

(10) 対象基準地の前	年標準価格等 らの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 67,200 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 標準地番号 - 公示価格 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。 [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、選好性がやや低く、地価は微減傾向で推移している。 [個別的要因] 個別要因に変動はない。
		②変動率 年間 -0.3 % 半年間 %		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
大和郡山（県） - 2 宅地-1

基準地番号 大和郡山（県）	-2	提出先 奈良県	所属分科会名 奈良第2分科会	業者名 氏名	阪本産業株式会社 不動産鑑定士 阪本 伸太郎
------------------	----	------------	-------------------	-----------	---------------------------

鑑定評価額	15,300,000 円	1㎡当たりの価格	79,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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(㎡) 192	⑨法令上の規制等 1 住居(60, 200) 高度(15) (その他) (60, 160)						
(2) 近隣地域	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域	⑥接面道路の状況 北4m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 筒井 420m			
(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	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	比準価格 収益価格 積算価格 開発法による価格	79,900 円/㎡ / / / 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村の近鉄沿線、JR線沿線の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。需要者の中心は大和郡山市及びその周辺市町村の居住者であるが、大阪等外部からの転入も認められる。近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、最寄り駅から徒歩圏に存することから需給関係は比較的安定している。土地は1500万円程度を中心に取引が行われている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存しており、対象基準地と同程度の規模の収益目的である賃貸住宅等はほとんど見当たらない。従って、自己使用目的の取引が中心であり、収益目的である賃貸市場は形成されていないと判断されるため、収益還元法の適用は断念した。以上より、取引実態を反映した実証的な価格である比準価格を標準とし、代表標準地との検討をふまえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(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 [101.0] 100	③ 標準化補正 100 [104.0]	④ 地域要因の比較 100 [126.1]	⑤ 個別的要因の比較 [100] 100	⑥ 対象基準地の標準価格(円/㎡) 80,900	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	⑧ 地域要因 街路 0.0 交通 +6.0 環境 +19.0 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 [] 100	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	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	⑧ 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
(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 継続 新規 前年標準価格 79,100 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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	② 変動状況 年間 +1.0 % 半年間 %	[一般的要因] 大和郡山市は近年人口が微減傾向であるが快適性、利便性の高い住宅地域については底堅い需要がある。 [地域要因] 最寄り駅から近く徒歩圏内に店舗等もあり生活利便性に優れている。 [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	みさと不動産鑑定
大和郡山（県） - 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	41,300,000 円	1㎡当たりの価格	106,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	84,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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		大和郡山市城南町256番14 「城南町2-9」			②地積 (㎡)	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)		
	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) 高度地区(最高 15m) (60, 184)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 80 m、南 35 m、北 15 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 340 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記	特にない	街 基準方位北、4.6 m市道	交通 近鉄郡山駅西方 350m	法令 1 住居 (60, 184) 高度地区(最高 15m)			
		事項		路	施設	規制			
⑤地域要因の将来予測		当該地域は営業所等も見られる最寄駅に近い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ほぼ現状維持で推移するものと予測する。地価水準は上昇傾向にあると予測する。							
(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	106,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	46,400 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4100万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。							
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 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	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								
(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 ☒ 継続 ☐ 新規			[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高い地域以外では地価は弱含みである。					
	前年標準価格 104,000 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			[地域要因] 駅徒歩圏で良好な住環境を維持してきており、地域要因について特段の変動は見られない。需要は底堅く地価は上昇傾向にある。					
	☒ 代表標準地 ☐ 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 大和郡山 - 5								
	公示価格 105,000 円/㎡								
②変動率		年間 +1.9 %	半年間 +1.0 %						

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 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	阪本産業株式会社
大和郡山（県） - 4	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 阪本 伸太郎
鑑定評価額	13,000,000 円			1㎡当たりの価格
1 基本的事項				65,500 円/㎡

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					大和郡山市額田部北町7 1 3 番外		②地積 (㎡)	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 住居 (60, 200) 高度 (15)		
	1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅を中心に小規模建売住宅が見られる既成住宅地域	西4m県道	水道 下水	平端 450m		(その他) (60, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 0 m、南 100 m、北 100 m	②標準的使用		戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記 特にない	街 基準方位 m 県道 北 4	交通 平端駅西 450m	法令 1 住居 (60, 160) 高度 (15)						
		事項		路	施設	規制					
	⑤地域要因の将来予測	中小一般住宅が建ち並ぶ住宅地である。格別の変動要因も見当たらないことから、当分の間は現状のまま推移するものと予測する。地価は概ね横ばい傾向である。									
(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	同一需給圏は概ね大和郡山市及びその周辺市町村の近鉄沿線、J R 線沿線の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。需要者の中心は大和郡山市及びその周辺市町村の居住者であるが、大阪等外部からの転入も認められる。近隣地域は街路がやや狭いものの最寄り駅から徒歩圏に存することから需給関係は比較的安定している。土地は1 3 0 0 万円程度を中心に取引が行われている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を収集しえた。一方、収益価格は、周辺には賃貸アパート等も見られるものの当該地域が戸建住宅の取引が主体であり賃貸市場は成立していないことから算出が困難である。従って、代表標準地との検討をふまえ、実証的に市場性を反映した比準価格を採用し、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 標準地	②時 点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号								交通 0.0		交通 +4.0
	大和郡山 - 5								環境 0.0		環境 +49.0
	公示価格	[101.0]	100	100	[101.0]				画地 +4.0		行政 0.0
	105,000 円/㎡	100	[104.0]	[153.4]	100	67,100			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	地域要因	街路
	-								交通		交通
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]				環境		環境
	円/㎡	100	[]	[]	100				画地		行政
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討	③ 価格変動要因		[一般的な要因] 大和郡山市は近年人口が微減傾向であるが快適性、利便性の高い住宅地域については底堅い需要がある。							
	継続 新規										
	前年標準価格	65,500 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			[地域要因] 街路は狭いものの最寄り駅から近く徒歩圏内に店舗等もあり生活利便性に優れている。							
	代表標準地 標準地										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率	年間 0.0 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 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	阪本産業株式会社
大和郡山（県） -5	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 阪本 伸太郎
鑑定評価額	8,930,000 円	1㎡当たりの価格	85,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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(㎡)	104	⑨法令上の規制等	1 住居(60,200) 高度(15)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	大和小泉530m			(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 60 m、南 150 m、北 50 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 9.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 110 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 m市道 北6	交通	大和小泉駅南西530m	法令	1 住居(60,200) 高度(15)				
	⑤地域要因の将来予測	最寄り駅から徒歩圏の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、ほぼ成熟している。格別の変動要因も認められないことから、当分の間現状のまま推移するものと予測する。地価は、安定的である。											
(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 85,900 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡											
	原価法	積算価格 / 円/㎡											
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね大和郡山市及びその周辺市町村の近鉄沿線、JR線沿線の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。需要者の中心は大和郡山市及びその周辺市町村の居住者であるが、大阪等外部からの転入も認められる。近隣地域は最寄り駅から徒歩圏に存することから需給関係は比較的安定している。土地は900万円程度を中心に取引が行われている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は画地規模が小さく対象基準地と同程度の規模の収益目的である賃貸住宅等はほとんど見当たらない。収益目的である賃貸市場は形成されていないと判断されるため、収益還元法の適用は断念した。以上より、取引実態を反映した実証的な価格である比準価格を標準とし、代表標準地との検討をふまえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格を標準とした	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/㎡)	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 +21.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	大和郡山 -5		[101.0] 100	100	100	[104.0] 100	86,900						
(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	継続	[一般的要因]					大和郡山市は近年人口が微減傾向であるが快適性、利便性の高い住宅地域については底堅い需要がある。					
	前年標準価格	85,600 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	[地域要因]					最寄り駅から近く徒歩圏内に店舗等もあり生活利便性に優れている。					
	標準地番号	-	[個別的要因]					個別的要因に変動はない。					
	公示価格	円/㎡											
	②変動率	年間 +0.4 %	半年間	%									

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

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	9,750,000 円	1㎡当たりの価格	73,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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		大和郡山市稗田町1 3 番1 0 4			②地積 (㎡)	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) (その他) (70, 372)				
	1:1.5	住宅 W 2	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 100 m、西 50 m、南 60 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 13. 0 m、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. 2 m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住宅地である。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, 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 J R 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。需要は駅近物件が多いため、価格は弱含みである。土地は基準地と同程度の規模で 1, 0 0 0 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	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的要因の 比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0. 0	地域要因	街路 -2. 0
	標準地番号 大和郡山 - 5							交通 0. 0	交通 +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個別的要因の 比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	環境 0. 0	環境 +25. 0		
	前年指定基準地の価格 円／㎡							画地 +4. 0	行政 +5. 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 ☒ 継続 ☐ 新規	③ 価格変動要因の			[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。不動産市場においては地域選好性が高い地域以外では地価は弱含みである。						
	前年標準価格 73, 400 円／㎡				[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。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 円／㎡										
	②変動率 年間 -0. 1 % 半年間 %										

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		大和郡山市城町1 8 0 3 番9				②地積 (㎡)		225 ()		③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)		
	1:1	住宅RC 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				
(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2 0 0 ㎡等の規制がある。		街路	基準方位 北5.2 m市道	交通施設	近鉄郡山駅西方2.9km	法令規制	「調区」(60, 120) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	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) 最も有効使用の判定	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	基準価格		53,700 円／㎡								
	収益還元法	収益価格		／ 円／㎡								
	原価法	積算価格		／ 円／㎡								
	開発法	開発法による価格		／ 円／㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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, 2 0 0 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基準価格を採用し、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) 公示価格とした価格を	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 大和郡山 -5								交通 0.0	交通 +12.0		
(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対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳	環境 0.0	環境 +66.0	行政 +5.0	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[101.0 / 100]	100 [104.0]	100 [193.3]	[102.0 / 100]	53,800		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からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 大和郡山市の人口は減少傾向で、高齢化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。						
	前年標準価格 54,400円／㎡					[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。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地					[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。						
	標準地番号 公示価格 円／㎡											
	②変動率 年間 -1.3% 半年間 %											

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 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㎡当たりの価格	32,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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 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	特にない。		街	4 m市道		交通	筒井駅北東3km		法令	「調区」(70,240)
		事項			路			施設			規制	
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		32,200 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) 公示価格を規準とした価格	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個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前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 32,300 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 ☐ 代表標準地 ☐ 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成住宅地域で、地域要因に特に変化はない。地縁の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				[個別的要因] 個別要因に変動はない。							
	年間	-0.3 %	半年間		%							

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 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 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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										
	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)											
	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		(その他) 高度地区 (最高 15m)											
近隣地域	①範囲		東 50 m、西 35 m、南 35 m、北 15 m				②標準的使用		畑												
	③標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ整形																		
	④地域的特性	特記事項	特にない		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, 500 円／㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		ない											
		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 2 0 0 0 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		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
	天理 3- 1																				
	公示価格 19, 000 円／㎡		[99.5] / 100		100 / [100]		100 / [72.1]		[100] / 100		26, 200										
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	①対象基準地の検討				③ 変動状況 価格形成要因の	【一般的要因】 大和郡山市の人口は減少傾向で少子高齢化が進行している。不動産市場では地域選好性が高い地域以外では地価は弱含みである。															
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 27, 000 円／㎡					【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。															
	②変動率					【個別的要因】 個別的要因に変動はない。															
				年間 0.0 %																	

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） 5-1	奈良県	奈良第2	氏名	不動産鑑定士 森本直也
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 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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					大和郡山市柳3丁目2番1		②地積 (㎡)		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) 準防 (その他) 高度地区 (最高 31m) (90, 276)	
	1:5	店舗兼住宅 W 2		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			
(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 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし		街路	4.6m市道、2.2m背面道		交通施設	近鉄郡山駅東方 300m		法令規制	商業 (90, 276) 準防 高度地区 (最高 31m)
	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、今後も大きな地域要因の変化はなく、現状を維持して推移するものと予測される。地価は横ばいで推移しているものとする。									
(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/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因					
	収益還元法		収益価格		68,200 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、奈良県内の広域的な商業地域と判定した。需要者は、地元の個人事業者や法人の他、広域的にチェーン店を展開する大手法人まで多様である。商業地としての需要は弱含みであるが、最寄駅接近性に優れており、地価は横ばい傾向で推移しているものとする。画地規模、利用方法等多様であり、取引価格の中心となる価格帯は見出せない状態にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は奈良県内の信頼性の高い取引事例を中心に規範性の高い価格を求めることができた。一方、収益価格は、賃貸市場の成熟度があまり高くなく、そのため土地価格に見合う賃料水準が形成されず、比準価格よりも低位に求められた。よって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、さらに代表標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 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 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 +19.0 行政 +10.0 その他 0.0	
	標準地番号 大和郡山 5-4 公示価格 124,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [135.7]	[100 / 100]	91,400						
(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 ☒ 継続 ☐ 新規			③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 旧来からの商店街等は衰退傾向にあるが、郊外の幹線道路沿いにある路線商業地域では需要が見込まれる。						
	前年標準価格 92,000円/㎡					[地域要因] 住商混在地域であり、地域要因に特段の変化は認められない。商業地としての需要は弱い、住宅地としての需要は強い。						
	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					[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。						
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡											
②変動率		年間 0.0%	半年間 %									

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					大和郡山市筒井町7 2 2 番4 外					②地積 (㎡)		62 ()		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									
	1:2		店舗兼事務所 S 3		駅前小規模店舗が 建ち並ぶ商業地域		西12m市道		水道 下水		筒井 近接		(その他) (90,400)									
近隣 地域	①範囲		東 15 m、西 0 m、南 20 m、北 45 m					②標準的使用		店舗兼事務所地												
	③標準的画地の形状等		間口 約 6.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 60 ㎡程度、形状 長方形																			
	④地域的特性		特記		特にない		街 1 2 m市道		交通 筒井駅南近接		法令 商業(90,400) 準防 高度(31)											
			事項				路		施設		規制											
	⑤地域要因の 将来予測		小規模店舗等が建ち並ぶ駅前商業地域であり特段の変動要因は見当たらない。地価水準については横ばい傾向にあるものと予測される。																			
(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		83,200 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における商業地域。主たる需要者としては地元中小企業・個人事業者・個人投資家等が考えられる。近隣店舗は最寄り駅を利用する周辺住民が主な顧客で駅前という立地から需給は安定的である。需要の中心となる価格帯は、立地や個性により価格水準が大きく異なり把握が困難である。																				
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		収益価格は、物件の個性により賃貸条件が異なり、標準的な賃料水準を把握することが困難であるため、相対的に信頼性が劣る。一方、比準価格は同一需給圏において代替競争関係にある取引事例をもとに試算されており、規範性は高いものと考えられる。したがって、市場の実態をより適切に反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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 とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準化 補正		街路 0.0		地域 0.0		街路 -4.0	
	標準地番号														交通 0.0		交通 -4.0					
	天理 5-1														環境 0.0		環境 +7.0					
	公示価格		[99.2]		100		100		[100]		[98.6]		[100]		122,000		画地 0.0		行政 0.0			
	121,000 円/㎡		100		[100]		[98.6]		100								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		地域		街路	
	-														交通		交通		交通		交通	
	前年指定基準地の価格		[]		100		100		[]		[]				環境		環境		環境		環境	
	円/㎡		100		[]		[]		100						画地		行政		行政		行政	
															その他		その他		その他		その他	
(10) 対象 基準 地の 前 年の 標準 価格 等 の 検討	①-1対象基準地の検討				[一般的要因]				大和郡山市は近年人口が微減傾向であるが快適性、利便性の高い住宅地域については底堅い需要がある。													
	☒ 継続 ☐ 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				[地域要因]				最寄り駅を利用する近隣住民が主な顧客であり商圈は大きくないが、駅近くの立地で供給が小さいため地価市場は安定している。													
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地																					
	標準地番号				-																	
	公示価格				円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。													
	②変動率				年間 0.0 % 半年間 %																	

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） 5－3	奈良県	奈良第2	氏名	不動産鑑定士	森本直也
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

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	99,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		大和郡山市柳町 1 2 8 番 9 外				②地積 (㎡)		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			
	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) 高度地区 (最高 25m) (90, 400)			
(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 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	1 8 m 県道	交通施設	近鉄郡山駅東方 600m	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	当該地域は店舗、マンション等が混在する路線商業地域である。地域要因に大きな変化はなく、当分の間は現状のまま推移するものと予測する。地価は横這いで推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	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	127, 000 円／㎡								
	収益還元法	収益価格	76, 000 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、奈良県内の広域的な路線商業地域と判定した。需要者は、地元の個人事業者や法人の他、広域的にチェーン店を展開する大手法人まで多様である。系統連続性の比較的すぐれた路線商業地域にあり、地価は横ばい傾向で推移しているものとする。画地規模、利用方法等も多様であり、取引価格の中心となる価格帯は見出せない状態にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は幹線道路、準幹線道路沿いの信頼性の高い取引事例を中心に規範性の高い価格を求めることができた。一方、収益価格は、賃貸市場の成熟度があまり高くなく、そのため土地価格に見合う賃料水準が形成されず、比準価格よりも低位に求められた。よって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 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	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										
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動状況要因の	[一般的要因] 旧来からの商店街等は衰退傾向にあるが、路線商業地域では需要が見込まれる。						
	前年標準価格 124, 000 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変化は認められない。地価は横這い傾向で推移しているものと。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☒ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。						
	標準地番号 大和郡山 5- 4										
	公示価格 124, 000 円／㎡										
②変動率		年間	0. 0 %	半年間	0. 0 %						

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） 9-1	奈良県	奈良第2	氏名	不動産鑑定士 森本直也
鑑定評価額	354,000,000 円		1㎡当たりの価格	72,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 7年 1月]	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		大和郡山市今国府町 9 7 番 3 外				②地積 (㎡)		4, 922 ()		⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			工専 (60, 200)			
	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			(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. 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	特になし	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		
	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。需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。											
(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		72, 000 円／㎡								
		収益還元法		収益価格		／ 円／㎡								
		原価法		積算価格		／ 円／㎡								
		開発法		開発法による価格		／ 円／㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、奈良県北中部のほか県全域において高速道路 I C 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別性が強いので、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。												
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		②時 点 修 正		③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)		⑦内 訳	標準化補正	街路 0. 0	地域 0. 0	街路 +2. 0
	標準地番号										交通 0. 0	交通 0. 0		
	大和郡山 9-1										環境 0. 0	環境 -33. 0		
		公示価格		[102. 4]		100	100	[100]	72, 000		画地 0. 0	行政 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0
		48, 000 円／㎡		[100]		[100]	[68. 3]	[100]			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	地域 0. 0	街路 +2. 0
											交通 0. 0	交通 0. 0		
											環境 0. 0	環境 -33. 0		
		前年指定基準地の価格 円／㎡		[]		100	100	[]			画地 0. 0	行政 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0
				100		[]	[]	100			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 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 大和郡山市の人口は減少傾向で、高齢化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。							
	前年標準価格 67, 800円／㎡						[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おり、地価は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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地						[個別的要因] 個別的要因に変化はない。							
	標準地番号 -													
	公示価格 円／㎡													
②変動率		年間	+6. 2%	半年間	%									