

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
吉野（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店
吉野（県） - 1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 幸助
鑑定評価額	3,950,000 円	1㎡当たりの価格	12,700 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 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	吉野郡吉野町大字六田 1 2 0 8 番 1				②地積 (㎡)	311	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) 県立公 (普通) (その他) (60, 160)
	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			
	台形 2:1	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ県道沿いの古くからの住宅地域	南4m県道	水道	六田 1.2km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 60 m、南 80 m、北 10 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 23.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 300 ㎡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。	街路	基準方位 北、4 m 県道	交通施設	六田駅南東 1.2km	法令規制	1 住居 (60, 160) 県立公 (普通)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ県道沿いの古くからの住宅地域で価格に影響する地域要因の変化は見られず、今後も現状を維持するものと判断される。地価は現下の地域動向等から、継続的な下落基調にて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	+4.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,700 円/㎡				形状	0.0	
	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	同一需給圏は近鉄吉野線等沿線の吉野町及び周辺市町村に存する住宅地域の圏域。需要者は地縁を有する地元居住者が中心で圏外からの転入者は殆ど見られない。古くからの既成住宅地域で都心接近性や商業施設等への接近条件が劣り、利便性等は低位に甘んじている。地域経済の不振もあり、若年層を中心とした人口減少、高齢化に歯止めがかからず、これらを背景に需要は弱含みで推移している。画地規模が様々で取引も少なく需要の中心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、一般住宅が建ち並ぶ県道沿いの古くからの住宅地域で、アパート等の収益物件は見受けられない。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となっており、賃貸需要は弱く、賃貸市場が成熟していない住宅地域であるため、収益還元法の適用を断念した。したがって、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、代表標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格とした	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 -3.0 交通 0.0 環境 +45.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 下市 - 1								
	公示価格 18,000 円/㎡	[98.3] / 100	100 / [103.0]	100 / [140.7]	[104.0] / 100	12,700			
(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 交通 0.0 環境 +45.0 画地 +3.0 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	前年標準価格 13,200 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 総人口は減少傾向が継続。特に生産年齢人口の落ち込みが顕著。木材関連産業をはじめ地域経済の不振は継続。不動産需要は低調に推移。			
	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]	一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域で、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は見られない。地価は継続的な下落基調にある。		
	② 変動率	年間 -3.8 %	半年間 %			[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。		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
吉野（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店
吉野（県） - 2	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 幸助
鑑定評価額	3,460,000 円	1㎡当たりの価格	20,100 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 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 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					吉野郡吉野町大字立野 2 6 1 番 5		②地積 (㎡)		172	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	
	1:2.5		住宅 W 2		国道沿いに店舗併用住宅も点在する住宅地域		南10m国道		水道 下水		大和上市 2km	
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 100 m、南 0 m、北 30 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 20.0 m、規模 180 ㎡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		基準方位 北、1 0 m国道		交通 大和上市駅東 2km	
							法規制				1 住居 (60, 200) 土砂災害警戒区域	
⑤地域要因の将来予測		国道沿いに店舗併用住宅も点在する住宅地域であり、価格に影響する地域要因の変化は見られず、今後も現状を維持するものと判断される。地価は現下の地域動向等から、継続的な下落基調にて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 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 20, 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		同一需給圏は近鉄吉野線等沿線の吉野町及び周辺市町村に存する住宅地域の圏域。需要者は地縁を有する地元居住者が中心で圏外からの転入者は殆ど見られない。店舗併用住宅も点在する国道沿いの住宅地域であるが、都心接近性やその他接近条件が劣り利便性等は低位である。地域経済の不振もあり、若年層を中心とした人口減少、高齢化に歯止めがかからず、需要は弱含みで推移している。画地規模が様々で取引も少なく需要の中心価格帯の把握は困難な状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域及びその周辺は、国道沿いに店舗併用住宅も点在する住宅地域であり、アパート等の収益物件は見受けられない。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となっており、賃貸需要は弱く、賃貸市場が成熟していない住宅地域であるため、収益還元法の適用を断念した。したがって、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、代表標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	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 対象基準地の規準価格 (円／㎡)	
	下市 -1		[98.3] 100		100 [103.0]		100 [89.1]		[104.0] 100		20, 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／㎡)	
	-		[] 100		100 []		100 []		[] 100		20, 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 20, 800 円／㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		総人口は減少傾向が継続。特に生産年齢人口の落ち込みが顕著。木材関連産業をはじめ地域経済の不振は継続。不動産需要は低調に推移。			
	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]		国道沿いに店舗併用住宅も点在する住宅地域で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変動は見られない。地価は継続的な下落基調にある。			
	②変動率		年間 -3.4 %		半年間 %		[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。			

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 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					

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		吉野郡吉野町大字丹治 1 5 7 番 1 外				②地積 (㎡)		759	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		準工 (60, 200) (その他)		
	1:1	住宅 W 2	工場と一般住宅等が混在する地域	東5m町道、北側道	水道 下水	吉野神宮 300m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 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 28.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 760 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 5 m町道	交通施設	吉野神宮駅東 300m	法令規制	準工 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	工場と一般住宅等が混在する既存住宅地域であり、価格に影響する地域要因の変化は見られず、今後も現状を維持するものと判断される。地価は現下の地域動向等から、継続的な下落基調にて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 角地	+2.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	17,400 円/㎡			0.0
	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 同一需給圏は近鉄吉野線等沿線の吉野町及び周辺市町村に存する住宅地域の圏域。需要者は地縁を有する地元居住者が中心で圏外からの転入者は殆ど見られない。工場と一般住宅が混在する地域で最寄駅へは程近いが、都心接近性やその他接近条件が劣り利便性等は低位である。地域経済の不振もあり、若年層を中心とした人口減少、高齢化に歯止めがかからず、需要は弱含みで推移している。画地規模が様々で取引も少なく需要の中心価格帯の把握は困難な状況にある。

7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、工場と一般住宅等が混在する既成住宅地域であり、アパート等の収益物件は見受けられない。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となっており、賃貸需要は弱く、賃貸市場が成熟していない住宅地域であるため、収益還元法の適用を断念した。したがって、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、代表標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。
-----------------------------------	---

規準とした 公示価格と 標準地番号	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 0.0	地域 街路 -3.0
	下市 -1							交通 0.0	交通 -8.0
	公示価格	[98.3]	100	100	[102.0]		環境 0.0	環境 +15.0	
	18,000 円/㎡	100	[103.0]	[100.6]	100	17,400	画地 +3.0	行政 -2.0	
							行政 0.0	その他 0.0	
							その他 0.0		

からの検討 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/㎡	[$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{100}{\quad}$]				

(0) 年標準価格等が対象となる地所 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] 総人口は減少傾向が継続。特に生産年齢人口の落ち込みが顕著。木材関連産業をはじめ地域経済の不振は継続。不動産需要は低調に推移。
	前年標準価格 18,000 円/㎡			[地域要因] 工場と一般住宅等が混在する地域であり、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は見られない。地価は継続的な下落基調にある。
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			
	②変動率	年間 -3.3 % 半年間 %		[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。

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
吉野（県） - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店
吉野（県） - 4	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 幸助

鑑定評価額	3,370,000 円	1㎡当たりの価格	8,280 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 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	吉野郡吉野町大字山口606番				②地積(㎡)	407	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(70, 240)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 80 m、北 80 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 25.0 m、奥行 約 16.0 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。	街路	3. 8 m町道	交通施設	大和上市駅北東 5. 2km	法令規制	「調区」(70, 240) 土砂災害警戒区域		
(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	形状 0. 0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 8,280 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	同一需給圏は近鉄吉野線等沿線の吉野町及び周辺市町村に存する住宅地域の圏域。需要者は地縁を有する地元居住者が中心で圏外からの転入者は殆ど見られない。農家住宅が建ち並ぶ農村集落地域であり、都心接近性やその他接近条件が劣るため、利便性は低位に甘んじている。地域経済の不振もあり、若年層を中心とした人口減少、高齢化に歯止めがかからず、需要は弱含みで推移している。画地規模が様々で取引も少なく需要の中心価格帯の把握は困難な状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅が建ち並ぶ農村集落地域であるが、公法上の規制もあり周辺にはアパート等の収益物件は見受けられない。近隣地域は賃貸市場が未成熟であり賃貸需要はほぼ存しないため、収益還元法の適用を断念した。居住の快適性を重視する自己使用目的での住宅の取引が大半であることから、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、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
	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
	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] 総人口は減少傾向が継続。特に生産年齢人口の落ち込みが顕著。木材関連産業をはじめ地域経済の不振は継続。不動産需要は低調に推移。						
	前年標準価格 8,560 円/㎡				[地域要因] 農家住宅が建ち並ぶ農村集落地域であり、価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は見られない。地価は継続的な下落基調にある。						
	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 -3.3 %	半年間 %								

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	(株) 倉田総合鑑定	
大淀 (県)		ー1	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 田和 聡	
鑑定評価額		7,090,000 円			1㎡当たりの価格		37,500 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 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 吉野郡大淀町大字福神1番44			②地積 (㎡)	189		⑨法令上の規制等 1低専 (50,80) (その他) 地区計画等
	③形状 1:1	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域	⑥接面道路の状況 南6m町道	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 福神 500m	
(2) 近隣地域	①範囲 東 100m、西 50m、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 14.0m、奥行 約 14.0m、規模 200㎡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 6.0m町道	交通施設 福神駅西 500m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測 近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域であり今後もこの住環境を維持すると予想。同町内では居住環境の比較的良好な地域であるが、町内の戸建住宅地はやや供給過剰であり地価水準は下落傾向で推移と予測。						
(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 +4.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		基準価格 37,500 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	同一需給圏は近鉄吉野線・JR和歌山線沿線の大淀町及びその周辺市町の住宅地域の存する圏域。需要者は町内外へ通勤する給与所得者層が中心。地積は200㎡程度が多く中心価格帯は土地のみで700～800万円程度、土地建物一体の総額は取引事例が少なく把握が困難。駅歩圏で病院等も整備され、勾配も少ないなど町内では比較的生活利便性良好であるが、周辺に空地等も多く需要は低調推移。						
(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、中規模一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域であり自用が中心と思われる。また第1種低層住居専用地域に存するなど容積率や高さ制限などの法規制が厳しく、対象基準地の規模を前提とした場合、競争力のある賃貸住宅を想定することが困難である事から収益還元法は適用せず、基準価格を標準に代表標準地との検討を踏まえて、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 奈良大淀 -4	② 時点修正 [98.2 / 100]	③ 標準化補正 [100 / 101.0]	④ 地域要因の比較 [100 / 60.1]	⑤ 個別的要因の比較 [104.0 / 100]	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) 37,900	⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 地域要因 街路 0.0 交通 -9.0 環境 -34.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 -	② 時点修正 [/ 100]	③ 標準化補正 [/]	④ 地域要因の比較 [/]	⑤ 個別的要因の比較 [/ 100]	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
(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 前年標準価格 38,000 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		③ 変動状況 ④ [一般的な要因] 奈良県の中部に位置し、吉野郡内では人口が多く減少も比較的緩やかであるが、地価は下落が継続している。 [地域要因] 居住環境が良好な戸建住宅地域であり、地域要因の変動は認められない。同町内の住宅地はやや供給過剰で需要は低調推移。 [個別的要因] 画地規模が標準的な整形地であり選好性・代替性に特段の低下は認められない。		
	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
大淀（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 倉田総合鑑定
大淀（県） - 2	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 田和 聡
鑑定評価額	4,380,000 円	1㎡当たりの価格	22,100 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 3 日	(6) 路線価 [令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別
(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
(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 吉野郡大淀町大字土田507番351		②地積 (㎡)	198
	③形状 1:1.2	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	⑥接面道路の状況 西6m町道
			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 越部 1.4km
(2) 近隣地域	①範囲 東 70 m、西 100 m、南 200 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 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	④地域的特性 特記 事項	特になし。	基準方位北 6.0 m町道	交通 越部駅北 1.4km
			法規 規制	対象基準地と同じ
(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 22,100 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	同一需給圏は近鉄吉野線・JR和歌山線沿線の大淀町及びその周辺市町の住宅地域の存する圏域。需要者は町内外へ通勤する給与所得者層が中心。地積は200㎡程度が多く中心価格帯は土地のみで400～500万円程度、土地建物一体の総額は中古物件中心で把握が困難。同町内は戸建住宅地の供給がやや過剰であり、地域内は勾配も多く需要は低調推移。			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、自用が中心と思われる。また第1種低層住居専用地域に存するなど容積率や高さ制限などの法規制が厳しく、対象基準地の規模を前提とした場合、競争力のある賃貸住宅を想定することが困難であることから収益還元法は適用せず、比準価格を標準に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
	公示価格 円/㎡	[] 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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 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 22,700 円/㎡		③ 価格形成要因の	
	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 奈良大淀 - 4 公示価格 22,500 円/㎡		[一般的要因] 奈良県の中部に位置し、吉野郡内では人口が多く減少も緩やかであるが、地価は下落が継続している。	
	②変動率 年間 -2.6 % 半年間 -1.8 %		[地域要因] 中規模住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、地域要因の変動は認められない。住宅地はやや供給過剰で勾配も多く需要は低調推移。	
			[個別的要因] 画地規模が標準的な整形地であり選好性・代替性に特段の低下は認められない。	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 倉田総合鑑定
大淀 (県)	ー3	奈良県	奈良県第3分科会	氏名 不動産鑑定士 田和 聡
鑑定評価額	3,160,000 円		1㎡当たりの価格	12,000 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所在地及び地番並びに「住居表示」等					吉野郡大淀町大字越部 1 8 7 番 2 外		②地積 (㎡)	263 ()	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, 282)					
	1:1	住宅 W 1		一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域		東4.7m町道、北側道		水道 下水	越部 950m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 0 m、南 20 m、北 50 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 16.0 m、規模 250 ㎡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	4.7 m町道		交通施設	越部駅北 950m		法令規制	「調区」 (70, 282)			
					路										
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域であり、今後もこの住環境を維持すると予測。地元農家等を中心とした住宅地域であり地価水準は下落傾向で推移すると予測する。													
(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		角地 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		12,000 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、奈良県中部の大淀町及びその周辺市町の既成集落地域の存する圏域。需要者は圏内に地縁を有する地元住民等が中心であり、外部からの転入は少ない。地積は 200 ～ 300 ㎡程度で、中心価格帯は土地のみで 200 ～ 400 万円程度、土地建物一体の総額は中古物件中心で把握が困難。駅接近性は普通程度であるものの、市街化調整区域に位置する既成集落地域であり需要は低調推移。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域であり、地元住民中心の既成集落である事から自用が中心と思われる、また市街化調整区域に存するなど法規制が厳しく、新規の賃貸住宅建築を想定することが困難である事から収益還元法は適用せず、比準価格を標準に指定基準地との検討を踏まえて、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	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	
	吉野 (県) - 4														
(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	
	前年標準価格 12,400 円/㎡														
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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 円/㎡														
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	②変動率	年間 -3.2 %	半年間 %												
	③ 変動形成要因の														
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	④ 一般的要因	奈良県中部に位置し、吉野郡内では人口が多く減少も緩やかであるが、地価は下落が横ばい乃至下落が継続している。													
	④ 地域要因	旧来からの既存集落地域であり、地域要因の変動は認められない。需要は低調推移。													
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	④ 個別的要因	画地規模が標準的な整形地であり選好性・代替性に特段の低下は認められない。													
	⑦ 変動率														

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
大淀（県） 5－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 倉田総合鑑定
大淀（県） 5－1	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 田和 聡
鑑定評価額	11,800,000 円		1㎡当たりの価格	37,600 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/㎡
(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					吉野郡大淀町大字下淵 1 2 1 番 2	②地積 (㎡)	315	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	近商 (80, 200)				
	1:1.5	事務所 R C 3	事務所、店舗等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	南8m国道	水道 下水	下市口 500m	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 0 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 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	特になし。	街路	8. 0 m国道	交通施設	下市口駅南東 500m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は事務所、店舗等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域であり、今後もこの繁華性を維持すると予測。幹線道路沿いの車両の通過交通の比較的優れる地域であるが、繁華性の減退が著しく需要は低調。									
(3) 最有効使用の判定	中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	37,600 円／㎡								
	収益還元法	収益価格	21,700 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	同一需給圏は奈良県中南部の幹線道路沿いに存する路線商業地域の存する圏域。需要者は沿道サービス施設を運営する地元中小事業者等が中心と思われる。地積は300～400㎡程度が多いと思われるが取引が少なく中心となる価格帯の把握は困難。県中南部では商業繁華性減退が顕著で需要は低調推移。										
(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では業務用不動産の賃貸は少なく、店舗兼事務所が中心と見られるが商業繁華性の衰退を受けて賃料水準も低水準で停滞しており、結果として収益価格は低めに試算された。よって特性の類似する周辺の取引事例を中心に求めた比準価格を標準に収益価格については参考に留め、代表標準地との検討も踏まえて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	地域要因	街路 +2.0
	五條 5-2							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 対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦ 内訳	環境 0.0	環境 +8.0	行政 +10.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円／㎡							画地 0.0	行政 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 価格変動要因の	[一般的要因] 奈良県の中部に位置し、吉野郡内では人口が多く減少も比較的緩やかであるが、地価は下落が継続している。						
	前年標準価格 38,800 円／㎡				[地域要因] 近隣地域は国道沿いの路線商業地域であるが、付近の商業繁華性が著しく減退傾向にあり需要は低調推移。						
	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] 画地規模が標準的な整形地であり選好性・代替性に特段の低下は認められない。						
	標準地番号 -										
	公示価格 円／㎡										
	②変動率	年間 -3.1 %	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
下市（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社やまと総合鑑定所
下市（県） - 1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 信一郎
鑑定評価額	2,950,000 円		1㎡当たりの価格	19,900 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 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		吉野郡下市町大字新住 1 4 7 番 8				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	1 住居 (60, 200) (その他) 県立公 (普通) (60, 160)		
	台形 1.5:1	住宅 W 2	中規模一般住宅等の建ち並ぶ住宅地域	西3m町道	水道 下水	下市口 1.1km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 20 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 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	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 3 m町道	交通施設	下市口駅南西 1.1km	法令規制	1 住居 (60, 160) 県立公 (普通)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中規模一般住宅等の建ち並ぶ住宅地域であり、今後も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測する。地価水準は、現下の地域動向等から継続的に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 個別的要因	方位 形状	+1.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	19,900	円／㎡			0.0
	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	同一需給圏は奈良県南部に位置する中規模一般住宅の建ち並ぶ普通住宅地域を中心とする圏域である。主たる需要者層は当圏域内における地縁性有する個人が大半であり、居住の快適性等を重視して取引を行なう傾向にある。圏域外からの転入者は僅少である。当町は過疎地域であり、人口減少、高齢化率の上昇等とも相俟って不動産の需給動向は低調である。取引件数が少なく、画地規模のばらつきが見られることから、需要の中心となる価格帯は把握しがたい。									
-----------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場参加者の観点から居住の快適性、生活利便性等の類似性の高い事例を採用しており、規範性は高い。近隣地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的である。また、周辺に収益物件が見受けられず賃貸市場が未成熟な地域であるので収益還元法の適用を断念した。以上から、市場性を十分に反映した規範性高い比準価格を採用し、代表標準地との規準価格も考慮の上、上記の通り、鑑定評価額を決定した。									
-----------------------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

(8) 公示価格	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[98.3] 100	100 [103.0]	100 [88.0]	[101.0] 100	19,700					
	18,000 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 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	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
	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	前年標準価格	20,600 円/㎡	③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因]	当町は人口減少、高齢化率等、県全体を上回っており、過疎化の進行が顕著である。需給も昨今の経済情勢等を反映し、低調で推移。
	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]	中規模一般住宅等の建ち並ぶ住宅地域。当地域はやや街路が狭隘であり、不動産市場は低迷している。地価は引き続き下落傾向で推移。
	公示価格	円/㎡			[個別的要因]	個別的要因について特段の変動は見られない。
	②変動率	年間 -3.4 %	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
下市（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社やまと総合鑑定所
下市（県） - 2	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 信一郎
鑑定評価額	3,290,000 円		1㎡当たりの価格	17,700 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		吉野郡下市町大字下市7 8 3 番				②地積 (㎡)	186	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 W 2	一般住宅の中に空地等が見られる既成住宅地域	南東3.5m町道	水道 下水	下市口 1km	(その他) (60, 160)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 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 12.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 190 ㎡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	基準方位 北 3. 5m町道	交通施設	下市口駅南 1km	法令規制	1 住居 (60, 160)			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅の中に空地等が見られる既成住宅地域であり、今後も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測する。地価水準は引き続き、弱含み傾向で推移していくものと考えられる。										
(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		+3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		17,700 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	同一需給圏は奈良県南部に位置する既成住宅地域を中心とする圏域である。主たる需要者層は当圏域内における地縁性有する個人が大半であり、居住の快適性等を重視して取引を行なう傾向にある。なお、圏域外からの転入者は僅少である。当町は過疎地域であり、人口減少、高齢化率の上昇等とも相俟って不動産の需給動向は低調である。取引件数が少なく、画地規模のばらつきが見られることから、需要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	近隣地域は一般住宅の中に空地等が見られる既成住宅地域である。周辺に収益物件は見当たらず、賃貸市場が未成熟で、経済合理性を有する賃貸経営は困難であるので、収益還元法は適用しない。当地域は居住の快適性及び生活利便性を重視する住宅地域であることから、自己使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事が一般的と認められる。よって、市場の実勢を反映した実証的な比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を規準とした	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						
(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] 当町は人口減少、高齢化率等、県全体を上回っており、過疎化の進行が顕著である。需給も昨今の経済情勢等を反映し、低調で推移。							
	前年標準価格 18,300 円／㎡				[地域要因] 中規模一般住宅等の建ち並ぶ住宅地域。当地域はやや街路が狭隘であり、不動産市場は低迷している。地価は引き続き下落傾向で推移。							
	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見られない。							
	標準地番号 下市 - 1 公示価格 18,000 円／㎡											
②変動率		年間 -3.3 %	半年間 -1.7 %									

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
下市（県） - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社やまと総合鑑定所
下市（県） - 3	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 信一郎
鑑定評価額	2,820,000 円		1㎡当たりの価格	7,300 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 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					吉野郡下市町大字小路9 0 番1 外	②地積 (㎡)	386 ()	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	住宅 W 2	山林、農地に囲まれた農林家を主とする沿道農山村集落地域	北東7.5m町道	水道	下市口 3.2km	(その他) 土砂災害警戒区域							
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 60 m、南 10 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 15.0 m、奥行 約 27.0 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 7.5 m町道	交通施設	下市口駅南東 3.2km		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	近隣地域は、山林、農地に囲まれた農山村集落地域である。今後も地域要因の大きな変動は考えられず、現状もまま推移するものと予測する。地価は地域動向等を反映して継続的に下落傾向で推移していくものと考察する。												
(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	形状 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,300 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	同一需給圏は奈良県南部に位置する山村集落地域を中心とする圏域である。主たる需要者層は当圏域内における地縁性有する個人が大半であり、圏域外からの転入者は僅少である。当町は過疎地域であり、人口減少、高齢化率の上昇等とも相俟って不動産の需給動向は低調である。取引件数が少なく、画地規模のばらつきが見受けられることから、需要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、山林、農地に囲まれた調整区域内の農山村集落地域である。収益物件は皆無に近く、賃貸市場が馴染みにくい地域であるので収益還元法は適用しない。当地域は農家集落的な地縁性の強い既成住宅地域であることから、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定される事が一般的と認められる。よって、市場の実勢を反映した実証的な比準価格を採用し、調整区域内の指定基準地との検討結果を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格とした	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	吉野 (県) - 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	-4.0 -2.0 +20.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	8,560 円/㎡	[96.7 100]	100 [100]	100 [112.9]	[100 100]	7,330							
(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] 当町は人口減少、高齢化率等、県全体を上回っており、過疎化の進行が顕著である。需給も昨今の経済情勢等を反映し、低調で推移。									
	前年標準価格 7,540 円/㎡				[地域要因] 当該地域は農山村集落地域として熟成された地域である。一般的要因や地域動向等を反映して、地価は引き続き下落傾向で推移。									
	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見られない。									
	標準地番号 公示価格 円/㎡													
②変動率		年間 -3.2 %	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
黒滝（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	土井鑑定研究所
黒滝（県） - 1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 土井 元
鑑定評価額	1,370,000 円	1㎡当たりの価格	5,470 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 23 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					吉野郡黒滝村大字桂原 1 1 0 番外		②地積 (㎡)	250	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				
	台形 1.5:1	住宅 W 2	中規模一般住宅と農家住宅が見られる国道沿いの山村集落地域	東8m国道	水道	下市口 16km	(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 20 m、南 20 m、北 120 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 15.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 台形									
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街路 8 m国道	交通 施設	下市口駅南東方 16km	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	当該地域は中規模一般住宅と農家住宅が見られる国道沿いの山村集落地域であり、今後も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測する。地価水準は依然下落傾向にて推移していくものとする。									
(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		5,470 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	同一需給圏は概ね黒滝村及びその周辺市町村の山村集落地域を中心とする圏域である。需要者の中心は 黒滝村及びその周辺市町村の居住者及び地縁者が大半を占め、同一需給圏外からの転入は少ない。奈良県南部に位置する黒滝村は都心への接近性が弱く、少子高齢化、人口減少といった社会的な要因等とも相まって、不動産需要は依然弱含み傾向である。当該地域は不動産取引が乏しいため、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は都市計画区域外の山村集落地域であり、周辺に賃貸住宅が見いだせず、賃貸市場が未成熟と判断されるため収益価格は試算しない。よって本件においては、指定基準地からの検討を踏まえ、自己使用目的の取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められること等を考慮し、信頼し得る取引事例を基に適正に試算された比準価格をもって、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 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]	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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	黒滝 (県) - 3										
	前年指定基準地の価格	[96.8] / 100	100 [100]	100 [71.8]	[100] / 100	5,500					
	4,080 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			[一般的要因] 黒滝村は総人口及び生産年齢人口とも下落しており、過疎化が進行している。地価動向は依然下落基調にある。							
	前年標準価格 5,640 円/㎡			[地域要因] 当該地域は奈良県南部の山村集落地域であり、人口流入が乏しく、不動産需要も低迷しており、地価は下落基調にて推移している。							
	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 -3.0 %	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]	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		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 吉野郡黒滝村大字寺戸67番2						②地積 (㎡)		187	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	店舗兼住宅W1	公共施設、店舗、住宅等が見られる山間部の中心的集落地域	南11m県道	水道	下市口16km		(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 90 m、北 60 m			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 13.5 m、奥行 約 13.5 m、規模		180 m程度、形状		ほぼ正方形				
	④地域的特性		特記	特にない	街 11m県道	交通	下市口駅南東方16km		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		当該地域は公共施設、店舗、住宅等が見られる山間部の中心的集落地域であり、今後も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測する。地価水準は依然下落傾向にて推移していくものとする。									
(3) 最有効使用の判定		低層の店舗兼住宅地					(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		7,630 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		同一需給圏は概ね黒滝村及びその周辺市町村の山村集落地域を中心とする圏域である。当該地域は村内の中心的集落地域であるが、黒滝村及びその周辺市町村の居住者及び地縁者が需要の大半を占める。奈良県南部に位置する黒滝村は都心への接近性が弱く、少子高齢化、人口減少といった社会的な要因等とも相まって、不動産需要は依然弱含み傾向である。当該地域は不動産取引が乏しいため、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は都市計画区域外の山村集落地域であり、周辺に賃貸住宅が見いだせず、賃貸市場が未成熟と判断されるため収益価格は試算しない。よって本件においては、指定基準地からの検討を踏まえ、自己使用目的の取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められること等を考慮し、信頼し得る取引事例を基に適正に試算された比準価格をもって、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]	100 [100]	[100] 100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 天川 (県) - 1		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 -6.0 交通 0.0 環境 +71.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 12,400 円/㎡		[99.2] 100	100 [100]	100 [160.7]	[100] 100	7,650				
(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 変動状況 価格形成要因	[一般的要因] 黒滝村は総人口及び生産年齢人口とも下落しており、過疎化が進行している。地価動向は依然下落基調にある。						
	前年標準価格 7,870 円/㎡				[地域要因] 当該地域は奈良県南部の山村集落地域であり、人口流入が乏しく、不動産需要も低迷しており、地価は下落基調にて推移している。						
	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/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 -3.0 % 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
黒滝（県） ー 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	土井鑑定研究所
黒滝（県） ー 3	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 土井 元
鑑定評価額	454,000 円	1㎡当たりの価格	3,950 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 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					吉野郡黒滝村大字赤滝 4 6 4 番 3		②地積 (㎡)	115	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		
	2:1	住宅 W 2		中規模一般住宅や農家住宅が見られる県道沿いの山村集落地域	北4. 5m県道	水道	下市口 19km		(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 10 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 15.0 m、奥行 約 8.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 4. 5 m 県道	交通施設	下市口駅南東方 19km		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		当該地域は中規模一般住宅や農家住宅が見られる県道沿いの山村集落地域であり、今後も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測する。地価水準は依然下落傾向にて推移していくものとする。									
(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		3, 950 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	同一需給圏は概ね黒滝村及びその周辺市町村の山村集落地域を中心とする圏域である。需要者の中心は 黒滝村及びその周辺市町村の居住者及び地縁者が大半を占め、同一需給圏外からの転入は少ない。奈良県南部に位置する黒滝村は都心への接近性が弱く、少子高齢化、人口減少といった社会的な要因等とも相まって、不動産需要は依然弱含み傾向である。当該地域は不動産取引が乏しいため、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は都市計画区域外の山村集落地域であり、周辺に賃貸住宅が見いだせず、賃貸市場が未成熟と判断されるため収益価格は試算しない。よって本件においては、自己使用目的の取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められること等を考慮し、信頼し得る取引事例を基に適正に試算された比準価格をもって、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 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]	[100]					
(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			[一般的要因]		黒滝村は総人口及び生産年齢人口とも下落しており、過疎化が進行している。地価動向は依然下落基調にある。					
	前年標準価格 4, 080 円／㎡			[地域要因]		当該地域は奈良県南部の山村集落地域であり、人口流入が乏しく、不動産需要も低迷しており、地価は下落基調にて推移している。					
	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	-3. 2 %	半年間	%						

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
天川（県） - 1	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上山英雄
鑑定評価額	4,850,000 円		1㎡当たりの価格	12,300 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 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 24 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		吉野郡天川村大字洞川5 3 4 番 1 外				②地積 (㎡)		394	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 1.5:1	住宅 W 2	山林に囲まれた旅館や住宅が並ぶ旧門前町地域	東4m県道、北側道	水道 下水	下市口 30km		(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲		東 25 m、西 0 m、南 80 m、北 70 m			②標準的使用		農林家住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、		奥行 約 15.0 m、		規模 375 ㎡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 4 m県道	交通 施設	下市口駅南東方 30km		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		山林に囲まれた旅館や住宅が建ち並ぶ旧門前町地域であり、当該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、当面は現状を維持していくものと思料される。地価はやや弱含みで推移すると予測される。								
(3) 最有効使用の判定		低層農林家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		角地 形状 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		12,300 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		角地 形状 0.0		
	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		同一需給圏は天川村を中心に吉野郡に存する集落地域が圏域と考えられる。地縁的選好性は強いが、用途性に注目すればその同一需給圏は奈良県南部に広がると思われる。需要者の中心は地元の居住者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。周辺には名水と修験の里として有名な洞川温泉郷があり、旅館、土産物店等もある観光地であるが、近年はやや衰退傾向にある。取引も少なく画地規模にばらつきが見られること等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域及びその周辺は、最寄駅から遠隔に位置する山林に囲まれた旅館、住宅が並ぶ旧門前町地域であり、賃貸物件はほぼ皆無で、収益性になじまず賃貸市場が存しないため、収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は同一需給圏内における競争代替性の認められる取引事例を採用して求めたものであり、補修正も適切で規範性は高い。したがって、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 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 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
	-										
	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]		天川村は最寄駅から遠隔に位置し生活利便性が劣り、林業不振の影響を受け人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は低迷している。				
	前年標準価格 12,400 円/㎡				[地域要因]		旅館や住宅が建ち並ぶ古くからの旧門前町地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。地価は緩やかな下落傾向である。				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[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 -0.8 %	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
天川（県） - 2 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
天川（県） - 2	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上山英雄
鑑定評価額	1,030,000 円		1㎡当たりの価格	6,960 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 24 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					吉野郡天川村大字沖金3 9番2		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		都計外														
	1:1	住宅 W 2		一般住宅、店舗等が混在する県道沿いの山間集落地域		南東8.5m県道		水道		下市口 25km		(その他)														
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 50 m、北 40 m				②標準的使用		農林家住宅地																	
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 160 ㎡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 8. 5 m県道		交通 下市口駅南東方 25km		法令 都計外															
							施設				規制															
		⑤地域要因の将来予測		県道沿いに住宅や店舗等が混在する地域であり、当該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、当面は現状を維持していくものと思料される。地価はやや弱含みで推移すると予測される。																						
(3) 最有効使用の判定		低層農林家住宅地						(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		6,960 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		同一需給圏は天川村を中心に吉野郡に存する集落地域が圏域と考えられる。地縁的選好性は強いが、用途性に注目すればその同一需給圏は奈良県南部に広がると思われる。需要者の中心は地元の居住者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。林業の不振が長期化し人口及び世帯数ともに減少傾向で過疎化が進んでおり、需要は低調に推移している。なお、取引も少なく画地規模にばらつきが見られること等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。																								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域及びその周辺は、最寄駅から遠隔に位置する一般住宅、店舗等が混在する山間集落地域であり、賃貸物件はほぼ皆無で、収益性になじまず賃貸市場が存しないため、収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は同一需給圏内における競争代替性の認められる取引事例を採用して求めたものであり、補修正も適切で規範性は高い。したがって、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					
	標準地番号		-		[] 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		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		-3.0 0.0 +82.0 0.0 0.0	
	天川 (県) - 1		[99.2] 100		100 [100]		100 [176.5]		[100] 100		6,970															
(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					③ 価格変動要因の		[一般的要因] 天川村は最寄駅から遠隔に位置し生活利便性が劣り、林業不振の影響を受け人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は低迷している。																		
	■継続 □新規							[地域要因] 店舗等もみられる県道沿いの山間集落地域であるが、地域要因について特段の変動は認められない。地価は下落傾向である。																		
	前年標準価格 7,210 円／㎡							[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。																		
	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 -3.5 % 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
天川（県） - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	千里不動産鑑定事務所
天川（県） - 3	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上山英雄

鑑定評価額	933,000 円	1㎡当たりの価格	5,490 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 24 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				吉野郡天川村大字坪内 1 7 番 1		②地積 (㎡)		170	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					
	1.2:1	住宅 W 2		山林に囲まれた民宿や住宅が並ぶ門前町地域	東4m村道	水道	下市口 27km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 10 m、南 50 m、北 10 m			②標準的使用		農林家住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、		奥行 約 12.0 m、		規模 180 ㎡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	4 m村道	交通施設	下市口駅南方 27km	法令規制	都計外				
	⑤地域要因の将来予測		山林に囲まれた民宿や住宅が建ち並ぶ門前町地域であり、当該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、当面は現状を維持していくものと思料される。地価はやや弱含みで推移すると予測される。											
(3) 最有効使用の判定		低層農林家住宅地					(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		5,490 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		同一需給圏は天川村を中心に吉野郡に存する集落地域が圏域と考えられる。地縁的選好性は強いが、用途性に注目すればその同一需給圏は奈良県南部に広がると思われる。需要者の中心は地元の居住者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。近隣地域周辺は天河神社の門前町で民宿等が散在しているが、高齢化、過疎化が進んでおり需要は低調に推移している。なお、取引も少なく画地規模にばらつきが見られること等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域及びその周辺は、最寄駅から遠隔に位置する山林に囲まれた民宿や住宅が建ち並ぶ門前町地域であり、賃貸物件はほぼ皆無で、収益性になじまず賃貸市場が存しないため、収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は同一需給圏内における競争代替性の認められる取引事例を採用して求めたものであり、補修正も適切で規範性は高い。したがって、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	-												
(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 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	+1.0 0.0 -29.0 0.0 0.0 0.0
		黒滝（県） - 3												
		前年指定基準地の価格	[96.8] 100	100 [100]	100 [71.7]	[100] 100	5,510							
(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 5,690 円/㎡		③ 価格変動要因の 変動状況		[一般的要因]		天川村は最寄駅から遠隔に位置し生活利便性が劣り、林業不振の影響を受け人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は低迷している。						
		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]		山間部に住宅、民宿が建ち並ぶ古くからの門前町地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。地価は下落傾向である。						
		②変動率 年間 -3.5 % 半年間 %				[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。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社やまと総合鑑定所
下北山（県） ー1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 信一郎
鑑定評価額	1,070,000 円		1㎡当たりの価格	4,820 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]	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		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 (㎡)	221 ()	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 国立公(普通)		
	1:2	住宅 W 2	一般住宅の中に郵便局、公民館も見受けられる住宅地域	北東4.1m村道、南東側道	水道	熊野市 29km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 90 m、南 90 m、北 140 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 20.0 m、規模 220 m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	4.1m村道	交通施設	熊野市駅北西 29km	法令規制	都計外 国立公(普通)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅の中に郵便局等も見受けられる山間部の集落地域であり、将来的にも特段の変動はなく、今後も現状を維持していくものと予測する。地価は、地域動向等を反映し、継続的な下落基調にある。								
(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	角地		0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格		4,820 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	同一需給圏は吉野郡の都市計画区域外を中心とした山村集落地域で広範囲に及ぶ。主たる需要者層は当圏域内における地縁性有する個人が大半であり、圏域外からの転入者は僅少である。当圏域では木材関連産業の衰退等に起因する若年者層の流出により人口減少、高齢化、過疎化が進行している。また、昨年の土砂崩れ等の自然災害に伴う市場性の低下等も影響するものと考察され需給動向は低調である。取引件数が少ないため、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	基準価格は市場参加者の観点から居住の快適性、生活利便性等の類似性の高い事例を採用しており規範性は高い。近隣地域は一般住宅の中に郵便局、公民館も見受けられる住宅地域であり、自己使用目的での取引が支配的である。また、周辺に収益物件が見受けられず賃貸市場が未成熟な地域であるので収益還元法の適用を断念した。以上から、市場性を十分に反映した規範性高い比準価格を採用し、指定基準地との均衡にも留意の上、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(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	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 黒滝(県) - 3	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 +1.0 +7.0 -25.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 4,080 円/㎡	[<u>96.7</u>] 100		[<u>100</u>]	[<u>100</u>]	[<u>100</u>] 100	4,860			
(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 4,980 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当村は木材関連産業の衰退、過疎化が深刻化。国道169号も雨量規制による通行が緩和されたが、需給は完全な回復には至らず低迷。				
	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] 当該地域は山間部で一般住宅の中に郵便局等も見られる住宅地域である。一般的要因及び地域動向等を反映し地価は依然下落傾向で推移。				
	②変動率 年間 -3.2% 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は見られない。				

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(10) 対象基準地の前年標準価格等から	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 3,090 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 -3.2% 半年間 %	③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】 当村は木材関連産業の衰退、過疎化が深刻化。国道 169 号も雨量規制による通行が緩和されたが、需給は完全な回復には至らず低迷。 【地域要因】 当該地域は、山間部の農家集落地域である。需要は弱く、一般的要因及び地域動向等を反映し、地価は依然下落傾向で推移。 【個別的要因】 個別的要因について特段の変動は見られない。

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
下北山（県） - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社やまと総合鑑定所
下北山（県） - 3	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 信一郎
鑑定評価額	811,000 円		1㎡当たりの価格	2,960 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]	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		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					吉野郡下北山村大字上桑原26番2		②地積 (㎡)		274	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 W2		県道沿いに住宅が建ち並び山間部の集落地域		南4.2m県道、西側道		水道	熊野市 23km		(その他) 土砂災害警戒区域										
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 30 m、南 30 m、北 40 m				②標準的使用		農林家住宅地												
	③標準的画地の形状等		間口 約 16.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 ほぼ正方形																		
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路 4.2 m県道		交通施設 熊野市駅北西 23km		法令 都計外 土砂災害警戒区域										
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は、県道沿いに住宅が建ち並び山間部の集落地域である。将来的にも特段の変動は考えられず、現状を維持するものと予測する。地価は、地域動向等を反映し、継続的な下落傾向で推移していくものと予測する。																		
(3) 最有効使用の判定		低層の農林家住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		角地 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 2,960 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南部の都市計画区域外に存する山間部の山村集落地域で広範囲に及ぶ。主たる需要者層は当圏域内における地縁性有する個人が大半であり、圏域外からの転入者は僅少である。当圏域では木材関連産業の衰退等に起因する若年者層の流出により高齢化、過疎化が進行している。また、昨年の土砂崩れ等の自然災害に伴う市場性の低下等も影響するものと考察され、需給動向は低調である。取引件数が少ないため、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		近隣地域は、県道沿いに住宅が建ち並び山間部の集落地域であり、自己使用目的の取引が支配的である。また、周辺に収益物件が見受けられず賃貸市場が未成熟な地域であるので収益還元法の適用を断念した。比準価格は、市場参加者の観点から居住の快適性、生活利便性等の類似性の高い事例を採用しており、規範性は高い。以上から、市場性を十分に反映した規範性高い比準価格を採用し、指定基準地との価格検討を踏まえ、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		[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		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 +6.0 交通 +25.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	黒滝 (県) - 3		[96.7]		100 [100]		100 [132.5]		[100]		2,980										
(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				③価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		当村は木材関連産業の衰退、過疎化が深刻化。国道169号も雨量規制による通行が緩和されたが、需給は完全な回復には至らず低迷。												
	■継続 ☐ 新規						[地域要因]		当該地域は、山間部の農家集落地域である。需要は弱く、一般的要因及び地域動向等を反映し、地価は依然下落傾向で推移。												
	前年標準価格 3,060 円/㎡						[個別的要因]		個別的要因について特段の変動は見られない。												
	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/㎡																	
		②変動率		年間 -3.3 % 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
上北山（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店	
上北山（県） - 1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士	奥田 幸助
鑑定評価額	936,000 円		1㎡当たりの価格	3,790 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 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		吉野郡上北山村大字西原4 8 5 番 3				②地積 (㎡)		247	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 2:1	住宅 W1	山間部に住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	西5m村道	水道	大和上市 42km		(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 10 m、南 70 m、北 70 m				②標準的使用	農山村住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 12.5 m、規模 250 ㎡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村道	交通施設	大和上市駅南東 42km		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	近隣地域は山間部に住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。人口減少による過疎化に歯止めがかからない状況であり、地価は継続的な下落基調にて推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層農山村住宅地					(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		3,790 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	同一需給圏は吉野郡の都市計画区域外を中心とした山村集落地域の圏域で、広域的な範囲。需要者は同一需給圏内の居住者等が大半を占め、圏外からの転入者は殆ど見られない。当圏域においては、林業をはじめ地域経済の不振が長期に亘り、若年層が流出、人口減少、高齢化が進行。観光振興策等、各種施策等を実施するものの不動産需要には繋がりにくく、市場は低調に推移している。取引件数が少なく価格帯もまちまちで、需要の中心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	近隣地域は山間部に住宅が建ち並ぶ古くからの集落地域に位置しており、周辺地域を含め収益物件は見られない。近隣地域は賃貸市場が成熟しておらず、賃貸需要は存しないものと考えられるため、収益還元法の適用を断念した。居住の快適性を重視する自己使用目的での住宅等の取引が大半であることから、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、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
	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
	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 3,930 円/㎡			③ 価格変動要因の変動状況	[一般的要因] 観光資源が豊富で当該施策にも注力するが、林業をはじめ地域経済の不振は継続。人口減少・高齢化も顕著であり、需要は低調に推移。						
	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] 山間部に住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変動はない。需要は弱く、地価は下落傾向が継続。						
					[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 -3.6 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店
上北山（県） - 2	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 幸助
鑑定評価額	1,760,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,330 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 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円/m ²
(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					吉野郡上北山村大字河合 7 0 番 3		②地積 (㎡)	278 ()	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		
	1.2:1	住宅 W 2		村役場、一般住宅等が建ち並ぶ中心的集落地域	西5m村道	水道	大和上市 48km		(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 15 m、南 10 m、北 80 m				②標準的使用	農山村住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.5 m、奥行 約 16.0 m、規模 280 ㎡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。		街路 5 m村道	交通施設	大和上市駅南東 48km		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	近隣地域は公共建物、一般住宅等が建ち並ぶ中心的集落地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。人口減少による過疎化に歯止めがかからない状況であり、地価は継続的な下落基調にて推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層農山村住宅地					(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		6,330 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	同一需給圏は吉野郡の都市計画区域外を中心とした山村集落地域の圏域で、広域的な範囲。需要者は同一需給圏内の居住者等が大半を占め、圏外からの転入者は殆ど見られない。当圏域においては、林業をはじめ地域経済の不振が長期に亘り、若年層が流出、人口減少、高齢化が進行。観光振興策等、各種施策等を実施するものの不動産需要には繋がりが難しく、市場は低調に推移している。取引件数が少なく価格帯もまちまちで、需要の中心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	近隣地域及びその周辺は、村役場、一般住宅等が建ち並ぶ村内の中心的集落地域に位置しているが、周辺地域を含め収益物件は見られない。近隣地域は賃貸市場が成熟しておらず、賃貸需要は存しないものと考えられるため、収益還元法の適用を断念した。居住の快適性を重視する自己使用目的での住宅等の取引が大半であることから、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、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	-									
(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 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 -38.0 行政 0.0 その他 0.0
	黒滝 (県) - 3										
	前年指定基準地の価格	[96.8] 100	100 [100]	100 [62.0]	[100] 100	6,370					
(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] 観光資源が豊富で当該施策にも注力するが、林業をはじめ地域経済の不振は継続。人口減少・高齢化も顕著であり、需要は低調に推移。						
	前年標準価格 6,560 円／㎡				[地域要因] 村役場、一般住宅等が建ち並ぶ中心的集落地域で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変動はない。需要は弱く、地価は下落傾向が継続。						
	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 -3.5 %	半年間 %								

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	大阪エンジニアリング株式会社奈良支店			
上北山（県）		ー3	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 奥田 幸助		
鑑定評価額		1,240,000 円			1㎡当たりの価格			
1 基本的事項		4,490 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 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 27日	(5) 価格の種類	正常価格	(6) 路線価	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	吉野郡上北山村大字小椋182番5				②地積 (㎡)	277	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	
	1:2	住宅 L S 2	山間の県道沿いに農山村住宅が散在する住宅地域	東6m県道	水道	大和上市 50km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 50m、北 50m			②標準的使用	農山村住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 22.0m、規模 270㎡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。		街路	6m県道	交通 大和上市駅南東 50km	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は県道沿いに農山村住宅が散在する山間部の集落地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。人口減少による過疎化に歯止めがかからない状況であり、地価は継続的な下落基調で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層農山村住宅地				(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	4,490 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	同一需給圏は吉野郡の都市計画区域外を中心とした山村集落地域の圏域で、広域的な範囲。需要者は同一需給圏内の居住者等が大半を占め、圏外からの転入者は殆ど見られない。当圏域においては、林業をはじめ地域経済の不振が長期に亘り、若年層が流出、人口減少、高齢化が進行。観光振興策等、各種施策等を実施するものの不動産需要には繋がり難く、市場は低調に推移している。取引件数が少なく価格帯もまちまちで、需要の中心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	近隣地域及びその周辺は、山間の県道沿いに農山村住宅が散在する住宅地域であり、周辺地域を含め収益物件は見られない。近隣地域は賃貸市場が成熟しておらず、賃貸需要は存しないものと考えられるため、収益還元法の適用を断念した。居住の快適性を重視する自己使用目的での住宅等の取引が大半であることから、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、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) 公示価格の標準とした	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	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 黒滝（県） - 3	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	
	前年指定基準地の価格 4,080 円/㎡	[96.8] / 100	100 / [100]	100 / [88.2]	[100] / 100	4,480	標準化補正 街路 交通 環境 画地 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] 観光資源が豊富で当該施策にも注力するが、林業をはじめ地域経済の不振は継続。人口減少・高齢化も顕著であり、需要は低調に推移。				
	前年標準価格 4,650 円/㎡			[地域要因] 山間の県道沿いに農山村住宅が存する住宅地域で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変動はない。需要は弱く、地価は下落傾向が継続。				
	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/㎡			[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 -3.4%	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
川上（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤田不動産鑑定所
川上（県） - 1	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士 藤田秀紀
鑑定評価額	2,750,000 円	1㎡当たりの価格	11,900 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/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月20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	吉野郡川上村大字迫1334番3				②地積(㎡)	231	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				
	1:1	住宅W2	公共建物、店舗、住宅等が見られる山間部の中心的集落地域	北東12m国道	水道	大和上市15km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 100m、南 20m、北 0m				②標準的使用	農林家住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記 特にない。				
	④地域的特性	特記	事項	街路	12m国道	交通施設	大和上市駅南東15km	法令規制 都計外 土砂災害警戒区域			
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の農林家住宅					(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	11,900 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	同一需給圏は概ね吉野郡及び五條市内で、川上村及び周辺の町村内の住宅地である。需要者の中心は、川上村及び周辺町村内の居住者及び地縁者が大半を占める。当該近隣地域は、国道沿いの山村集落地域であり、過疎化、高齢化が進行し、地価の回復が予測できない状況にある。当該地域は、著しく都心部への接近性が劣るため、若年層の流入が少なく、需要は低迷している。需要の中心となる価格帯の指摘は、土地の取引が乏しいため、指摘が困難な状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は都市計画区域外の山村集落地域であり、周辺に賃貸物件が見受けられないこと等から収益価格は試算しなかった。比準価格は、比較適格性が認められる吉野郡川上村、下市町、天川村内の住宅地の取引事例から試算した価格であり、実証的な試算価格である。以上より、本件では、比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格の標準とした	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	-	[] 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
	天川（県） - 1	[99.2] 100	100 [100]	100 [103.8]	[100] 100	11,900					
(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]		人口の減少が進行し、過疎化、高齢化が深刻であり、取引需要も経済情勢を反映して低調であるため、地価は下落基調で推移している。					
	前年標準価格 12,200 円/㎡			[地域要因]		国道沿いの山村集落地域であるが、外部からの人口流入は乏しく、土地の需要が弱いため、地価は依然下落基調にある。					
	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]		近隣地域内では概ね標準的な画地であり、競争・代替関係等、個別的要因の変動は特段認められない。					
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡										
②変動率		年間	-2.5 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤田不動産鑑定所
川上（県） - 2	奈良県	奈良第三分科会	氏名	不動産鑑定士 藤田秀紀
鑑定評価額	2,180,000 円		1㎡当たりの価格	7,670 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 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 20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		吉野郡川上村大字大滝 1 3 7 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				
	台形 1:1.2	住宅 W 1	農林家住宅が建ち並ぶ国道背後の山村集落地域	南東3m村道、北東側道	水道	大和上市 12km	(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 50m、北 30m			②標準的使用	農林家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 280 ㎡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	3 m村道	交通施設	大和上市駅南東 12km	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	奈良県都心部から離れた山間部の集落地域であり、今後とも地域要因の変動は認められず、現況維持の推移を示す地域と予測する。人口の減少、高齢化等の影響から、地価は依然下落基調にある。									
(3) 最有効使用の判定	平家建の農林家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,670 円／㎡				角地	0.0			
	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	同一需給圏は概ね吉野郡及び五條市内で、川上村及び周辺の町村内の住宅地である。需要者の中心は、川上村及び周辺町村内の居住者及び地縁者が大半を占める。当該近隣地域は、国道背後の集落地域であり、過疎化、高齢化が進行し、地価の回復が予測できない状況にある。当該地域は、著しく都心部への接近性が劣るため、若年層の流入が少なく、需要は低迷している。需要の中心となる価格帯の指摘は、土地の取引が乏しいため、指摘が困難な状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は都市計画区域外の山村集落地域であり、周辺に賃貸物件が見受けられないこと等から収益価格は試算しなかった。比準価格は、比較適格性が認められる川上村、黒滝村、下北山村及び吉野町内で都市計画区域外の住宅地の取引事例から試算した価格であり、実証的な試算価格である。以上より、本件では、比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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	0.0	0.0
	天川（県） - 1										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		③ 変動状況	[一般的要因]		人口の減少が進行し、過疎化、高齢化が深刻であり、取引需要も経済情勢を反映して低調であるため、地価は下落傾向で推移している。					
	■継続 ☐ 新規			[地域要因]		国道背後の山村集落地域であり、外部からの人口流入は乏しく、土地の需要が弱いため、地価は依然下落基調にある。					
	前年標準価格 7,930 円／㎡			[個別的要因]		近隣地域内では概ね標準的な画地であり、競争・代替関係等、個別的要因の変動は特段認められない。					
	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／㎡								
		②変動率	年間 -3.3%	半年間	%						

4 150 円/(3) 鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					吉野郡川上村大字高原747番					②地積 (㎡)		231	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											
	2:1		住宅W2		農林家住宅が散在する山村集落地域		南東4m村道		水道		大和上市17km													
(2) 近隣地域	①範囲		東 20m、西 30m、南 50m、北 70m					②標準の使用		農林家住宅地														
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																					
	④地域的特性		特記		特にない。		街路		4m村道		交通施設		大和上市駅南東17km		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		農林家住宅が散在する山村集落地域であり、今後とも地域要因の変動は認められず、現況維持の推移を示す地域と予測する。人口の減少、高齢化等の影響から、地価は依然下落基調にある。																					
(3) 最有効使用の判定		2階建程度の農林家住宅地										(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		4,150 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		同一需給圏は概ね吉野郡及び五條市内で、川上村及び周辺の町村内の住宅地である。需要者の中心は、川上村及び周辺町村内の居住者及び地縁者が大半を占める。当該近隣地域は、山間部の山村集落地域であり、過疎化、高齢化が進行し、地価の回復が予測できない状況にある。当該地域は、著しく都心部への接近性が劣るため、若年層の流入が少なく、需要は低迷している。需要の中心となる価格帯の指摘は、土地の取引が乏しいため、指摘が困難な状況にある。																						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は都市計画区域外の山村集落地域であり、周辺に賃貸物件が見受けられないこと等から収益価格は試算しなかった。比準価格は、比較適格性が認められる黒滝村、天川村、下北山村、東吉野村内で都市計画区域外の住宅地の取引事例から試算した価格であり、実証的な試算価格である。以上より、本件では、比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえて、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 ☐ 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]		[]													
(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		地域要因		街路交通環境行政その他	
	黒滝(県) - 3		[]		[100]		[100]		[]		[]								0.0		0.0		+1.0	
	前年指定基準地の価格		[96.8]		[100]		[100]		[100]		[]		4,110						0.0		0.0		0.0	
		4,080 円/㎡		[96.8]		[100]		[100]		[100]								0.0		0.0		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]		人口の減少が進行し、過疎化、高齢化が深刻であり、取引需要も経済情勢を反映して低調であるため、地価は下落基調で推移している。															
	前年標準価格		4,300円/㎡				[地域要因]		農林家住宅が散在する山間部の集落地域であり、外部からの人口流入は乏しく、土地の需要が弱いため、地価は依然下落基調にある。															
	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]		近隣地域内では概ね標準的な画地であり、競争・代替関係等、個別的要因の変動は特段認められない。															
	標準地番号		-																					
		公示価格		円/㎡																				
②変動率		年間 -3.5%		半年間 %																				