

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 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	栗山不動産鑑定士事務所
大和郡山（県）－1	奈良県	奈良第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 栗山 恒

鑑定評価額	13,300,000 円	1㎡当たりの価格	66,800 円／㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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	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 1 0				②地積 (㎡)	199 ()	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 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) 高度 (15m)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 60 m、南 50 m、北 60 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 12.5 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。		街路	基準方位 北 6 4 m市道	交通	近鉄郡山駅北西 2.2km	法令	1 住居 (60, 200) 高度 (15m)		
		事項										
⑤地域要因の将来予測		中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として安定的に推移しており、格別の変動要因は認められないことから今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は、やや弱含みに推移するものと予測する。										
(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 66,800 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、大和郡山市及びその周辺における住宅地域が展開する圏域。需要者は、市内を中心に圏内の居住者を主体とする。最寄駅からバス圏に立地しており交通利便性がやや劣ることから、需要はやや弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、標準地と同規模の標準的な画地で 1 2 0 0 万円～ 1 4 0 0 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		近隣地域は主に低層の戸建住宅を主体とする住宅地域であり、共同住宅等の収益物件は少ない。自己使用目的の取引が中心であって居住の快適性が重視される地域であるため収益性を反映した賃貸市場が形成されていない。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、収益価格を試算せず、代表標準地の価格から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 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／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0	
								交通 0.0	交通 +12.0			
								環境 0.0	環境 +46.0			
	公示価格 107,000 円／㎡	[100.9] 100	100 [104.0]	100 [157.0]	[101.0] 100	66,800		画地 +4.0	行政 -2.0			
								行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(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 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境	環境			
								画地	行政			
								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			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 大和郡山市においては人口減少及び高齢化が進行している。利便性及び住環境の良否により、需給に差異が認められる。							
	前年標準価格 67,000 円／㎡				[地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として従前からの住環境が維持されており、格別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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 -											
	公示価格 円／㎡											
	②変動率	年間 -0.3 %	半年間 %									

(10) 対象基準地の前	年標準価格等 の検討	③ 価格形成要因の 変動状況	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	[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 79,900 円/㎡	[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。
			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 - 公示価格 円/㎡	
			②変動率	年間 +0.6 % 半年間 %

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 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	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	42,100,000 円		1㎡当たりの価格	108,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	86,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 23 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		大和郡山市城南町 2 5 6 番 1 4 「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 W 2	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	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4.6 m 市道	交通施設	近鉄郡山駅西方 350m	法令規制	1 住居 (60, 184) 高度地区 (最高 15m)		
	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 108,000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 48,000 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 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で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 4 2 0 0 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。										
(8) 公示価格	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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定基準地	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前	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 106,000 円／㎡			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。不動産市場においては選好性が高い地域以外では需要は弱含みである。						
	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 大和郡山 - 5 公示価格 107,000 円／㎡				[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。						
	②変動率				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	年間	+1.9 %	半年間		+0.9 %						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(2) 近隣地域

①範囲	東 50m、西 0m、南 100m、北 100m			②標準の使用	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	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。								

(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１３００万円程度を中心に取引が行われている。
-----------	--

(8) 規準とした 公示価格を 価格	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/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街道 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	街道 -1.0 交通 +4.0 環境 +49.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 107,000 円/㎡	$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{100}{153.4}$	$\frac{101.0}{100}$	68,400					

(10) 対象基準地の前	年 標準価格等 の 検討	③ 価格形成要因の 変動状況	[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]	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。
			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
			①-1対象基準地の検討 ■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 □代表標準地 □標準地	
			標準地番号	-
			公示価格	円/㎡
			②変動率	年間 0.0% 半年間 %

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 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	8,940,000 円	1 m ² 当たりの価格	86,000 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円/m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 8 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		大和郡山市小泉町 6 4 5 番 1 3 6				②地積 (㎡)	(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 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		(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 9.0 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 北 6 m 市道	交通施設	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	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 86,000 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 9 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	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価格	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／㎡)	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
	公示価格 107,000 円／㎡	[101.0 / 100]	[100 / 104.0]	[100 / 122.0]	[104.0 / 100]	88,600						
(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] 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 85,900 円／㎡				[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。							
	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。							
	代表標準地 標準地											
	標準地番号	-										
	公示価格	円／㎡										
	②変動率	年間 +0.1 %	半年間 %									

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）	ー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	9,740,000 円		1㎡当たりの価格	73,200 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 1日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 23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					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)		
	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	(その他) (70, 372)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 60 m、北 40 m			②標準の使用	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			0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 73,200 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、代表基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 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	大和郡山 -5							標準化補正	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 +28.0		
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[]	100	100	[]			画地 +4.0	行政 +5.0	行政 +5.0	
(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	[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選好性が高い地域以外では需要は弱含みである。						
	前年標準価格 73,300 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 公示価格										
	②変動率	年間 -0.1 %	半年間 %					行政 0.0	その他 0.0		

基準地番号	提出先	所属分会名	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）	ー7	奈良県	氏名	不動産鑑定士 森本直也
鑑定評価額	11,900,000 円		1㎡当たりの価格	53,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8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)									
	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												
(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		53,000 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +2.0													
		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、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比準価格を採用し、代表基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	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 の標準価格 (円／㎡)		⑦内 訳	標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 -1.0 交通 +12.0 環境 +72.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	公示価格		107,000 円／㎡		[101.0] 100		100 [104.0]		100 [200.2]		[102.0] 100		52,900										
(9) 指定基準地	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 []		[] 100												
(10) 対象基準地	①-1対象基準地の検討 継続 新規				前年標準価格 53,700円／㎡				③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。												
	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変動状況		[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。												
	②変動率				年間 -1.3% 半年間 %				③変動状況		[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。												
									③変動状況														

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	栗山不動産鑑定士事務所	
大和郡山（県）	ー8	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 栗山 恒
鑑定評価額	11,200,000 円		1㎡当たりの価格		32,100 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 26 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所在地番並びに「住居表示」等						大和郡山市発志院町 3 8 1 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) (その他) (70, 240)		
	1:1.5	住宅 W 2		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				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 130 m、西 200 m、南 50 m、北 200 m			②標準的使用		農家住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、 奥行 約 25.0 m、 規模 370 ㎡程度、 形状 長方形								
	④地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	4 m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		中規模農家住宅等を主とする既存の住宅地域として安定的に推移しており、格別の変動要因は認められないことから今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は、弱含みで推移するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定		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, 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、大和郡山市及びその周辺における農家住宅を中心とする住宅地域が展開する圏域。需要者は、地縁の関係を有する市内居住者及び出身者を主体とし、圏外からの転入者は少ない。市街化調整区域に指定された既成の集落であることから、需給は低位に推移している。圏内の旧集落の取引件数が少ないことや個別性に差異があることから需要の中心となる価格帯の把握が困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は主に低層の農家住宅を主体とする住宅地域であり、共同住宅等の収益物件は見受けられない。自己使用目的の取引が中心であって居住の快適性が重視される地域であるため収益性を反映した賃貸市場が形成されていない。したがって、収益価格を試算せず、市場性を直接的に反映して実証的な比準価格を妥当と認め、前年標準価格から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 標準とした	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 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		
	公示価格 円／㎡	[<u> </u>] 100	[<u>100</u>]	[<u>100</u>]	[<u> </u>] 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／㎡	[<u> </u>] 100	[<u>100</u>]	[<u>100</u>]	[<u> </u>] 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, 200 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 大和郡山市においては人口減少及び高齢化が進行している。利便性及び住環境の良否により、需給に差異が認められる。						
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 中規模農家住宅等を主とする既存の住宅地域として従前からの住環境が維持されており、格別の変動は認められない。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間	-0.3 %		半年間	%					

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 3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	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 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6) 路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率	74,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8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						
(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		-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/㎡		二方路		+2.0			
	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価格	① 代表標準地 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 +8.0
	公示価格	125,000 円/㎡		[100.4] 100	100 [100]	100 [136.9]	[100] 100	91,700		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	環境 0.0	地域要因	環境 +20.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100		100 []	100 []	[] 100		画地 0.0		行政 +10.0		
(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 価格変動要因の形成状況	[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、住宅地として安定した需要は存する。				
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 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	%							

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 3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	阪本産業株式会社
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 阪本 伸太郎
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 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 1日	(6) 路線価	[令和 8年 1月]	99,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 26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) (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 6.0 m、		奥行 約 10.0 m、		規模 60 ㎡程度、		形状 長方形													
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 1 2 m市道	交通施設	筒井駅南近接		法令規制	商業 (90, 400) 準防 高度 (31)											
	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／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		ない													
	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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	天理 5-1		②時 点 修正	[99.2] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [98.6]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	120, 000	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0				
	公示価格	119, 000 円／㎡											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	[99.2] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [98.6]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	120, 000	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0				
	前年指定基準地の価格 円／㎡												交通 0.0		交通 -4.0						
(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		前年標準価格 124, 000円／㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[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。													
	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 標準地番号			[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圏は大きくないが、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。													
	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	0.0 %	半年間	%																

基準地番号	提出先	所属分会名	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	34,100,000 円	1㎡当たりの価格	126,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	100,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		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 (その他) 高度地区 (最高 25m) (90,400)			
	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					
(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。地価はやや上昇傾向で推移しているものと思料する。									
(3) 最も有効使用の判定		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		130,000 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 標準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 化補 正	街路 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／㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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／㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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 124,000円／㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[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。							
	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 125,000円／㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変化は認められない。地価はやや上昇傾向で推移しているものと思料する。							
					[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。							
	②変動率	年間	+1.6%		半年間	+0.8%						

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等						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 76,300 円／㎡						(4) 対象基準地の 個別的要因		ない												
		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 とした 標準地 番号	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		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		+2.0 0.0 -33.0 0.0 0.0 0.0	
	大和郡山 9-1		[102.4] 100		[100] 100		[68.3] 100		[100] 100		75,400													
(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		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		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 年の 標準 価格 等か の 検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 変 動 率 の 検討		[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 72,000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、地価は上昇傾向で推移している。															
	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 +6.0%		半年間 %																				