

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						
宇陀（県）		奈良県	奈良第2	氏名	不動産鑑定士 森本直也						
鑑定評価額		8,270,000 円		1㎡当たりの価格		22,600 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]	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					
(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			宇陀市大宇陀拾生 8 9 7 番 4		②地積 (㎡)	366	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 W1	店舗、営業所、一般住宅等が混在する地域	西9m国道	水道 下水	榛原 7.7km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 20m、西 30m、南 120m、北 170m		②標準的使用		低層住宅地				
	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	特になし	街路 標準方位北、9 m 国道	交通 榛原駅南西方 7.7km	法令 1 住居 (60, 200)					
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は最寄駅接近性が劣り、生活利便性が高いとは言えず、地価はやや弱含みで推移すると思われる。地域要因を変化させるような大きな要因は見られず、当面は現状程度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 22,600 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、宇陀市及びその近隣市村と判定した。需要者の中心は同一需給圏内のうち、宇陀市居住者が大半を占め、他地域からの流入は限定的である。生活利便性が高いとは言えず、需要は弱含みである。土地については、基準地と同規模で、800万円から850万円程度が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、最寄駅への接近性が劣っており、賃貸市場に馴染みにくい地域等のため、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、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	地域要因	街路 -3.0
	宇陀 -2					22,600		交通 0.0	交通 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	地域要因	街路 -3.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	交通 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]			宇陀市の人口減少率及び生産年齢人口減少率は県平均を上回っている。都心への接近性が劣っており、需要は弱含みである。			
	前年標準価格 22,800 円/㎡				[地域要因]			地域要因に特段の変化は認められない。需要は弱含みで、地価はやや下落傾向にある。			
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 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	-0.9%	半年間	%						

1 基本的事項

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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		宇陀市大宇陀下出口 2 2 5 2 番				②地積 (㎡)	161 ()	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) (60, 192)				
	台形 1:3	住宅 W 2	一般住宅の中に店舗併用住宅も見られる住宅地域	西4.8m市道	水道 下水	榛原 6.8km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 30m、南 80m、北 80m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、4.8 m市道	交通施設	榛原駅南西方 6.8km	法令規制	1 住居 (60, 192) 伝建地区		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は最寄駅接近性が劣り、生活利便性が高いとは言えず、地価は弱含みで推移すると思われる。地域要因を変化させるような大きな要因は見られず、当面は現状程度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	23,400 円／㎡								
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡								
	原価法	積算価格	／ 円／㎡								
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宇陀市及びその近隣市村と判定した。需要者の中心は同一需給圏内のうち、宇陀市居住者が大半を占め、他地域からの流入は限定的である。生活利便性が高いとは言えず、需要は弱含みである。土地については、基準地と同規模で、350万円から400万円程度が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、伝統的建造物群保存地区内で、自己使用の建物が中心であり、賃貸市場に馴染みにくい地域等のため、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、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) 公示価格の標準地番号	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対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 宇陀 - 1							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	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	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[99.5 / 100]	[100 / 100]	[100 / 114.0]	[101.0 / 100]	23,400		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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]		宇陀市の人口減少率及び生産年齢人口減少率は県平均を上回っている。都心への接近性が劣っており、需要は弱含みである。					
	前年標準価格 23,700円／㎡			[地域要因]		地域要因に特段の変化は認められない。需要は弱含みで、地価は下落傾向にある。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 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
宇陀（県） - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
宇陀（県） - 3	奈良県	奈良第2分科会	日本アブレイザルネットワーク株式会社香芝支店
		氏名	不動産鑑定士 中本 欽也

鑑定評価額	4,130,000 円	1㎡当たりの価格	14,100 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 2 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 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種類	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	宇陀市菟田野松井175番1	②地積 (㎡)	293	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) (その他) 高度 (15m) (60, 180)
	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	住宅 W2	店舗併用住宅も見受けられる古くからの住宅地域	南4.5m県道	水道 下水	榛原 8.6km
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 150 m、南 0 m、北 0 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 16.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 290 ㎡程度、形状 長方形	④地域的特性	特記 特記すべき事項はない。	街 基準方位北、4.5m県道	交通 榛原駅南東方 8.6km
	⑤地域要因の将来予測	店舗併用住宅も見受けられる古くからの住宅地域であり、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と予測する。地価については下落傾向が続くものと予測する。	街 路	交通 施設	法令 規制	1 住居 (60, 180) 高度 (15m)
(3) 最有効使用の判定	2 階建て程度の戸建住宅地	(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	14,100 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	同一番給圏は宇陀市及び周辺市町内の住宅地域の圏域である。住民の高齢化が進行しており、総じて需要よりも供給が多い状態が続いている。不動産取引においては知人間や親族間売買も多く地域外からの転入は稀である。地価は長期間にわたり下落基調で推移している。取引の中心となる価格帯は300㎡程度の標準的な土地で400万円～500万円程度、中古戸建物件では建物の状態により差はあるが概ね500万円～600万円程度である。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集して試算しており、現下の市況を忠実に反映し、信頼性が高い。一方、基準地の存する地域が自用の戸建住宅を中心とする古くからの住宅地域であり、さらに駅への接近条件が劣ること等から賃貸ニーズが希薄なため本件では収益還元法の適用を見送っている。以上、本件においては比準価格を採用し、類似する標準地の価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。					
(8) 規準とした価格	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/㎡)
	標準地番号 宇陀 - 5					
	公示価格 22,800 円/㎡	[99.6] 100	100 [104.0]	100 [160.7]	100	14,100
(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/㎡)
	-					
	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	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/㎡)
	前年標準価格 14,300 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 -1.4 % 半年間 %					
	③ 価格形成要因の [一般的要因] 人口は減少傾向が長期間継続。高齢化率は県平均を上回る。不動産市場は地域により差はあるが全般的には弱含みで推移している。 [地域要因] 古くからの住宅地域である。地域要因に影響を及ぼす事象は観測されておらず当面は現状で推移するものと思われる。 [個別的要因] 南道路で日照・通風等居住の快適性に優るが選好性・競争力等に特段の変動はない。					

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 4日 提出
宇陀（県） - 4 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
宇陀（県） - 4	奈良県	奈良第2	氏名	不動産鑑定士 森本直也

鑑定評価額	6,720,000 円	1㎡当たりの価格	38,600 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/㎡ 倍
(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	
(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		宇陀市榛原あかね台2丁目10番2				②地積 (㎡)	174	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 低専 (50, 80) (その他) 地区計画等			
	1:1	住宅 W 2	高台に開発された区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	榛原 1.1km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 30m、北 0m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	榛原駅北西方 1.1km	法令規制	1 低専 (50, 80) 地区計画等	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は高台に開発された区画整然とした住宅地域として熟成しており、地域要因を変化させるような大きな要因は見られず、当面は現状程度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	38,600 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、宇陀市及びその近隣市村と判定した。需要者の中心は同一需給圏内のうち、宇陀市居住者が大半を占め、他地域からの流入は限定的である。生活利便性が高いとは言えず、需要は弱含みである。土地については、基準地と同規模で、650万円から700万円程度が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	当該地域は成熟した戸建住宅地域であり、収益物件は皆無である為、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情等も考慮の上、快適性を重視する住宅地域であるので比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 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 0.0
	標準地番号 宇陀 - 9							街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	
(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／㎡							街路 交通 環境 画地 行政 その他	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		③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 宇陀市の人口減少率及び生産年齢人口減少率は県平均を上回っている。都心への接近性が劣っており、需要は弱含みである。						
	前年標準価格 39,000円／㎡			[地域要因] 地域要因に特段の変化は認められない。需要は弱含みで、地価は下落傾向にある。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 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 -1.0%	半年間 %							

1 基本的事項

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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 宇陀市室生下田口1 1 7 8 番 1					②地積 (㎡) (429)		③法令上の規制等 都計外 (その他) 土砂災害警戒区域		
	③形状 4:1	④敷地の利用の現況 住宅 W 1	⑤周辺の土地の利用の状況 農家住宅を主体とした農村集落地域	⑥接面道路の状況 南東5m市道	⑦供給処理施設状況 水道	⑧主要な交通施設との接近の状況 室生口大野 8. 8km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 0 m、南 150 m、北 30 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 40.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 5 m市道	交通施設 室生口大野駅南東方 8. 8km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅を主体とした農村集落地域であり、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と予測する。地価については依然として下落傾向が続くものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層の農家住宅地					(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		5, 400 円／㎡						
	収益還元法	収益価格		／ 円／㎡						
	原価法	積算価格		／ 円／㎡						
	開発法	開発法による価格		／ 円／㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね宇陀市及び周辺市町村の住宅地域である。需要者は当該地域に地縁・血縁を有する市内居住者が大半である。宇陀市以外の他地域からの転入は稀であり、需要者は限定される。基準地の存する地域は山間の古くからの住宅地で最寄駅から遠く、生活利便性も劣ることから需要は弱い。土地取引件数は少なく需要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	榛原の中心市街地から距離のある旧来からの農家住宅を主体とした農村集落地域であり、周辺には共同住宅等の収益物件は存しない。また、当該地域では、賃貸需要が認められないことから収益還元法は適用しない。自用目的の取引が大半であることから、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) 公示価格の標準地	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 宇陀 - 13	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 +3.0 環境 +10.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	公示価格 6, 140 円／㎡	[99. 6] 100	100 [100]	100 [113. 3]	[100] 100	5, 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			[一般的要因]					人口は減少傾向が長期間継続。高齢化率は県平均を上回る。不動産市場は地域により差はあるが全般的には弱含みで推移している。	
	前年標準価格 5, 500 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況						
	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 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格			[地域要因]					地域要因に大きな変化はない。基準地周辺地区は地域経済の動向、人口減の影響から需要は低調である。	
	②変動率 年間 -1. 8 % 半年間 %			[個別的要因]					特段の変動要因はない。	

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 44,700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 宇陀 - 9 公示価格 44,700円/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況	【一般的要因】 宇陀市の人口減少率及び生産年齢人口減少率は県平均を上回っている。都心への接近性が劣っており、需要は弱含みである。
			【地域要因】 最寄駅まで徒歩圏内にあるが、不動産市場は停滞気味で地価はやや下落傾向にある。
			【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 -0.2% 半年間 -0.2%	

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
宇陀（県） - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店		
宇陀（県） - 7	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	中本	欽也

鑑定評価額	4,590,000 円	1㎡当たりの価格	15,200 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 2 日	(6) 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		宇陀市室生大野2298番1				②地積 (㎡) (302)		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		都計外		
	不整形 1:1.2	住宅 W2	農家住宅を主体とした農村集落地域	南東4.3m市道	水道	室生口大野 500m		(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 150 m、南 50 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記	特記すべき事項はない。		街 4.3 m市道	交通	室生口大野駅北西方 500m		法令	都計外 土砂災害警戒区域
		事項			路	施設			規制	
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は農家住宅を主とする古くからの住宅地域である。地域要因に影響を及ぼす事象は観測されていないので、地価については依然として下落傾向が続くものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	2階建て程度の戸建住宅地					(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	比準価格	15,200 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	同一需給圏は宇陀市及び周辺市町内の農家住宅を主とする住宅地域の圏域である。需要者は宇陀市内の居住者にほぼ限定される。また知人間や親族間による取引が主流であり、地域外からの転入は極めて稀である。地価は長期間、下落基調で推移している。取引の中心となる価格帯は300㎡程度の標準的な土地で400万円～500万円程度、中古戸建物件では建物の状態により差はあるが総額で300万円から500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集して試算しており、現下の市況を忠実に反映し、信頼性が高い。一方、基準地の存する地域が農家住宅を中心とする古くからの住宅地域であり、賃貸ニーズが希薄なため本件では収益還元法の適用を見送っている。以上、本件においては比準価格を採用し、類似する標準地の価格との均衡にも留意して、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	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							交通 0.0 交通 -4.0		
	宇陀 -12							環境 0.0 環境 -30.0		
	公示価格	[99.5] 100	100 [100]	100 [65.2]	[100] 100	15,300		画地 0.0 行政 -1.0		
	10,000 円/㎡	100	[100]	[65.2]	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 地域要因 街路 -2.0	
	-							交通 0.0 交通 -4.0		
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境 0.0 環境 -30.0		
	円/㎡	100	[]	[]	100			画地 0.0 行政 -1.0		
(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		[一般的要因]		人口は減少傾向が長期間継続。高齢化率は県平均を上回る。不動産市場は地域により差はあるが全般的には弱含みで推移している。					
	前年標準価格	15,400 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況							
	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 ☐ 標準地		[地域要因]		農家住宅を主とした住宅地域である。地域要因に特段の影響を与える事象は観測されていない。今後も過疎化が進むものと推定される。					
	標準地番号	-	[個別的要因]		特段の変動要因はない。					
	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）

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
宇陀（県） - 8	奈良県	奈良第2	氏名	不動産鑑定士 森本直也

鑑定評価額	4,280,000 円	1㎡当たりの価格	21,000 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	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		宇陀市大字陀岩室738番				②地積 (㎡)		204	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		準工 (60, 200)			
	1:4	住宅 W 2	併用住宅、一般住宅などが混在する住宅地域	東4m市道	水道 下水	榛原 6km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 0m、南 70m、北 130m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 30.0 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	基準方位北、4 m 市道	交通施設	榛原駅南西方 6km		法令規制	準工 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は最寄駅接近性が劣り、生活利便性が高いとは言えず、地価はやや弱含みで推移すると思われる。地域要因を変化させるような大きな要因は見られず、当面は現状程度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		21,000 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、宇陀市及びその近隣市村と判定した。需要者の中心は同一需給圏内のうち、宇陀市居住者が大半を占め、他地域からの流入は限定的である。生活利便性が高いとは言えず、需要は弱含みである。土地については、基準地と同規模で、400万円から450万円程度が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、最寄駅への接近性が劣っており、賃貸市場に馴染みにくい地域等のため、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、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対象基準地の規準価格 (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 宇陀 - 2							交通 0.0	交通 -3.0		
	公示価格 24,800 円／㎡	[99.8] / 100	100 / [102.0]	100 / [117.6]	[102.0] / 100	21,000	環境 0.0	環境 +20.0			
							画地 +2.0	行政 0.0			
							行政 0.0	行政 0.0			
							その他 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 円／㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		環境	環境			
							画地	行政			
							行政	行政			
							その他	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価格変動要因の	[一般的要因] 宇陀市の人口減少率及び生産年齢人口減少率は県平均を上回っている。都心への接近性が劣っており、需要は弱含みである。							
	前年標準価格 21,200円／㎡			[地域要因] 地域要因に特段の変化は認められない。需要は弱含みで、地価は下落傾向にある。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 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 -0.9%	半年間 %								

1 基本的事項

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 2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 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所在地番並びに「住居表示」等 宇陀市菟田野見田 2 6 3 番外						②地積 (㎡) () 442		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) 土砂災害警戒区域
	1.5:1	住宅 W 1		農家住宅が建ち並ぶ 県道沿いの住宅地域		南東10.5m県道		水道		榛原 8km	
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 80 m、南 10 m、北 30 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 27.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ整形								
	④地域的特性		特記 事項		特記すべき事項はない。 街 10.5m県道 路		交通 榛原駅南東方 8km 施設		法令 規制		「調区」(70, 400) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測		農家住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、やや衰退傾向で推移すると予測する。地価については依然として下落傾向が続くものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	低層の農家住宅地						(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		5,770 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	同一需給圏は概ね宇陀市および桜井市、宇陀郡などの周辺市町村の住宅地域である。需要者は当該地域に地縁・血縁を有する市内居住者が大半を占める。他地域からの転入はほとんど見られない。基準地の存する地域は山間の古くから住宅地で最寄駅から遠く、生活利便性も劣ることから需要は弱い。土地取引の件数は少なく、需要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	榛原の中心市街地から距離のある市街化調整区域に指定されている旧来からの農家住宅を主とする地域であり、共同住宅等の収益物件は存しない。当該地域では、自用目的の取引が大半であることから、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) 公示価格とした価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 宇陀 -13		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 -4.0 交通 0.0 環境 +10.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	公示価格 6,140 円/㎡		[99.6] 100	100 [100]	100 [106.7]	[100] 100	5,730				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 5,870 円/㎡				③ 価格変動 形成要因の 検討		[一般的要因] 人口は減少傾向が長期間継続。高齢化率は県平均を上回る。不動産市場は地域により差はあるが全般的に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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡						[地域要因] 地域要因に大きな変化はない。基準地周辺地区は地域経済の活性化が見られず、また、人口減の影響から需要は低調である。				
							[個別的要因] 特段の変動要因はない。				
	②変動率 年間 -1.7 % 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
宇陀（県） - 10	奈良県	奈良第2	氏名	不動産鑑定士 森本直也
鑑定評価額	2,630,000 円	1㎡当たりの価格	17,800 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		宇陀市榛原山辺三 1 2 3 6 番 1				②地積 (㎡)		148	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)					
	台形 1.2:1	住宅 W 2	国道沿いに形成され店舗等も散在する農家住宅地域	南東10m国道	水道 下水	榛原 4.2km	(その他) 土砂災害警戒区域					
(2) 近隣地域	①範囲	東 140m、西 40m、南 30m、北 0m			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 10.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	南東 1 0 m 国道	交通施設	榛原駅北東方 4.2km	法令規制	「調区」(70, 400) 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、国道沿いの店舗等も散在する農家住宅地域であり、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。地価は依然として下落傾向にあるものとする。										
(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	17,800 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、宇陀市及びその近隣市村と判定した。需要者の中心は同一需給圏内のうち、宇陀市居住者が大半を占め、他地域からの流入は限定的である。生活利便性が高いとは言えず、需要は弱含みである。土地については、基準地と同規模で、250万円から300万円程度が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、農家住宅が中心で賃貸市場に馴染みにくい地域等のため、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、指定基準地との均衡にも留意し、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	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	円/㎡	[100]	100 [100]	100 [100]	[100]						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	大和郡山（県） - 8	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 0.0	地域要因 -4.0 +4.0 +82.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	32,300 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [181.7]	[100] 100	17,800					
(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 18,100円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 宇陀市の人口減少率及び生産年齢人口減少率は県平均を上回っている。都心への接近性が劣っており、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/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変化は認められない。需要は弱含みで、地価は下落傾向にある。							
					[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	-1.7%	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
宇陀（県） 5－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本アブレイザルネットワーク株式会社香芝支店
宇陀（県） 5－1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 中本 欽也

鑑定評価額	6,440,000 円	1㎡当たりの価格	97,500 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 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	78,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 7 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	宇陀市榛原萩原元萩原 2 8 4 3 番 2 5					②地積 (㎡)	66	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) (その他) 高度 (31m)
	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	店舗兼住宅 W2	小規模な店舗併用住宅、店舗等が建ち並ぶ駅前商業地域	西12m県道	水道 下水	榛原 100m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 25 m、南 35 m、北 40 m	②標準の使用	中低層店舗併用住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 70 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記 特記すべき事項はない。	街 1 2 m 県道	交通 榛原駅南方 100m	法令 商業 (80,400) 高度 (31m)					
		事項	路	施設	規制					
	⑤地域要因の将来予測	小規模な店舗併用住宅、店舗等が建ち並ぶ駅前商業地域であり、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と予測する。地価については依然として緩やかな下落傾向が続くものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗併用住宅地					(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	99,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	63,700 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	同一需給圏は概ね宇陀市及び隣接市町の店舗及び店舗併用住宅等が存する商業地域を中心とする圏域である。需要者の中心は、地元の個人事業者である。当該地域は、榛原駅に近い駅前商業地であることから希少性を有し、地方都市における投資意欲は減退傾向にあるものの一定の需要が見込める地域である。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	近隣地域は駅前商業地域に存し、投資採算性の観点から収益価格を重視すべきであるが、自用物件も多く、賃貸市場の成熟の程度が低く、規範性はやや劣る。比準価格は広域的な観点から多数の取引事例から求めたもので、規範性、信頼性は高いと判断できる。従って周辺地域の市場価格の推移、総額による市場性、代表標準地からの検討を踏まえた上で、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 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 +1.0 交通 -4.0 環境 +31.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 124,000 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [127.0]	[100] 100	97,600				
(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	前年標準価格 98,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 人口は減少傾向が長期間継続。高齢化率は県平均を上回る。不動産市場は地域により差はあるが全般的に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	標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 地域要因に大きな変化はない。基準地周辺地区は地域経済の活性化が見られず、また、人口減の影響から需要は低調である。					
	② 変動率	年間 -0.5 %	半年間 %		[個別的要因] 特段の変動要因はない。					

(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 4,910 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] 曽爾村の人口は微減、高齢化率は微増である。				
			[地域要因] 地価変動率は地域としては下落基調にある。				
			[個別的要因] 価格に及ぼす変動要因は認められない。				
	②変動率 <table border="1"> <tr> <td>年間</td> <td>-2.4 %</td> <td>半年間</td> <td>%</td> </tr> </table>	年間	-2.4 %	半年間	%		
年間	-2.4 %	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
曽爾（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	奈良総合鑑定株式会社
曽爾（県） - 2	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 西岡譲二
鑑定評価額	3,060,000 円	1㎡当たりの価格	6,670 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 2 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	宇陀郡曽爾村大字掛 7 4 4 番外					②地積 (㎡)	459	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	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域				
	1.5:1	住宅 W 2	旧県道沿いに農家住宅が建ち並ぶ集落地域	南東5.9m村道	水道	榛原 18km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 80 m、南 80 m、北 20 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 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はなし。	街路	5.9m村道	交通施設	榛原駅東方 18km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	現況が持続するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の農家住宅地					(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 6,670 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	同一需給圏は宇陀郡および宇陀市の圏域。需要者の中心は同一需給圏のうち地元居住者が大半を占める。旧来からの住宅地である。人口減少と高齢化率の上昇もあり、取引される件数が少ないため需要の中心となる価格帯は見いだせない。景気はこのところ足踏みもみられるが緩やかに回復している。宇陀郡内は弱含み状態にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、基準地が都市計画区域外に存し、かつ駅からかなり遠い地域に存する住宅地の為、賃貸需要はなく、試算できなかった。よって、対象不動産の所在、実情（農家住宅が建ち並ぶ集落地域）等も考量の上、比準価格を採用して、類似する公示標準地（宇陀-13）を規準とした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) 公示価格を規準とした価格	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 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 -2.0 交通 +4.0 環境 -5.0 行政 -5.0 その他 0.0
	標準地番号 宇陀 - 13										
(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/㎡										
(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								
	前年標準価格 6,840 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 -2.5 %	半年間 %	[一般的要因] 曽爾村の人口は微減、高齢化率は微増である。 [地域要因] 地価変動率（下落率）は前年と同程度である。 [個別的要因] 特になし。価格に及ぼす変動要因は認められない。							

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
曽爾（県） - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	奈良総合鑑定株式会社
曽爾（県） - 3	奈良県	奈良第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 西岡諠二

鑑定評価額	2,480,000 円	1㎡当たりの価格	7,690 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 2 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				宇陀郡曽爾村大字今井4 8 3 番 2 外		②地積 (㎡)	323	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	都計外			
	1:1.5	住宅 L S 2	公共施設、店舗、住宅等が見られる中心 的集落	北西5m村道	水道	榛原 20km	(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 20 m、南 30 m、北 70 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 16.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はなし。	街路	5 m村道	交通施設	榛原駅東方 20km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測	現況が持続するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の農家住宅地					(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	7,690 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	同一需給圏は宇陀郡および宇陀市の圏域。需要者の中心は同一需給圏のうち地元居住者が大半を占める。旧来からの住宅地である。人口減少と高齢化率の上昇もあり、取引される件数が少ないため需要の中心となる価格帯は見いだせない。景気はこのところ足踏みもみられるが緩やかに回復している。宇陀郡内は弱含み状態にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、基準地が都市計画区域外に存し、かつ駅からかなり遠い地域に存する住宅地の為、賃貸需要はなく、試算できなかった。よって、対象不動産の所在、実情（公共施設、店舗、住宅等が見られる中心的集落）等も考慮の上、比準価格を採用して、類似する公示標準地（宇陀－1 3）を規準とした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) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 宇陀 - 13	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
	公示価格 6,140 円/㎡	[99.6] 100	100 [100]	100 [79.9]	[100] 100	7,650		交通 0.0		交通 +6.0
(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 -19.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	画地 0.0		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 前年標準価格 7,890 円/㎡			③ 価格形成要因の状況	[一般的要因] 曽爾村の人口は微減、高齢化率は微増である。					
	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/㎡				[地域要因] 地価変動率（下落率）は前年と同程度である。					
					[個別的要因] 価格に及ぼす変動要因は認められない。					
	②変動率 年間 -2.5 % 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
御杖（県） ー 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福田不動産鑑定
御杖（県） ー 1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 福田 幸治
鑑定評価額	1,450,000 円		1㎡当たりの価格	5,090 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 2 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		宇陀郡御杖村大字菅野 2 0 6 9 番				②地積 (㎡)	284	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		都計外		
	1:1.5	住宅 W1	農山村住宅を中心とする役場に近しい住宅地域		南東4m村道	水道	榛原 26km		(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 50m				②標準の使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	4. 0 m村道	交通施設	榛原駅東方 26km		法令規制	都計外 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測	農山村住宅を中心とする、役場に近しい住宅地域であり、過疎化に歯止めがかからず、地域要因にも特別の変化は見られない。今後も地価水準は下落傾向で推移するものと認められる。									
(3) 最も有効使用の判定	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	比準価格		5,090 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	同一需給圏は宇陀郡及びその周辺市町の農山村住宅等を中心とする山村集落地域と判定した。地縁の選好性が強いことから、需要者の中心は、圏内に地縁を有する個人が大半を占め、圏外からの転入者はほとんど認められない。また、農山村住宅に対する需要は極めて弱いため、取引件数が少なく、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	山間部の農山村住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸用住宅の供給はなく賃貸市場の成熟の程度は低いことから、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、市場の特性を勘案し標準地との検討を踏まえて求めた比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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 +1.0 交通 0.0 環境 +25.0 行政 -5.0 その他 0.0
	標準地番号 宇陀 -13										
	公示価格 6,140 円/㎡	[99.6] 100	100 [100]	100 [119.9]	[100] 100	5,100					
(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 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	-										
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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] 御杖村の主要産業である林業は、高齢化・過疎化等の進行に伴う衰退傾向に歯止めがかからず、不動産需要は低迷している。						
	前年標準価格 5,210 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				[地域要因] 山間部の農山村住宅を中心とした集落であり、過疎化等の進行により地価は下落傾向で推移している。						
	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 -2.3 %	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
御杖（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福田不動産鑑定
御杖（県） - 2	奈良県	奈良第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 福田 幸治
鑑定評価額		2, 790, 000 円	1 m ² 当たりの価格	3, 740 円/m ²

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 2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
					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		宇陀郡御杖村大字桃俣 2 3 0 番外				②地積 (㎡)		745	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		都計外			
	台形 1:1.2	住宅 W 2	農山村住宅が建ち並ぶ山間部の住宅地域	北5m県道	水道	榛原 21km		(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 30 m、南 30 m、北 50 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 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記	特にない。	街 5 m 県道	交通 施設	榛原駅東方 21 km		法令 規制	都計外 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	農山村住宅が建ち並ぶ山間部の住宅地域であり、過疎化に歯止めがかからず、地域要因にも特別の変化は見られない。今後も地価水準は下落傾向で推移するものと認められる。									
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 3,740 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	同一需給圏は宇陀郡及びその周辺市町の農山村住宅等を中心とする山村集落地域と判定した。地縁の選好性が強いことから、需要者の中心は、圏内に地縁を有する個人が大半を占め、圏外からの転入者はほとんど認められない。また、農山村住宅に対する需要は極めて弱いため、取引件数が少なく、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	山間部の農山村住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸用住宅の供給はなく賃貸市場の成熟の程度は低いことから、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、市場の特性を勘案し標準地との検討を踏まえて求めた比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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 0.0
	標準地番号 宇陀 - 13							交通 0.0	交通 0.0		
(9) からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100]	100 [100]	100 [162.5]	[100] 100			交通 0.0	交通 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] 御杖村の主要産業である林業は、高齢化・過疎化等の進行に伴う衰退傾向に歯止めがかからず、不動産需要は低迷している。						
	前年標準価格 3,830 円/㎡				[地域要因] 山間部の農山村住宅を中心とした集落であり、過疎化等の進行により地価は下落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] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 -2.3 %	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
御杖（県） - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福田不動産鑑定
御杖（県）	-3	奈良県	奈良第2分科会	氏名 不動産鑑定士 福田 幸治
鑑定評価額		2,250,000 円	1㎡当たりの価格	4,760 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 2 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		宇陀郡御杖村大字神末8 4 3 番1 外				②地積 (㎡)	472	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		都計外		
	不整形 1:2	住宅 W 2	農山村住宅のほか一般住宅、店舗等も見られる住宅地域	北5m村道	水道	榛原 29km		(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 80m、南 30m、北 40m				②標準の使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 380 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記	特にない	街 5.0m村道	交通	榛原駅東方 29km		法令	都計外 土砂災害警戒区域	
		事項		路	施設			規制		
	⑤地域要因の将来予測	農山村住宅のほか一般住宅、店舗等も見られる住宅地域であり、過疎化に歯止めがかからず、地域要因にも特別の変化は見られない。今後も地価水準は下落傾向で推移するものと認められる。								
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		形状	-3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			4,760 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	同一需給圏は宇陀郡及びその周辺市町の農山村住宅等を中心とする山村集落地域と判定した。地縁的選好性が強いことから、需要者の中心は、圏内に地縁を有する個人が大半を占め、圏外からの転入者はほとんど認められない。また、農山村住宅に対する需要は極めて弱いため、取引件数が少なく、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	山間部の農山村住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸用住宅の供給はなく賃貸市場の成熟の程度は低いことから、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、市場の特性を勘案し標準地との検討を踏まえて求めた比準価格を採用し、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 0.0
	標準地番号 宇陀 -13							交通 0.0	交通	0.0
	公示価格 6,140 円/㎡	[99.6] 100	100 [100]	100 [124.5]	[97.0] 100	4,760	環境 0.0	環境	+31.0	
							画地 0.0	行政	-5.0	
							行政 0.0	その他	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	地域要因	街路 0.0
	-							交通 0.0	交通	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		環境 0.0	環境	0.0	
							画地 0.0	行政	0.0	
							その他 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 価格形成要因の状況			[一般的要因] 御杖村の主要産業である林業は、高齢化・過疎化等の進行に伴う衰退傾向に歯止めがかからず、不動産需要は低迷している。				
	前年標準価格 4,870 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					[地域要因] 山間部の農山村住宅を中心とした集落であり、過疎化等の進行により地価は下落傾向で推移している。				
	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 -2.3%	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
東吉野（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社あけぼの不動産鑑定
東吉野（県） - 1	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 山本 昇平

鑑定評価額	1,080,000 円	1㎡当たりの価格	11,500 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 23 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				吉野郡東吉野村大字小川 8 2 9 番 2		②地積 (㎡)	94	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	都計外 (その他)				
	台形 1.5:1	住宅 W 2	県道沿いの店舗、住宅等が混在する山間部の中心集落地域	東7m県道	水道	榛原 17km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 75 m、西 15 m、南 120 m、北 120 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 11.0 m、奥行 約 9.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	7 m県道	交通施設	榛原駅南 17km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は山間部に店舗や住宅が立地する村内の中心集落地域である。地域要因に特段変動は無く、当面は現環境のまま推移するものと思料する。地価は下落傾向が続くものと予測する。									
(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		11,500 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	同一需給圏は概ね東吉野村及び周辺市町村における山村集落地域である。需要者の中心は当該圏域に地縁的選好性を有する地元の居住者であり、同一需給圏外からの転入は乏しい。主要産業である林業の衰退・縮小に伴う若年層を中心とした村外への人口流出に歯止めがかからず、需給関係は崩れており地価は引き続き下落傾向にある。ただし、取引自体が極めて少ないことから、需要の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、山間部の県道沿いに店舗や住宅等が混在する村内の中心集落地域である。周辺にはアパート等の収益物件は見受けられず、自己利用目的での取引が殆どであり、賃貸市場が熟成していないため、収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では市場性を反映した基準価格を採用し、指定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	-									
	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	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	天川（県） - 1										
	前年指定基準地の価格	[99.2] 100	100 [100]	100 [106.3]	[100] 100	11,600					
(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] 東吉野村は、主要産業である林業衰退の影響を受け、人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は長期間にわたって低迷している。						
	前年標準価格 11,700 円/㎡				[地域要因] 県道沿いの店舗、住宅等が混在する山間部の中心集落地域である。地域要因に特段の変動は認められず、地価は下落傾向にある。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 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 -1.7 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社あけぼの不動産鑑定
東吉野（県） - 2	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 山本 昇平
鑑定評価額	1,940,000 円		1㎡当たりの価格	8,030 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 23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		吉野郡東吉野村大字木津1 6 1 番 1				②地積 (㎡)		242 ()	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		都計外					
	1:1	住宅 W 2	農山村住宅等が建ち並ぶ国道沿いの集落地域	南東4.5m国道	水道	榛原 20km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 20 m、北 20 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 16.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	4. 5 m国道	交通施設	榛原駅南東 20km		法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は農家住宅等が建ち並ぶ国道沿いの集落である。地域要因に大きな変化を及ぼす要因等は特段見受けられず、当面は現状を維持すると考えられる。地価については下落傾向が続くものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層農家住宅地					(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		8,030 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	同一需給圏は概ね東吉野村及び周辺市町村における山村集落地域である。需要者の中心は当該圏域に地縁的選好性を有する地元の居住者であり、同一需給圏外からの転入は乏しい。主要産業である林業の衰退・縮小に伴う若年層を中心とした村外への人口流出に歯止めがかからず、需給関係は崩れており地価は引き続き下落傾向にある。ただし、取引自体が極めて少ないことから、需要の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、農山村住宅等が建ち並ぶ国道沿いの集落地域である。周辺にはアパート等の収益物件は見受けられず、自己利用目的での取引が殆どであり、賃貸市場が熟成していないため、収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では市場性を反映した比準価格を採用し、指定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	-											
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100								
	円/㎡												
(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	0.0 -4.0 +59.0 0.0 0.0
	天川 (県) - 1												
	前年指定基準地の価格	[99.2] 100	100 [100]	100 [152.6]	[100] 100	8,060							
	12,400 円/㎡												
(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		[一般的要因] 東吉野村は、主要産業である林業衰退の影響を受け、人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は長期間にわたって低迷している。							
	前年標準価格 8,240 円/㎡					[地域要因] 農山村住宅が建ち並ぶ国道沿いの集落地域であり、地域要因に特段の変動は認められず、地価は下落傾向にある。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地												
	標準地番号 -												
	公示価格 円/㎡												
	②変動率	年間	-2.5 %	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
東吉野（県） - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社あけぼの不動産鑑定
東吉野（県） - 3	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 山本 昇平

鑑定評価額	1,940,000 円	1㎡当たりの価格	4,560 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 23 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	吉野郡東吉野村大字狹戸36番1				②地積(㎡)	425	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	都計外 (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 10 m、南 50 m、北 0 m				②標準の使用	農家住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	5 m 県道	交通施設	榛原駅南 24 km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は農山村住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域である。地域要因に大きな変化を及ぼす要因等は特段見受けられず、当面は現状を維持すると考えられる。地価については下落傾向が続くものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層農家住宅地					(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	4,560 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	同一需給圏は概ね東吉野村及び周辺市町村における山村集落地域である。需要者の中心は当該圏域に地縁的選好性を有する地元居住者であり、同一需給圏外からの転入は乏しい。主要産業である林業の衰退・縮小に伴う若年層を中心とした村外への人口流出に歯止めがかからず、需給関係は崩れており地価は引き続き下落傾向にある。ただし、取引自体が極めて少ないことから、需要の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、農山村住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域である。周辺にはアパート等の収益物件は見受けられず、自己利用目的での取引が殆どであり、賃貸市場が熟成していないため、収益還元法の適用は断念した。以上より、居住の快適性が重視される住宅地であるため、市場性を反映した比準価格を採用し、指定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	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/㎡	[] / 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
	黒滝（県） - 3										
(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 4,720 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 価格変動状況 変動要因の								
	②変動率 年間 -3.4 % 半年間 %		[一般的要因] 東吉野村は、主要産業である林業衰退の影響を受け、人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は長期間にわたって低迷している。 [地域要因] 農山村住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められず、地価は下落傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								