

(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 前年標準価格 23,800円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	交通の便が悪いことから、人口の流入が少なく、人口の減少と高齢化が進行しており、土地の新規需要は乏しい。
	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 五條 - 1 公示価格 23,400円/㎡			【地域要因】	中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域であるが、五條市内の商業中心地から遠いため、需要が弱く、地価は下落基調にある。
	②変動率 年間 -3.4% 半年間 -1.7%			【個別的要因】	近隣地域内では概ね標準的な画地であり、個別的要因の変動は特段認められない。

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
五條（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
五條（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	7,310,000 円		1㎡当たりの価格	32,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					五條市田園3丁目19番6		②地積 (㎡)	227	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 (40, 60) (その他)				
	1:1.2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	五条 2.8km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 70 m、南 150 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 17.0 m、規模 230 ㎡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	基準方位北 6.0 m市道	交通施設	五条駅北西 2.8km	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区画整然とした住宅地域で、今後もこの住環境を維持と予測。同市内では居住環境上位の住宅団地だが、周辺市との対比で引き合いやや劣り、地価水準はやや下落傾向で推移と予測。									
(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	32,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 和歌山線・近鉄吉野線等沿線の五條市及び周辺市町村の住宅地域の存する圏域。需要者は圏内に地縁を有する地元住民等が中心で圏外からの転入は少ない。地積は 2 0 0 ～ 2 5 0 ㎡程度が多く中心価格帯は土地のみで 6 0 0 ～ 8 0 0 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。市内では比較的引き合いを有するも周辺市（橋本市等）との対比で需要はやや低調推移。										
(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事から収益還元法は適用せず、比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 0.0 交通 +4.0 環境 -32.0 行政 +4.0 その他 0.0
	五條 - 1 公示価格 23,400 円/㎡	[98.3] 100	100 [100]	100 [73.5]	[104.0] 100	32,500					
(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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 32,300 円/㎡			③ 価格形成要因の	[一般的要因] 南和地域の中心都市であるが中和地域や和歌山県橋本市と比較して引き合いは低位で人口は減少、地価は下落が継続している。						
	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] 居住環境が良好な戸建住宅地域であるが橋本市側との競合やイオン五條店の建て替えによる閉店等の要因もあり、需要はやや低調推移。						
	②変動率 年間 -0.3 % 半年間 %				[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。						

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
五條（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
五條（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	4,300,000 円		1㎡当たりの価格	24,300 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		五條市今井3丁目437番17「今井3-3-18」				②地積(㎡)	177	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)			
	1:1.2	住宅W2	中小規模一般住宅が多い住宅地域		西6m市道	水道下水	五条800m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 30 m、南 10 m、北 20 m				②標準的使用		戸建住宅			
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡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い。		街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	五条駅東 800m	法令規制	1 住居(60, 200)		
		⑤地域要因の将来予測		近隣地域は中小規模一般住宅が多い住宅地域である。今後も地域要因の大きな変動は考えられず現状のまま推移するものと予測する。地価水準としては継続して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		24,300 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	同一需給圏は五條市及び周辺市町の圏域で、J R和歌山線、近鉄吉野線等沿線を中心とする中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者が大半を占め、遠方地域からの転入者も少ない。近隣地域は最寄り駅徒歩圏内にあるが、当圏域における経済動向、人口減少、地域的特性等を反映し需要は全体的に低調である。需要の中心となる価格帯は、基準地と同規模程度の広さで400万円から500万円程度が取引の中心的価格帯である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中小規模の一般住宅が多い住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における多数の信頼性ある事例を採用して求めたもので規範性は高い。一方、基準地の存する地域は、既成住宅地として熟成した地域のため、自己使用目的の取引が支配的である。よって、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。以上から、代表基準地との検討結果を踏まえ、実証的で市場性を充分反映した比準価格をもって、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 代表基準地 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 五條 -1								交通 0.0	交通 -2.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	環境 0.0	環境 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡								画地 0.0	行政 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価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 当市は、地場産業の衰退、観光資源不足等から人口、世帯数の減少に歯止めがかからず過疎化が進行し、不動産需要も継続的に低調気味。						
	前年標準価格 25,000 円/㎡					[地域要因] 戸建住宅が多い住宅地域であり、現状では大きな地域要因の変動は見られない。地価は昨今の経済情勢の影響等を反映し下落傾向で推移。						
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 代表基準地 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 -2.8 %	半年間 %								

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域

①範囲	東 50 m、西 30 m、南 15 m、北 0 m				②標準の使用	林家住宅地			
③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 180 m程度、形状 ほぼ長方形								
④地域的特性	特記	特になし。		街	6. 0 m国道	交通	五条駅南 27km	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	近隣地域は林家住宅のほか店舗等も見られる沿道集落地域。国道168号新阪本トンネルが令和6年3月に供用開始したが地域への影響は僅少、その他変動は見受けられず概ね現状推移と予測。地価水準は下落傾向継続。								

(6) 市場の特性	同一需給圏は奈良県南部の五條市及び吉野郡各町村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にほぼ限定される。地積は150～200㎡程度、中心となる価格帯は取引が少ないことから把握は困難。都市接近性の劣る山間の集落地域で生活利便性も劣る事から需要は低調推移。
-----------	---

(8) 公示価格を 規準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	② 時 点 修 正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的 要因の 比較	⑥ 対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100					

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 7,610 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	南和地域の中心都市であるが中和地域や和歌山県橋本市と比較して引き合いは低位で人口は減少、地価は下落が継続している。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表基準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因]	国道168号新阪本トンネルが令和6年3月に供用開始されたが、影響は僅少、その他地域要因の変動は認められない。需要は低調推移。
	②変動率 年間 -3.0 % 半年間 %			[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。

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
五條（県） - 5 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
五條（県） - 5	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	2,280,000 円		1㎡当たりの価格	10,300 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					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			
	台形 1:1	店舗 W 2	低層の店舗と一般住宅等が見られる国道沿いの既成住宅地域	南西11.1m国道、南東側道	水道	五条 8.6km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 35 m、南 10 m、北 30 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 225 ㎡程度、形状 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	11.1 m国道	交通施設	五条駅南 8.6km	法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、低層の店舗や一般住宅等が見られる既成住宅地域である。地域要因に及ぼす大きな影響はみられない。地価は、過疎化・人口減少の影響等により引き続き、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階建程度の店舗兼住宅地					(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	10,300 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	同一需給圏は五條市及び周辺市町村の都市計画区域外を中心とする圏域である。主たる需要者は地縁性有する地元居住者が大半であり、他地域からの転入は僅少である。旧来からの既成住宅地域で、最寄り駅や商業施設への接近性に劣り、生活利便性が低い。加えて過疎化による人口減少や高齢化率の上昇等も相俟って、需給は弱含み傾向で推移している。取引件数が少なく、画地規模のばらつきも見られるため、需要の中心となる価格帯は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は都市計画区域外に存する旧来からの既成住宅地域である。国道沿いに店舗等も散見されるが、居住の快適性を重視する自用目的での土地利用が主であるため、収益目的での取引は見受けられない。また、近隣地域は賃貸需要が見込まれず市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。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、他の類似する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	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	地域要因	街路交通環境行政その他
	天川（県） - 1										
(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 10,700 円/㎡		③ 価格変動状況	[一般的要因] 人口減少、高齢化率の上昇、過疎化の進展に注視。各種利便性に劣るため若年者層の流入が見込みにくく、不動産市場は依然低調で推移。					
	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 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 国道沿いの既成住宅地域であり、現状では大きな地域要因の変動は見られない。交通接近条件に劣り、需要は弱く地価は下落傾向にある。					
	②変動率		年間 -3.7 %	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。					

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
五條（県） - 6 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
五條（県） - 6	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	1,180,000 円		1㎡当たりの価格	9,200 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	[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					五條市西吉野町城戸4 4 番 1		②地積 (㎡)		128	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			
	1:1.2	住宅 W 2		市役所支所を中心とした店舗と一般住宅の多い既成住宅地域	南西11m国道	水道	五条 13km		(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 90 m、南 70 m、北 100 m			②標準的使用		低層店舗兼住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性		特記事項	土砂災害警戒区域に指定されている	街路	1 1 m 国道	交通施設	五条駅南東 13km	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、市役所支所を中心とした低層店舗と一般住宅の多い既成住宅地域である。今後も大きな地域要因の変動は見受けられず、現状のまま推移するものと予測する。地価は、依然、下落傾向で推移するものと予測。									
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の店舗兼住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		9,200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因					
	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	同一需給圏は五條市及び吉野郡の都市計画区域外を中心とした既成住宅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。圏域全体的に経済状況の回復が鈍く、人口減少、高齢化率の上昇、過疎化が進行しているため、需給動向は引き続き低調である。なお、取引自体、極めて少なく、画地規模もばらつきが見られることから、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、市役所支所を中心とした店舗と一般住宅の多い既成住宅地域。一部店舗が見られるが、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。居住の快適性を重視する当地域では、自用目的を前提に取引され、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、指定基準地との均衡に留意の上、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	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											
(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		9,500 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因]				当市は、地場産業の衰退、観光資源不足等から人口、世帯数の減少に歯止めがかからず過疎化が進行し、不動産需要も継続的に低調気味。
	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]				国道沿いの既成住宅地域であり、現状では大きな地域要因の変動は見られない。交通接近条件に劣り、地価は依然下落傾向で推移。
	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	-3.2 %	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
五條（県）	ー7	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	6,410,000 円		1㎡当たりの価格	8,170 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		五條市滝町3 5 8 番外				②地積 (㎡)	784 ()	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」 (60, 200)				
	1:1.5	住宅 W 2	農家住宅が見られる農地の多い県道沿いの農家集落地域	北東8m県道	水道	五条 6.4km		(その他) 県立公 (3 種) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 0 m、南 50 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 20.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 800 ㎡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県道	交通施設	五条駅東 6.4km	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、農家住宅が見られる農地の多い県道沿いの農家集落地域であり、今後もこの住環境を維持すると予測。市街地から離れた既成集落地域で地価水準は下落傾向で推移するものと予測。										
(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		8,170 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南部の五條市及び周辺市町村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圏外からの転入は少ない。地積は7 0 0 ～1 0 0 0 ㎡程度が多く中心価格帯は土地のみで6 0 0 ～9 0 0 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。駅接近性の劣る地域で市中心部と比較して生活利便も劣る事から需要は低調推移。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅が見られる農地の多い県道沿いの農家集落地域であり、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、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	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		[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	御所 (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	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 18,800 円／㎡		[97.9] 100	100 [100]	100 [224.6]	[100] 100	8,190					
(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	[一般的要因] 南和地域の中心都市であるが中和地域や和歌山県橋本市と比較して引き合いは低位で人口は減少、地価は下落が継続している。							
	前年標準価格 8,430 円／㎡				[地域要因] 近隣地域は市中心部から離れた駅徒歩圏外の既成集落地域であり、イオン五條店の建て替えによる閉店の影響は限定的。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）

別記様式第 7

令和 7 年 7 月 4 日 提出

五條（県） 3-1 宅地見込地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社やまと総合鑑定所
五條（県） 3-1	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	12,800,000 円		1㎡当たりの価格	7,740 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	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

基準地	(1) ①所在及び地番	五條市下之町 2 2 7 番				②地積 (㎡)	1, 655		⑨法令上の規制等		
	③形状	④土地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)			
	台形 1. 2:1	田	周辺に農家住宅も見られる田、畑を主体とした宅地見込地地域	北西1. 2m道路		大和二見 1. 3km		(その他) (60, 160)			
近隣地域	(2) ①範囲	東 180 m、西 20 m、南 40 m、北 50 m				②標準的使用	田				
	③標準的画地の形状等	間口 約 40. 0 m、奥行 約 40. 0 m、規模 1, 600 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	道 1. 2 m道路	交通施設	大和二見駅北東 1. 3km		法令規制	1 住居 (60, 160)		
	⑤地域要因の将来予測	農地や農家住宅が見られ、将来的には宅地開発が見込まれる。地価は引き続き下落傾向である。									
(3) 最有効使用の判定	転換後、造成後の 2 階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		7, 740 円／㎡							
	控除法	控除後価格		7, 130 円／㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は中南部地区の近鉄及び J R の各沿線において宅地見込地が存する圏域。主な需要者は県内資本で営業活動を行う不動産開発業者等が想定される。エンドユーザーとしては地縁的選考性を有する近隣居住者等が中心となる。圏域内における経済動向、人口減少、物価高の影響等もあり、地価は引き続き弱含みである。開発素地は規模が様々であり素地の状態により開発費も異なることから、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については同一需給圏内の類似性を有する取引事例との比較により試算されており、一定の説得力が認められる。控除後価格は需要者の投資採算性から試算されているが、開発計画等については想定項目が多く規範性にばらつきがある事等から価格が変動しやすい。よって、比準価格を重視し、控除後価格を参考に留め、類似する標準地との検討をふまえ、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 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	画地 0. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	地域要因 交通 +3. 0 環境 +50. 0 宅造 +40. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	
	葛城 3- 1 公示価格 18, 600 円／㎡	[99. 5] 100	100 [100]	100 [216. 3]	[100] 100	8, 560					
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	①対象基準地の検討 ■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 8, 000 円／㎡		③ 価格変動形成要因の	【一般的要因】 五條市は京奈和自動車道の整備が進むものの人口減少率、高齢化率とも上昇傾向にある。新規の宅地需要もほとんどなく需要は低調さみ。							
	②変動率			【地域要因】 地域要因に格別の変動要因は見当たらないことから、当面は現状を維持するものと思料する。							
	年間 -3. 3 %			【個別的要因】 個別的要因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
五條（県） 5 - 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
五條（県） 5-1	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	9,090,000 円		1㎡当たりの価格	45,900 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	37,000 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		五條市五條3丁目388番5 「五條3-1-4」			②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400)	
	1:2	事務所 S4	店舗、事務所等が多い国道沿いの路線商業地域	北15m国道	水道 ガス 下水	五條 310m		(その他) 居住誘導区域内	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 0 m、北 50 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 15 m国道	交通施設	五条駅南 310m	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は店舗、事務所等が多い国道沿いの路線商業地域であり、変動要因もないことから、現況維持の推移を示すものと予測する。地価動向については、商業地域の需要の減退等から依然下落基調にあるものと推測する。							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,900 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	27,400 円/㎡						
	原価法	積算価格	／ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	／ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、奈良県中・南和地区内の商業地である。需要者の中心は概ね中・南和地区内の事業者に限られる。当該地域は、ＪＲ五条駅から徒歩圏内の国道沿いの路線商業地域であり、従来は市内の中心的な商業地域であったが、近年は隣接する和歌山県橋本市内の商業施設に顧客が流失し、人口の減少とも相まって商業集積性が低下し、需要は低調である。取引価格は多様であり、需要の中心となる価格帯の指摘は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は昨今の賃料水準の低下傾向等を反映し、やや低位に試算された。比準価格は、同一需給圏内で類似地域内の路線商業地の取引事例から比準して試算した価格であり、市場性を反映した実証的な試算価格である。本件では、市場性を反映した比準価格を相対的に重視し、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 規 格 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				
(9) 指 定 基 準 地 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 47,400 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的要因] 県内他地域の商業施設に顧客が流出し、人口の減少や高齢化も相まって五條市内の商業地が衰退しつつある。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 五條 5-2 公示価格 46,700 円/㎡				[地域要因] ＪＲ五条駅に近い国道沿いの商業地域であるが、商業施設のイオンが建て替えのため閉店したことから、地価の下落が継続している。				
					[個別的要因] 競争・代替関係の変化等、個別的要因の変動は特段認められない。				
	②変動率								
	年間	-3.2%	半年間	-1.7%					

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
五條（県） 5－2	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	14,400,000 円		1㎡当たりの価格	40,000 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 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		五條市今井5丁目1429番1外「今井5-1-1」			②地積(㎡)	359	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) (その他)			
	台形 3:1	店舗兼事務所 S 2	国道沿いに店舗、事務所、工場等が建ち並ぶ地域	南東16m国道	水道	五条 1. 5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 200 m、南 45 m、北 15 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 25.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 350 ㎡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	1 6 m国道	交通施設	五条駅北東 1. 5km	法令規制	準工(60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、店舗、事務所等が建ち並ぶ国道沿いの地域であるが、地域要因に大きな変化は見られず、現状のまま推移するものと判断される。地価は現下の地域動向から継続的な下落基調にあるものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の店舗兼事務所地					(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 41, 200 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 22, 100 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	同一需給圏は五條市及び周辺市町の商業地域で商圈を基礎に成り立つ商業収益に関して代替性の及ぶ圏域である。主たる需要者は地縁的選好性を有する個人事業者の他、沿道型店舗を展開する法人等が想定される。近隣地域は比較的車両交通量の多い幹線沿いに存するが、商業としての集積性・繁華性等はやや劣る。地域経済の不振は継続的で事業者等の出店意欲は未だ回復途上にあり需給動向は依然下落傾向。画地規模が様々で取引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	近隣地域は、国道沿いに店舗、事務所、工場等が建ち並ぶ地域である。商業集積性、繁華性は依然低い状況である。賃貸市場としての熟成の程度は低く、周辺の賃料動向等も反映し、収益価格は低位に求められた。他方、比準価格は代替性の高い商業地の取引事例を採用しており、市場性を反映し規範性は高い。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、代表標準地との価格検討を踏まえ、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／㎡)	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 +10. 0 環境 -5. 0 行政 +11. 0 その他 0. 0
	公示価格 46, 700 円／㎡	[98. 6] 100	100 [100]	100 [116. 0]	[100] 100	39, 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 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 41, 300 円／㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	周辺の大型店舗による顧客流出や人口減少等に加え、近年の景気動向の影響、全体的な購買力の低下等を反映し、長期的な需要減で推移。					
	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 - 公示価格 円／㎡				[地域要因]	街路が広いものの繁華性が劣り、周辺地域への顧客流出が増加傾向。地域自体の集客力の低下が認められる。地価は下落傾向で推移。					
					[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。					
	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
五條（県） 9-1 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
五條（県） 9-1	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	382,000,000 円	1㎡当たりの価格	16,600 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 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	五條市住川町 1 3 7 3 番外				②地積 (㎡)	23,000 ()	⑨法令上の規制等	工業 (60, 200) (その他) 居住誘導区域外 (70, 200)
	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			
	1.5:1	工場	大規模工場が建ち並ぶ内陸型の工業団地	北西12m市道、三方路	水道 下水	北字智 1.2km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 400m、西 300m、南 60m、北 200m				②標準的使用	大規模工場地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 190.0 m、奥行 約 120.0 m、規模 23,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	④地域的特性	特記 特にない。	街 12m市道	交通 北字智駅東 1.2km	法令 対象基準地と同じ				
		事項	路	施設	規制				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は大規模工場が建ち並ぶ内陸型の工業団地である。既に工場の集積性が高いことから、今後とも現況維持の推移を示す地域と予測する。昨今、工業地の需要が高まってきていることから、地価は上昇傾向にある。							
(3) 最有効使用の判定	大規模工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,600 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	同一需給圏は奈良県内及び隣接する和歌山県橋本市内の大規模工業団地である。需要者は奈良県及び近畿府県に拠点を置く事業者や物流業者である。近隣地域は五條北ICに近い大規模工業団地であり、京奈和自動車道による利便性から需要が増加し、やや需要超過の状況にある。需要の中心となる価格帯については、画地規模等が多様であることを反映して取引価格も多様であるため、その指摘は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は大規模工場が建ち並ぶ工業団地であり、自用目的の取引が中心で賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は見送った。比準価格は、同一需給圏内の工業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。よって、本件では比準価格を採用することとし、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 交通 環境 画地 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
	御所（県） 9-1								
	前年指定基準地の価格	[101.6] 100	100 [100]	100 [116.2]	[100] 100	16,600			
	19,000 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 変動状況 価格形成要因の			[一般的要因] 大阪府内の工場の移転需要により奈良県内の工業地の需要は拡大しつつある。				
	前年標準価格	16,300円/㎡			[地域要因] 大規模工場が建ち並ぶ集積性が高い工業団地であり、京奈和自動車道の橿原～和歌山間の直通により地価は上昇しつつある。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因] 競争・代替関係の変化等、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 +1.8%	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
野迫川（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社奈良支社
野迫川（県） - 1	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 高垣直記
鑑定評価額	940,000 円	1㎡当たりの価格	3,240 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/㎡ 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	吉野郡野迫川村大字柞原 1 7 5 番				②地積 (㎡)	290	⑨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	住宅 W 1	農林家住宅が点在する県道沿いの山村集落地域	北7m県道	水道	五条 36km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 100 m、南 10 m、北 50 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 17.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	④地域的特性	特記 特にない	街 7 m 県道	交通 五条駅南 36km	法令 都計外 土砂災害警戒区域				
	⑤地域要因の将来予測	今後も大きな地域要因の変化は考えられず、当面は現状を維持していくものと予測する。山村集落地域の既存住宅地の需要は低位であり、地価は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	低層の農林家住宅地					(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	3,240 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	同一需給圏は概ね野迫川村を含む吉野郡全域及びその周辺の圏域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非常に少ない。人口減少や高齢化の進行が顕著であり、圏域全体的な経済情勢から地価は引き続き下落傾向である。なお、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	自己使用目的の取引が大半の地域で、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、山村集落地域の取引事例は限られているものの、代替競争関係が認められる事例をもとに市場性を適正に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 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 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 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	地域 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 4,080 円/㎡	[96.8] 100	100 [100]	100 [122.1]	[100] 100	3,230			
(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 3,350 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 -3.3 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口減少や高齢化の進行が顕著であり、取引需要も低調であるため、地価は下落傾向で推移している。 [地域要因] 県道沿いの山村集落地域で、価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動はなく、地価は下落傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因についての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
野迫川（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社奈良支社
野迫川（県） - 2	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 高垣直記
鑑定評価額	1,880,000 円	1㎡当たりの価格	2,320 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	吉野郡野迫川村大字弓手原95番外					②地積(㎡)	812	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				
	2.5:1	住宅W1	農林家住宅が点在する山村集落地域	北西4m村道	水道	五条61km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 50m、南 30m、北 100m				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 40.0m、奥行 約 20.0m、規模 800㎡程度、形状 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4m村道	交通施設	五条駅南西61km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 2,320 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	同一需給圏は概ね野迫川村を含む吉野郡全域及びその周辺の圏域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非常に少ない。人口減少や高齢化の進行が顕著であり、圏域全体的な経済情勢から地価は引き続き下落傾向である。なお、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	自己使用目的の取引が大半の地域で、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、山村集落地域の取引事例は限られているものの、代替競争関係が認められる事例をもとに市場性を適正に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
	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 +1.0 +3.0 +64.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 4,080 円/㎡	[96.8] 100	100 [100]	100 [170.6]	[100] 100	2,320					
(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] 人口減少や高齢化の進行が顕著であり、取引需要も低調であるため、地価は下落傾向で推移している。						
	前年標準価格 2,400 円/㎡				[地域要因] 農林家住宅が点在する山村集落地域で、価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動はなく、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の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 %								

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4 日 提出
野迫川（県） - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社奈良支社
野迫川（県） - 3	奈良県	奈良第3分科会	氏名	不動産鑑定士 高垣直記
鑑定評価額	1,490,000 円		1㎡当たりの価格	3,400 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	吉野郡野迫川村大字北股42番				②地積 (㎡)	439	⑨法令上の規制等	都計外 国定公 (3種)		
	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	(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 15m、南 30m、北 50m				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 30.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.7m村道	交通施設	五糸駅南西 46km	法令規制	都計外 国定公 (3種) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	今後も大きな地域要因の変化は考えられず、当面は現状を維持していくものと予測する。山村集落地域の既成住宅地の需要は低位であり、地価は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	低層の農林家住宅地					(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	3,400 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	同一需給圏は概ね野迫川村を含む吉野郡全域及びその周辺の圏域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非常に少ない。人口減少や高齢化の進行が顕著であり、圏域全体的な経済情勢から地価は引き続き下落傾向である。なお、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	自己使用目的の取引が大半の地域で、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、山村集落地域の取引事例は限られているものの、代替競争関係が認められる事例をもとに市場性を適正に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
	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	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
	■継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 3,520 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	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
	標準地番号										
公示価格 円/㎡		[96.8] 100	100 [100]	100 [116.5]	[100] 100	3,390					
②変動率 年間 -3.4% 半年間 %											
		③ 価格変動要因 [一般的要因] 人口減少や高齢化の進行が顕著であり、取引需要も低調であるため、地価は下落傾向で推移している。 [地域要因] 農林家住宅等が点在する沿道山村集落地域で、価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動はなく、地価は下落傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因についての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
十津川（県） - 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
十津川（県） - 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	1,060,000 円		1㎡当たりの価格	9,100 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 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					吉野郡十津川村大字折立2 7 4 番2		②地積 (㎡)	155 (39)	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 1.2:1	住宅 W 2		林家住宅のほか店舗等も見られる沿道山村集落地域	南7.5m国道	水道	五条 69km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 200 m、南 100 m、北 100 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 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	7.5m国道	交通施設	五条駅南東 69km	法令規制	対象基準地と同じ		
⑤地域要因の将来予測		近隣地域は林家住宅のほか店舗等も見られる沿道山村集落地域。国道1 6 8号新阪本トンネルが令和6年3月に供用開始したが地域への影響は僅少、その他変動は見受けられず概ね現状推移と予測。地価水準は下落傾向。										
(3) 最も有効使用の判定		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	基準価格 9,100 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、奈良県南部の吉野郡各町村及び五條市の既存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にほぼ限定される。中心となる価格帯は取引が少ないことから把握は困難。都心接近性の劣る山間の集落地域で生活利便性も劣る事から需要は低調推移。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は林家住宅のほか店舗等も見られる沿道山村集落地域であり、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、賃貸市場が未成熟である為、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、基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) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時 点 修 正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
		公示価格 円/㎡	[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	地域要因	街路 -2.0	
	天川（県） - 1							交通 0.0	交通 +3.0			
	前年指定基準地の価格 12,400 円/㎡	[99.2] 100	100 [100]	100 [134.3]	[100] 100	9,160		環境 0.0	環境 +33.0			
(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				[一般的要因] 奈良県南部の山間部に位置し、鉄道等が未整備で人口は年々減少傾向。地価は下落が継続している。							
	前年標準価格 9,360 円/㎡				[地域要因] 国道1 6 8号新阪本トンネルが令和6年3月に供用開始されたが、影響は僅少、その他地域要因の変動は認められない。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 -2.8 %	半年間 %									

十津川 (県)

ー 2

宅地-Ⅱ

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	(株) 倉田総合鑑定					
十津川 (県)		ー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		960,000 円			1㎡当たりの価格		5,820 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 3日		(6) 路線価	[令和 7年 1月]				
(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	円/㎡			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別	倍			
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			吉野郡十津川村大字湯之原646番6			②地積 (㎡)	165 ()	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				
	2.5:1	住宅 W1	山間の村道沿いに農山村住宅が散在する住宅地域	北4.8m村道	水道	五条 63km	(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50m、西 80m、南 0m、北 50m			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 21.0 m、奥行 約 8.0 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	4.8m村道	交通施設	五条駅南東 63km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は山間の村道沿いに農山村住宅が散在する住宅地域。国道168号新阪本トンネルが令和6年3月に供用開始したが地域への影響は僅少、その他変動は見受けられず概ね現状推移と予測。地価水準は下落傾向。									
(3) 最も有効使用の判定	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		5,820 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、奈良県南部の吉野郡各町村及び五條市の既存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にほぼ限定される。中心となる価格帯は取引が少ないことから把握は困難。都心接近性の劣る山間の集落地域で生活利便性も劣る事から需要は低調推移。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は山間の村道沿いに農山村住宅が散在する住宅地域であり、地元住民中心の既存集落である事から自用が中心と思われる。賃貸市場が未成熟である為、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) 公示価格を標準とした価格	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			③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因] 奈良県南部の山間部に位置し、鉄道等が未整備で人口は年々減少傾向。地価は下落が継続している。						
	■継続 ☐ 新規				[地域要因] 国道168号新阪本トンネルが令和6年3月に供用開始されたが、影響は僅少、その他地域要因の変動は認められない。需要は低調推移。						
	前年標準価格 5,990 円/㎡				[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。						
	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 -2.8 %	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
十津川（県） - 3 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
十津川（県） - 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	1,590,000 円		1㎡当たりの価格	8,930 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					吉野郡十津川村大字上野地2 6 7 番5外		②地積 (㎡)	178	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	住宅 W 2		店舗、住宅等が建ち並ぶ吊橋で有名な観光集落地域	西4. 5m村道	水道	五条 42km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 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 10.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性		特記事項		特になし。		街路 4. 5 m村道		交通 五条駅南東 42km	法令 対象基準地と同じ				
							施設		規制					
⑤地域要因の将来予測		近隣地域は店舗、住宅等が建ち並ぶ吊橋で有名な観光集落地域。国道1 6 8号新阪本トンネルが令和6年3月に供用開始したが地域への影響は僅少、その他変動は見受けられず概ね現状推移と予測。地価水準は下落傾向。												
(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		8,930 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、奈良県南部の吉野郡各町村及び五條市の既存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にほぼ限定される。中心となる価格帯は取引が少ないことから把握は困難。都心接近性の劣る山間の集落地域で生活利便性も劣る事から需要は低調推移。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は店舗、住宅等が建ち並ぶ吊橋で有名な観光集落地域であり、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、賃貸市場が未成熟である為、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	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個別の 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]							
		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個別の 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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 +3.0 +32.0 0.0 0.0
	天川（県） - 1													
	前年指定基準地の価格		[99.2]	100 [100]	100 [137.3]	[100]	8,960							
		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 価格変動要因の	[一般的要因] 奈良県南部の山間部に位置し、鉄道等が未整備で人口は年々減少傾向。地価は下落が継続している。								
	前年標準価格 9,190 円／㎡					[地域要因] 国道1 6 8号新阪本トンネルが令和6年3月に供用開始されたが、影響は僅少、その他地域要因の変動は認められない。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	-2. 8 %	半年間	%									