,900円/m ²					
1 基本的事項													
(1)価格時点		令和元年7月1日		(4)鑑定評価日		令和元年7月5日		(6)路線価	〔平成31年1月〕 路線価又は倍率		62,000円/m ²		
(2)実地調査日		令和元年7月3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 ²)	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) 高度(15)					
	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)(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 ² 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4m市道	交通	筒井駅北方420m	法令	1住居(60,160) 高度(15)	規制		
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成しており、今後とも現況を維持するものと予想する。駅から徒歩圏内にあることから一定の需要が認められ、地価は横這い程度で推移するものと予測する。										
(3)最有效地の判定		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	77,900円/m ²									
		収益還元法	収益価格	/円/m ²									
		原価法	積算価格	/円/m ²									
(6)市場の特性		同一需給圏は概ね大和郡山市内の中小規模一般住宅地域を中心とする圏域である。需要者の中心は、大和郡山市の居住者であるが、一部隣接市町からの転入も認められる。当該地域は、開発規模の比較的大きな住宅地域で、駅から徒歩圏内にあることから、土地需給動向は回復傾向にある。中心となる価格帯は対象基準地と同程度の土地で1500万円前後、新築住宅で3000万円前後である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、自己使用の戸建住宅を主とする住宅地域で賃貸物件は存在しないことから収益還元法は適用しなかった。比準価格は多数の現実取引から求められた価格で、その妥当性については同価格決定の要旨の通りである。比準価格は市場性を有する適正妥当な価格といえる。従って近隣地域及び周辺地域の市場価格推移、総額による市場性、代表標準地との検討を踏まえた上で、比準価格をもって適正妥当と判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8)公示価格としめた	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路	0.0	地域要因	街路+1.0	
	公示価格 96,000円/m ²		[102.1] 100	[100] [104.0]	[100] [121.0]	[100] 100	77,900		交通	0.0	環境	0.0	行政+13.0
(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 ²)	(7)内訳	街路		地域要因	街路+6.0	
	前年指定基準地の価格 円/m ²		[100]	[100] []	[100] []	[100] 100			交通		環境		行政0.0
(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 77,900円/m ²				(3)価格変動形成要因の 変動状況	【一般的要因】	人口は減少傾向にあり、高齢化が進んでいる。不動産市況は回復傾向にあるが、交通・接近条件等による需要の二極化が顕著である。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地□標準地 標準地番号 -					【地域要因】	駅から徒歩圏内にある住宅地域であり、駅接近性の良好な戸建住宅に対する需要は根強く、地価は概ね横這いで推移している。						
	公示価格 円/m ²					【個別的要因】	個別要因に変化はない。						
	②変動率	年間	0.0%	半年間		%							

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9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	昭和コンサルタント株式会社				
大和郡山（県）-3		奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小野 匡弘	印			
鑑定評価額		38,200,000 円		1 m ² 当たりの価格		98,000 円/m ²			
1 基本的事項									
(1) 価格時点	令和元年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和元年7月4日		(6) 路線価 [平成31年1月] 路線価又は倍率 倍 倍率種別			
(2) 実地調査日	令和元年6月21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	大和郡山市城南町256番14 「城南町2-9」				②地積 (m ²) 390 ()	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(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) (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 17.0 m、奥行 約 20.0 m、規模	340 m ² 程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 基準方位 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	近隣地域は一般住宅の中に営業所等が散見される既成住宅地域であり、地域要因等に特段の変化は見受けられないものの、徒歩圏住宅地としての需要は底堅く、地価水準は依然強含みで推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	98,000 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	45,200 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄橿原線、JR関西本線の沿線で、大和郡山市及び周辺地域の住宅地域。需要者は同市内の居住者が大半であるが、他の市町村からの転入も見受けられる。近隣地域は最寄駅より徒歩圏内であり、市内でも比較的選好性の高い地域であるため、需要はあるが供給は少ない。また画地規模がやや大きく総額が高位となり、市場参加者はやや限定されるが、稀少性により地価は上昇傾向にある。新築住宅は4,000万円前後が価格の中心と判断される。								
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域の周辺地域内には共同住宅も存し、一定の賃貸需要は見られるが、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。また需要者は自己居住目的の個人が中心であり、当該需要者は居住の快適性及び利便性等を重視し、取引を行うものと考えられる。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、収益価格は参考に留め、周辺の標準地価格・基準地価格との検討を行い、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格 とし た	① □代表標準地	□標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(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	-							
(9) 指定基準地 からの検討	公示価格 円/m ²	[] 100	100	[] 100	[] 100	[] 100			
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100	[] 100	[] 100	[] 100			
(10) 対象基準地の前 らの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格 95,500円/m ²		③価格変動状況 形成要因の 一般的要因	景気の回復基調にやや翳りが見られ、可処分所得の減少や消費税増税不安等により、住宅地の需給は模様眺め感がある。				
	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 ■代表標準地 □標準地	大和郡山 - 5		[地域要因]	最寄駅から徒歩圏内の住宅地供給の稀少性及び当住宅地への底堅い需要により、地価は上昇傾向にある。				
	標準地番号	96,000円/m ²		[個別的要因]	個別的要因に変動は見られない。				
	公示価格	+2.6%		②変動率	年間 +2.6%	半年間 +2.1%			

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9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	谷口不動産鑑定株式会社
大和郡山(県)	-4	奈良県	奈良県第2分科会	氏名 不動産鑑定士 谷口清 印
鑑定評価額		13,000,000 円	1m ² 当たりの価格	65,500 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	52,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 元年 7月 3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					倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		大和郡山市額田部北町713番外					②地積 (m ²)	198	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												
	1:1.4		住宅 W 2		小規模建売住宅、旧 来からの中規模一般 住宅が混在する地域		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 12.0 m、奥行 約 16.0 m、 規模			200 m ² 程度、 形状 長方形															
	④地域的特性 事項	特記	特にない。		街 路	基準方位北4m県 道	交通 施設	平端駅 西方 450m		法令 規制											
⑤地域要因の 将来予測		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成しており、今後とも現況を維持するものと予想する。駅から徒歩圏内にあることから一定の需要が認められ、地価は横這い程度で推移するものと予測する。																			
(3) 最有効使用の判定		低層戸建住宅地					(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 65,500 円/m ²					+1.0													
	収益還元法		収益価格 / 円/m ²																		
	原価法		積算価格 / 円/m ²																		
	開発法		開発法による価格 / 円/m ²																		
(6) 市場の特性		同一需給圏は概ね大和郡山市内の中小規模一般住宅地域を中心とする圏域である。需要者の中心は、大和郡山市の居住者で、隣接市町からの転入は少ない。当該地域は、画地規模の比較的大きい古くからの住宅地域であるが、駅から徒歩圏内にあることから、土地需給動向は回復傾向にある。中心となる価格帯は対象基準地と同程度の土地で1300万円前後である。																			
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は、自己使用の戸建住宅を主とする住宅地域で賃貸物件は存在しないことから収益還元法は適用しなかった。比準価格は多数の現実取引から求められた価格で、その妥当性については同価格決定の要旨通りである。比準価格は市場性を有する適正妥当な価格といえる。従って近隣地域及び周辺地域の市場価格推移、総額による市場性、代表標準地との検討を踏まえた上で、比準価格をもって適正妥当と判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。																			
(8) 公示価 格とし 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個別的 要因の比 較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	(7) 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 交通 環境 行政 その他											
	公示価格 96,000 円/m ²		[102.1] 100	[100] [104.0]	[100] [145.2]	[101.0] 100	65,600		0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	0.0 +6.0 +37.0 0.0 0.0 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/m ²)	(7) 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 交通 環境 行政 その他											
	前年指定基準地の価格 円/m ²		[] 100	[100] []	[100] []	[] 100															
(10) 対象基 準地の 年 らの 標準価 格等か の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 65,500 円/m ²				(3) 価 格形 成要 因の 変動 状況	[一般的要因]		人口は減少傾向にあり、高齢化が進んでいる。不動産市況は回復傾向にあるが、交通・接近条件等による需要の二極化が顕著である。													
	①-2基準地が共通地點（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]		駅から徒歩圏内にある住宅地域であり、駅接近性の良好な戸建住宅に対する需要は根強く、地価は概ね横這いで推移している。													
	標準地番号 - 公示価格 円/m ²					[個別的要因]		個別要因に変化はない。													
(2)変動率 年間 0.0 %		半年間 %																			

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9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	千里不動産鑑定事務所		
大和郡山（県）－5	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士	村上俊二	印
鑑定評価額		8,820,000円	1m ² 当たりの価格	84,800円/m ²		

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年7月1日	(4)鑑定評価日	令和元年7月4日	(6)路線価	【平成31年1月】 路線価又は倍率	67,000円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和元年7月1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	大和郡山市小泉町645番136				②地積(m ²)	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(15)					
	1:1.2	住宅LS3	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	(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	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		110m ² 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530m	法令規制	1住居(60,200) 高度(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、特段の地域要因の変化はみられず、当面は現状のまま推移するものと予測される。地価はほぼ横ばいである。										
(3)最有效地の判定	低層戸建住宅地				(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	84,800円/m ²	+4.0								
	収益還元法	収益価格	/円/m ²									
	原価法	積算価格	/円/m ²									
	開発法	開発法による価格	/円/m ²									
(6)市場の特性	同一需給圏は近鉄橿原線及びJR関西本線等の沿線で、概ね大和郡山市及びその周辺の市町を中心とする住宅地域である。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。地価水準はほぼ横ばいで推移している。中古住宅の取引が大半で、土地価格のみで8,000万円から10,000万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修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)公示価格としめた	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 ²)	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+5.0 環境+12.0 行政0.0 その他0.0				
	公示価格 96,000円/m ²	[102.1] 100	100 [104.0] [115.2] 100	[104.0] 85,100								
(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 ²)	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 画地 行政 その他				
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 [] [] 100	[] 100								
(10)対象標準地の検討 の年 標準 価格 の基 準 地 等 か	①-1対象基準地の検討 ■継続□新規 前年標準価格 84,800円/m ²	③価格形成要因の変動状況	④一般的要因 [地域要因] [個別の要因]	当市の人口は減少傾向で、徒歩圏の人気の住宅地は強含みであるが、交通接近条件が劣る地域では弱含みで、価格動向は二極化している。 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。 接近性に優れるため地価はほぼ横ばいで推移している。 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 標準地番号 公示価格 -円/m ²											
	②変動率 年間 0.0%	半年間 %										

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9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	一般財団法人 日本不動産研究所 奈良支所				
大和郡山（県）-6		奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	松山順一			
印									
鑑定評価額		9,980,000 円		1 m ² 当たりの価格		75,000 円/m ²			
1 基本的事項									
(1) 価格時点	令和元年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和元年7月8日		(6) 路線価 [平成31年1月] 路線価又は倍率 1.1倍			
(2) 実地調査日	令和元年7月2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	大和郡山市稗田町13番104				②地積(m ²) 133 () 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	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) 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 m ² 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 規制	「調区」(70,372)	
⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ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。駅からやや遠いことから需要は弱含みであり、地価水準はやや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 75,000 円/m ²							
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²							
	原価法	積算価格 / 円/m ²							
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²							
(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、古くに開発された住宅団地で、駅からやや遠いことから、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やや弱含みである。市場での中心となる価格帯は、土地150 m ² 程度で1.2千万円～1.5千万円前後、新築住宅で2.5千万円～3千万円前後である。								
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内に開発された住宅団地であり、賃貸物件の供給は極めて少なく、収益価格は試算しなかった。当該地域は、主に自用目的の中規模住宅の取引が中心であり、市場の特性を勘案のうえ求めた比準価格は説得性を十分に有すると判断し、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 ²)	(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	街路 -2.0 交通 +8.0 環境 +15.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 96,000 円/m ²	[102.1] 100	[100] [104.0] [125.4]	[100] [100] [100]	[100] [100] [100]	75,200			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(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
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[100] []				
(10) 対年の検討 の前から	①-1対象基準地の検討 □継続 ■新規 前年標準価格 円/m ²	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回復傾向にあるが、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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²		[地域要因]		接近条件が相対的に劣るが環境条件は概ね良好な住宅地域であり、地価は小幅な下落で推移した。				
	②変動率 年間 % 半年間 %		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。				

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9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	谷口不動産鑑定株式会社							
大和郡山（県）-7		奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士	谷口清		印				
鑑定評価額		12,900,000 円			1 m ² 当たりの価格		57,400 円/m ²					
1 基本的事項												
(1) 価格時点		令和元年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和元年7月5日		(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成31年1月]	円/m ²			
(2) 実地調査日		令和元年7月3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		大和郡山市城町1803番9					②地積 (m ²)	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) 地区計画等 (60,120)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 70m、南 120m、北 100m		②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 15.0 m、		規模	225 m ² 程度、		形状	正方形				
	④地域的特性	特記	特にない。	街 路	基準方位北 5.2 m市道	交通 施設	近鉄郡山駅 北西方 2.9km	法令 規制	「調区」(60,120) 地区計画等			
	⑤地域要因の 将来予測	中規模一般住宅が多い住宅地域として熟成しており、今後も現況を維持するものと予想する。景気は回復傾向にあるが、駅 接近性が劣ることから需要は弱含み傾向にあり、地価はやや下落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	57,400 円/m ²									
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²									
	原価法	積算価格	/ 円/m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²									
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね大和郡山市内の中小規模一般住宅地域を中心とする圏域である。需要者の中心は、大和郡山市の居住者が大部分で、隣接市町からの転入は少ない。当該地域は、大和郡山市の市街地から離れた市街化調整区域内の開発住宅地域で選考性が低く、土地需給動向は弱含みにある。中心となる価格帯は対象基準地と同程度の土地で1300万円前後、新築住宅で、3000万円弱程度である。											
(7) 計算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ市街化調整区域内の開発団地で賃貸アパート等の収益物件は認められないことから、収益 還元法は適用しなかった。比準価格は多数の現実取引から求められた価格で、一部位置の同一性に難があるものの、同価格 決定の要旨の通り市場性を有する妥当性の高い価格といえる。従って周辺地域の市場価格推移、総額による市場性、代表標 準地との検討を踏まえた上で、比準価格をもって適正妥当と判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格 とし た	① ■代表標準地	□標準地	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	(7) 内訳 標準化 補正	街路 0.0	地域 -1.0		
	標準地番号 大和郡山 -5						57,300		交通 0.0	交通 +17.0		
(9) 指定基準地 からの 検討	公示価格 96,000 円/m ²	[102.1] 100	100 [104.0] [107.8]	100 [102.0] 100	[102.0] 100	[102.0] 100		環境 0.0 +4.0	環境 +38.0 行政 0.0 その他 0.0			
	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/m ²)		街路 0.0	地域 -1.0 交通 +17.0 環境 +38.0 行政 0.0 その他 0.0			
(10) 対象 標準 価格 の前 らの 標準 地の 検討	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		街路 0.0	地域 -1.0 交通 +17.0 環境 +38.0 行政 0.0 その他 0.0				
	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	57,700 円/m ²		(3) 価格 変動 形成 要因の 状況	[一般的要因]	人口は減少傾向にあり、高齢化が進んでいる。不動産市況は回復 傾向にあるが、交通・接近条件等による需要の二極化が顕著である。						
前年標準価格 57,700 円/m ²	57,700 円/m ²		[地域要因]		市中心部から遠い住宅地域で市街化調整区域内に指定される。公共 下水が整備されたが選考性が低く、地価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 □代表標準地 □標準地	-		[個別的要因]		個別要因に変化はない。							
標準地番号 -	-											
公示価格 円/m ²	-											
②変動率	年間 -0.5 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9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	千里不動産鑑定事務所					
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	村上俊二				
鑑定評価額		11,400,000 円		1m ² 当たりの価格	32,700 円/m ²					
1 基本的事項										
(1)価格時点	令和元年7月1日		(4)鑑定評価日	令和元年7月4日		(6)路線価	〔平成31年1月〕 路線価又は倍率 1.1倍			
(2)実地調査日	令和元年7月1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	大和郡山市発志院町381番				②地積(m ²)	350()	⑨法令上の規制等		
(2)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	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)			
(3)最有效地の判定	①範囲	東130m、西200m、南50m、北200m	②標準的使用	農家住宅地						
(5)鑑定評価の手法の適用	③標準的画地の形状等	間口約15.0m、奥行約25.0m、規模	370m ² 程度、形状長方形							
	④地域的特性	特記	特にない	街路	4m市道	交通施設	筒井駅北東3km	法令規制		
(6)市場の特性	⑤地域要因の将来予測	在来の農家住宅等を主体とする地域であり、特段の地域要因の変化はみられず、当面は現状のまま維持されると思われる。地価はやや弱含みで推移するものと予測される。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由								(4)対象基準地の個別的原因	ない	
(8)公示価格とした	①□代表標準地 <input checked="" 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 ²)	(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 ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100					
(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 ²)	(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 ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100					
(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 前年標準価格	33,000円/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	当市の人口は減少傾向で、徒歩圏の人気の住宅地は強含みであるが、交通接近条件が劣る地域では弱含みで、価格動向は二極化している。					
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	-		[地域要因]	市街化調整区域内の農家集落地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。地価は弱含みで推移している。					
	公示価格 円/m ²			[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。					
	②変動率	年間 -0.9%	半年間 %							

鑑定評価書（令和元年地価調査）

別記様式第7

令和元年7月9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	一般財団法人 日本不動産研究所 奈良支所		
大和郡山（県）	3-1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	松山順一	印
鑑定評価額	20,800,000 円			1 m ² 当たりの価格	27,000 円/m ²		

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年7月1日	(4)鑑定評価日	令和元年7月8日	(6)路線価	[平成31年1月]路線価又は倍率	円/m ²
(2)実地調査日	令和元年7月2日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	比準
(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 ²)	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	1:1.2	大和小泉 330m	1住居(60,200) 高度(15) (その他)											
	烟	既成住宅地域に隣接した烟を中心とする地域																		
(2)近隣地域	①範囲	東 50m、西 35m、南 35m、北 15m	②標準的使用	住宅地向き宅地見込地																
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 30.0m、規模	750 m ² 程度、形状 ほぼ整形																	
	④地域的特性	特記 事項	特にない。	道 路	接面道路はない。	交通 施設	大和小泉駅 西方 330m	法令 規制	1住居(60,200) 高度(15)											
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域に隣接しており、周辺地域において小規模な開発による宅地供給が見られるが、近隣地域内において特別の変動はないので、当分の間は現状維持と予測する。																		
(3)最有效使用の判定		住宅地向き宅地見込地				(4)対象基準地の個別的原因	ない													
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 28,000 円/m ²																	
		控除法	控除後価格 25,300 円/m ²																	
(6)市場の特性		同一需給圏は奈良県中部の市街地外縁部の市街化区域内農地を中心とする圏域である。主な需要者は、同一需給圏内の不動産開発業者である。開発素地の選別化が進んでいるなかで、需要は相対的に減少しているものの、需給動向は概ね均衡している。市場を中心となる価格帯は、物件の個別性により様々であり見出しがたいが、概ねm ² あたり20千円～30千円程度である。																		
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、取引市場において成立した事例の中から価格指標となり得る取引事例を選択して求めた実証的な価格である。一方控除後価格は、開発計画に想定事項を含むものの、不動産市況を勘案して試算した価格であり、採算性を反映している。試算価格の調整に当たっては、両試算価格を相互に関連づけ、類似の標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(8)公示価格を規準とした価格	①標準地番号	天理 3-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳 標準化補正	画地 0.0	地域要因										
	公示価格 20,600 円/m ²	[99.0] 100	100 [100]	100 [75.6]	[100] 100	27,000	行政 0.0	交通 -10.0 環境 -16.0 宅造 0.0 行政 0.0 その他 0.0												
(9)対象基準地からの検討	①対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 前年基準地 ■新規 前年標準価格	円/m ²	(3)価格変動形成要因の の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的原因〕	人口の減少傾向が続き、高齢化が進んでいる。不動産市況は回復傾向にあるが、交通・接近条件等による需要の二極化が顕著である。 駅に比較的近く、スーパー等の利便施設も整備され、住宅地に対する需要は安定的であり、地価に大きな変動はない。 個別の要因に変動はない。															
	②変動率																			
	年間 %																			

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9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	昭和コンサルタント株式会社					
大和郡山（県）5-1		奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	小野 匡弘	印			
鑑定評価額		19,600,000 円		1 m ² 当たりの価格		92,000 円/m ²				
1 基本的事項										
(1) 価格時点		令和元年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和元年7月4日	(6) 路線価	[平成31年1月]路線価又は倍率	77,000 円/m ²			
(2) 実地調査日		令和元年6月21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 大和郡山市柳3丁目26番1				②地積(m ²)	213	⑨法令上の規制等		
(2) 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	商業(80,400) 準防、高度(31)		
		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)		
(3) 最有効使用の判定		東 35m、西 30m、南 30m、北 40m				②標準的使用	低層の店舗兼住宅地			
(5) 鑑定評価の手法の適用		③標準的画地の形状等	間口 約 6.5m、奥行 約 32.0m、規模	210 m ² 程度、形状 長方形						
		④地域的特性	特記 特にない	街路 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			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、当面は現状のまま推移するものと予測される。地価水準は当面はほぼ横ばいで推移すると考えられる。							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、大和郡山市、橿原市、櫻井市及び周辺市町で近鉄・JRの各駅の周辺の商業地域であるが、用途性に着目すればその範囲は奈良県中南部地域に広がると考える。近隣地域は小規模店舗が多い古くからの商店街で、周辺の地域には店舗、駐車場、共同住宅等が混在しており、近年は店舗から住宅地への転換が増えている。需要者は店舗や事務所を経営する地元事業者が中心。需要の中心となる価格帯は、画地規模にばらつきが見られるため、把握しにくい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は近鉄郡山駅に近い小売店舗が多い商業地域に存しているが、自己所有の店舗や店舗併用住宅がほとんどで、賃貸需要はやや弱含みで推移しており、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。したがって、適切な事例から求められた市場性を反映している比準価格を重視し、収益価格を若干斟酌して、さらに代表標準地価格等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格としめた		① ■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 大和郡山 5-4	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 ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 +7.0
		公示価格 124,000 円/m ²	[100] 100	[100] [100]	[100] [134.8]	[100] 100	92,000		交通 0.0	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	環境 0.0	環境 +25.0
		前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100			画地 0.0	行政 +5.0
(10) 対年らの標準価格等の前か		①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 92,000 円/m ²	③価格変動状況 []	[一般的要因] [地域要因]	景気の回復基調にやや翳りが見られるが、商業地、工業地の需要は企業収益の改善やインバウンド等により、回復傾向が認められる。					
		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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格	-	[個別の要因]	旧来からの商店街で、背後地等が限定され、商業性は低下しているが、最寄駅等への接近性に優れ、住宅への転換需要が認められる。					
		②変動率 年間 0.0% 半年間 %			二方路画地であるが、背面道は2項道路で、セットバックを考慮する必要がある。これらを総合的に判断して、個別の要因は±0とした。					

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9日提出
大和郡山(県)5-2 宅地-1

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9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	谷口不動産鑑定株式会社							
大和郡山（県）5-3		奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士	谷口清		印				
鑑定評価額		33,600,000 円			1 m ² 当たりの価格				124,000 円/m ²			
1 基本的事項												
(1)価格時点		令和元年7月1日		(4)鑑定評価日		令和元年7月5日		(6)路線価	【平成31年1月】 路線価又は倍率		105,000 円/m ² 倍	
(2)実地調査日		令和元年7月3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 ²)	271	⑨法令上の規制等		
	③形状		④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400) 準防高度(25)				
	1.5:1		店舗、医院兼事務所 R C 6	店舗、マンション等が混在する路線商業地域	東18m県道	水道 ガス 下水	近鉄郡山 600m			(その他)		
(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 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 m ² 程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記 特にない。 事項	街路	18m県道	交通	近鉄郡山駅 東方 600m	法令	商業(90,400) 準防高度(25)	規制			
	⑤地域要因の将来予測	店舗、マンション等が混在する路線商業地域であり、特段の地域要因の変化はみられず、今後も現況を維持するものと予測する。地価は横這い程度で推移するものと予測する。										
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(4)対象基準地の個別的原因		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 ²									
	収益還元法	収益価格	79,000 円/m ²									
	原価法	積算価格	/ 円/m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²									
(6)市場の特性	同一需給圏は概ね大和郡山市及び近隣市町の圏域に存する幹線道路沿いを中心とした商業地域である。需要者の中心は、不動産賃貸を目的とする不動産業者や、ロードサイドでチェーン展開する小売業者等である。当該地域は、周辺にマンションも見られることから、一定の需要はあるものの、郊外型の大規模商業施設に顧客が流出する傾向にある。取引件数が少なく、規模や価格帯は様々であり、市場での中心となる価格帯は見出しがたい。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、店舗、マンション等が混在する路線商業地域に存し、収益性は重視すべきであるが、賃料の保守性、遅効性により低位に求められたものと判断される。比準価格は広域的な観点から収集した多数の取引事例から求めた。比準価格の妥当性は同価格決定の要旨通りで、信頼性は高いと判断できる。従って周辺地域の市場価格推移、総額による市場性を踏まえた上で、信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8)公示価格としめた	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(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/m ²	[] 100	100 []	[] 100	[] 100							
(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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(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 ²	[] 100	100 []	[] 100	[] 100							
(10)対象標準価格の検討	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/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		日本経済は輸出企業を中心に業績は好調に推移。駅前商業地の需要は堅調に推移する等、全般的に需給動向は好転しつつある。							
	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 5-4 公示価格 124,000 円/m ²		[地域要因]		マンションも存在する路線商業地域であるが、新規店舗等は特に認められず地域要因に大きな変動はない。地価は横這いで推移している。							
	②変動率 年間 0.0% 半年間 0.0%		[個別的要因]		個別要因に変化はない。							

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月9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	千里不動産鑑定事務所				
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	村上俊二			
鑑定評価額		253,000,000 円		1 m ² 当たりの価格		51,500 円/m ²			
1 基本的事項									
(1)価格時点	令和元年7月1日		(4)鑑定評価日	令和元年7月4日		(6)路線価 〔平成31年1月〕 路線価又は倍率 倍率種別			
(2)実地調査日	令和元年7月1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	大和郡山市今国府町97番3外				②地積(m ²) 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	大和小泉1.2km			
(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 m ² 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1.2km	法令	工事(60,200) 高度(31) 地区計画等			
	事項	路	施設		規制				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中、大規模の工場や倉庫が建ち並ぶ内陸型工業団地で、交通アクセスの向上、立地条件の稀少性等により需要は強含みと思われる。当面、地価はやや強含みで推移すると予測される。							
(3)最有效地の判定	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	51,500 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6)市場の特性	同一需給圏は奈良県を中心に近畿圏の内陸型工業地及び工業団地と判断した。需要者は全国展開する製造業等の法人事業者、大手物流事業者及び奈良県内で事業展開する中堅企業と思われる。阪神間の工業団地との接近性もよく、スマートインターチェンジの完成もあり根強い需要がある。交通アクセスに恵まれた内陸型工業団地の供給は少ないため、引き合いは多く売り希望価格は強含みで推移している。規模がさまざまを中心となる価格帯の把握は困難である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は大中規模の工場等が建ち並ぶ内陸型の工業団地であり、自社使用的工場が中心で賃貸市場は成立していないので収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は大和郡山市、三宅町、広陵町、川西町等の県内の工業地域の信頼性の高い豊富な事例から求められ、地域要因の格差がやや大きいが補修正は適切であると思料される。したがって、市場性を反映した比準価格を採用し、類似の標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公示価格としめた	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 ²) 51,400	(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	街路 +2.0 交通 0.0 環境 -29.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 36,500 円/m ²	[102.0] 100 [100] 100 [72.4] 100	[100] 100 [100] 100	[100] 100 [100] 100					
(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 ²)	(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
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100 [] 100 [] 100	[] 100 [] 100 [] 100	[] 100 [] 100 [] 100					
(10)対象の標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 49,500 円/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	利便性に優れた内陸型の工業団地の需要は底堅く、交通アクセスの改善に伴い、好立地の地域では地価の上昇が見られる。					
	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 -		[地域要因]	I C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。					
	公示価格 円/m ²		[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。					
	②変動率 年間 +4.0% 半年間 %								