

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 120m、北 170m			②標準の使用	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 m ² 程度、		形状 長方形
	④地域的特性	特記	特になし		街路	基準方位北、9m 国道	交通	榛原駅南西方 7.7km
		事項			路		施設	
							法令	1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域是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	+1.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	22,400 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/㎡			

(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)	☐代表標準地 ☒標準地 ① 標準地番号 宇陀 - 4 ② 時点修正 [99.7] 100 ③ 標準化補正 $\frac{100}{[103.0]}$ ④ 地域要因の比較 $\frac{100}{[94.9]}$ ⑤ 個別的要因の比較 $\frac{[101.0]}{100}$ ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 22,300	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 -3.0 交通 +3.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
(8) 規準とした 公示価格を 価格	公示価格 21,600 円/㎡		

(9) 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/㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100						

(10) 対象基準地の前年の標準価格等	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 22,600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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					宇陀市大字陀下出口 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)							
	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			(その他) (60, 192)							
(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 m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 +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, 100 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、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、3 5 0 万円から 4 0 0 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、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 - 1													街路 交通 0. 0		環境 0. 0		行政 +14. 0		行政 0. 0	
		公示価格 26, 500 円／㎡		[99. 5 / 100]		[100 / 101. 0]		[100 / 114. 0]		[101. 0 / 100]		23, 100		画地 +1. 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	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[_____ / 100]		[100 / _____]		[100 / _____]		[_____ / 100]					街路 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 23, 400 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 %															

(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 14,100 円/㎡					[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。
	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]		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。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡							
	②変動率	年間	-1.4 %	半年間	%			

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域

①範囲	東 50m、西 30m、南 30m、北 0m				②標準の使用	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 m ² 程度、 形状 ほぼ正方形								
④地域的特性	特記	特になし		街	基準方位北、6 m	交通	榛原駅北西方 1.1km	法令	1 低専(50,80) 地区計画等
	事項			路		施設		規制	
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。								

(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。

(9) 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/㎡	[<u> </u>] 100	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u> </u>] 100	[<u> </u>] 100					

(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 38,600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 -1.0% 半年間 %	③ 価格形成要因の	変動状況	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。
			【一般的要因】	
			【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。

(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 5,400 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動向人口減の影響から需要は低調である。	
	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] 特段の変動要因はない。	
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	-1.9 %	半年間	%		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 3日 提出
宇陀（県） - 6 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） - 6	奈良県	奈良第2	氏名	不動産鑑定士 森本直也
鑑定評価額	9,280,000 円		1㎡当たりの価格	44,400 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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		宇陀市榛原萩乃里4 6番				②地積 (㎡)		209 ()		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 中専 (60, 200)						
	1:1	住宅 W 2		中規模一般住宅が多い交通至便な住宅地域		東6m市道		水道 下水		榛原 600m		(その他) 高度地区(最高 15m)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 30m、西 10m、南 50m、北 50m				②標準的使用		戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 210 ㎡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	榛原駅南方 600m		法令規制	1 中専 (60, 200) 高度地区(最高 15m)					
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、地域要因に大きな変化はなく、今後も戸建住宅を主体とする住宅地域としての現状を維持していくと予測する。															
(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 +2. 0								
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 44,400 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、宇陀市内の居住者であり、市外からの居住者も一部見受けられる。当該地域は、区画整然とした住宅団地であり、最寄駅から徒歩圏内に存するものの、不動産市場は停滞気味である。基準地と同規模の土地で、9 0 0 万円～9 5 0 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、一般住宅が区画整然と並ぶ地域であり、収益物件は皆無である為、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情等も考慮の上、快適性を重視する住宅地域であるので比準価格を採用し、上記の通り、鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 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				その他							
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号		②時 点 修 正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路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				その他							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 44,600円/㎡					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。									
	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 44,500円/㎡						[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	-0.4%	半年間		-0.2%											

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 (その他)			
	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					
(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	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	4. 3m市道		交通施設	室生口大野駅北西方 500m	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	15,000 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	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 -30.0 行政 -1.0 その他 0.0
	標準地番号 宇陀 -12					15,100					
(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
	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] 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 15,200 円/㎡				[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。						
	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] 特段の変動要因はない。						
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-1.3 %	半年間	%						

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		宇陀市大宇陀岩室7 3 8 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) (その他)			
	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					
(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) 最も有効使用の判定		2階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 20,800 円／㎡			(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +2.0				
		収益還元法	収益価格 / 円／㎡									
		原価法	積算価格 / 円／㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円／㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は、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、4 0 0 万円から4 5 0 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	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 宇陀 -4											
(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	
	-											
(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 検討	[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 21,000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				[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。							
	標準地番号 公示価格				[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 -1.0%	半年間 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 日 提出
宇陀（県）－9 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）－9	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	2,510,000 円		1㎡当たりの価格	5,670 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 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)			
	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		(その他) 土砂災害警戒区域			
(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。		街路	1 0 . 5 m県道	交通施設	榛原駅南東方 8km		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, 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	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 -4. 0
	標準地番号 宇陀 - 13							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	環境 0. 0	環境 +10. 0	行政 +1. 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, 770 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。						
	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] 特段の変動要因はない。						
	標準地番号 -										
		公示価格 円／㎡									
		②変動率	年間 -1. 7 %	半年間 %							

(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) (その他) 土砂災害警戒区域													
	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																
(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 m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) 最も有効使用の判定		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		17,500 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、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、2 5 0 万円から 3 0 0 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/㎡		[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		地域要因		街路 交通 環境 行政 その他		-4.0 +4.0 +83.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格		32,200 円/㎡		[99.8] 100		100 [100]		100 [182.7]		[100] 100		17,600														
(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 前年標準価格 17,800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。																			
	②変動率 年間 -1.7% 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。																			

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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。
-----------------------------	--

(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 97,500 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。
	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】	特段の変動要因はない。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	-0.5 %	半年間	%		

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 22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					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					宇陀郡曾爾村大字伊賀見2240番1外		②地積 (㎡)	406 ()	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 国定公（普通）		
	不整形 1:1.5	住宅 W2		県道沿いに農家住宅 を中心に農地も見ら れる住宅地域	北西11.5m県道	水道	榛原 25km		(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 60 m、南 50 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 20.0 m、奥行き 約 23.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記	特になし		街	11.5m県道	交通	榛原駅東 25km		法令	都計外 国定公（普通） 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		県道沿いに農家住宅を中心に農地も見られる住宅地域である現況を踏まえ、人口の推移及び近隣地域における市場性等の観点からも勘案した結果、地域特性は将来的にも現況程度で推移していくものと予測する。								

(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	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	4,670 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) 曽爾村、御杖村及び宇陀市における農家住宅地域等の圏域。(需要者の属性) 同一需給圏に地縁的選好性を有する需要者が中心で、同一需給圏外からの転入者は少ない。(市場の需給動向) 一般的要因である曽爾村域の都心接近性及び地域要因である都市計画区域域外の農家集落地域等諸要因が劣り、且つ地域の市場構造も地縁血縁者に限定される等、需要は引き続き弱含み傾向にある。(需要の中心となる価格帯) 個性性及び特殊性が強く、見出し得ない。
-----------	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅地域にはアパート等の収益物件は原則見受けられず且つ市場における取引も自用目的の取引が主である。また賃貸市場も未成熟である等収益価格の規範性は低い。以上より、手法は取引事例比較法を適用し、収益還元法は適用しなかった。よって、類似地域等における規範性ある事例から比準され適切に調整がなされた比準価格を採用し、要因分析を踏まえ算出した調整区域内に存する標準地からの規準価格も考慮したうえで、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 対象標準地の 規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-4.0
	公示価格 6,060 円/㎡	[99.4 / 100]	[100 / 100]	[100 / 127.6]	[99.0 / 100]	4,670		交通	0.0		交通	+11.0
								環境	0.0		環境	+21.0
								画地	0.0		行政	-1.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(9) 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/㎡	[<u> </u>] 100	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u>100</u>] [<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 4,790 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	曾爾村は総人口、生産年齢人口及び老年人口ともに減少傾向にあるが、高齢化率は上昇傾向で50%超であるため、需要は低調である。
	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]	市域から遠隔に位置する都計外の農家集落であるため、市場における参加者は地縁血縁者に限定される等、需要は引き続き低調にある。
	②変動率 年間 -2.5% 半年間 %			[個別的要因]	個別的要因の変動はない。

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 22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					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					宇陀郡曾爾村大字掛744番外		②地積 (㎡)		459	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							
	1.5:1		住宅 W2		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							
都計外 (その他) 土砂災害警戒区域																		
(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 ほぼ長方形															
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 5.9m村道		交通施設		榛原駅東 18km		法令規制					
	⑤地域要因の将来予測		旧県道沿いに農家住宅が建ち並ぶ集落地域である現況を踏まえ、人口の推移及び近隣地域における市場性等の観点からも勘案した結果、地域特性は将来的にも現況程度で推移していくものと予測する。															
(3) 最も有効使用の判定		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		6,500 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) 曾爾村、御杖村及び宇陀市における農家住宅地域等の圏域。(需要者の属性) 同一需給圏に地縁的選好性を有する需要者が中心で、同一需給圏外からの転入者は少ない。(市場の需給動向) 一般的要因である曾爾村域の都心接近性及び地域要因である都市計画区域外の農家集落地域等諸要因が劣り、且つ地域の市場構造も地縁血縁者に限定される等、需要は引き続き弱含み傾向にある。(需要の中心となる価格帯) 個別性及び特殊性が強く、見出し得ない。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		農家住宅地域にはアパート等の収益物件は原則見受けられず且つ市場における取引も自用目的の取引が主である。また賃貸市場も未成熟である等収益価格の規範性は低い。以上より、手法は取引事例比較法を適用し、収益還元法は適用しなかった。よって、類似地域等における規範性ある事例から比準され適切に調整がなされた比準価格を採用し、要因分析を踏まえ算出した調整区域内に存する標準地からの規準価格も考慮したうえで、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		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 -13													交通 0.0			交通 +4.0	
		公示価格 6,060 円/㎡		[99.4 / 100]		100 / [100]		100 / [92.8]		[100 / 100]		6,490		環境 0.0		その他	環境 -9.0	
														行政 0.0			行政 -1.0	
														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		その他	環境	
														画地			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 形成要因				[一般的要因]				曾爾村は総人口、生産年齢人口及び老年人口ともに減少傾向にあるが、高齢化率は上昇傾向で50%超であるため、需要は低調である。					
	前年標準価格 6,670 円/㎡								[地域要因]				市域から遠隔に位置する都計外の農家集落であるため、市場における参加者は地縁血縁者に限定される等、需要は引き続き低調にある。					
	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]				個別的要因の変動はない。					
	標準地番号 -																	
公示価格 円/㎡																		
②変動率		年間 -2.5 %		半年間 %														

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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	-2.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	7,460 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/㎡			

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅地域にはアパート等の収益物件は原則見受けられず且つ市場における取引も自用目的の取引が主である。また賃貸市場も未成熟である等収益価格の規範性は低い。以上より、手法は取引事例比較法を適用し、収益還元法は適用しなかった。よって、類似地域等における規範性ある事例から比準され適切に調整がなされた比準価格を採用し、要因分析を踏まえ算出した調整区域内に存する標準地からの規準価格も考慮したうえで、鑑定評価額を上記の通り決定した。
-----------------------------	---

(9) 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/㎡	[$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]						

(10) 対象基準地の前	年の検討 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】 曽爾村は総人口、生産年齢人口及び老年人口ともに減少傾向にあるが、高齢化率は上昇傾向で50%超であるため、需要は低調である。
		前年標準価格 7,690 円/㎡		【地域要因】 市域から遠隔に位置する都計外の農家集落であるため、市場における参加者は地縁血縁者に限定される等、需要は引き続き低調にある。
		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/㎡		【個別的要因】 国土調査により形状等が顕在化した。
		②変動率 年間 -3.0 % 半年間 %		

(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 価格形成要因の變動状況	[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 5,090 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	-2.2%	半年間	%		

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 3,740 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						
	標準地番号 -						
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	-2.1 %	半年間	%		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 日 提出
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	2,190,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,650 円/m ²	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円/m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 25 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 0 m、西 80 m、南 30 m、北 40 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 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	特記事項	特にない		街路 5.0 m村道	交通施設	榛原駅東方 29km		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 4,650 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 0.0 環境 +32.0 行政 -5.0 その他 0.0
	標準地番号 宇陀 - 13	公示価格 6,060 円/㎡	[99.4] 100	100 [100]	100 [125.4]	[97.0] 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 変動状況 価格形成要因の	[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 4,760 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 %								

(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	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)									
	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。地価は現下の地域動向等から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		11,300 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、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 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	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		-2.0 -4.0 +13.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 12,300 円/㎡		[99.2] 100		[100] 100		[106.3] 100		[100] 100		11,500												
(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]		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 11,500 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																	

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 日 提出
東吉野（県） - 2 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） - 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, 890, 000 円	1 ㎡当たりの価格	7, 820 円／㎡
-------	---------------	-----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 29 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 (その他)				
	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						
(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	特にない。	街	4. 5 m国道	交通	榛原駅南東 20km		法令	都計外		
		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動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。地価は現下の地域動向等から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	7,820 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の選好性を有する地元の居住者であり、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 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							
(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	0.0 -4.0 +63.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 12,300 円／㎡	[<u> 99.2 </u>] 100	100 [<u> 100 </u>]	100 [<u> 156.5 </u>]	[<u> 100 </u>] 100	7,800						
(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 8,030 円／㎡			③ 変 動 状 況 の 形 成 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。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円／㎡				[地域要因] 農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。							
	②変動率 年間 -2.6 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

(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3 6 番 1					②地積 (㎡)		425 ()	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 1		農山村住宅が建ち並ぶ 県道沿いの住宅地域		北5m県道		水道		榛原 24km		(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 20.0 m、規模 400 m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 24km		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つ県道沿いの住宅地域である。地域要因に大きな変動は見受けられず、当面は現状を維持すると考えられる。地価は現下の地域動向等から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		4,400 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、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 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										
(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	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 -4.0 -9.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 3,950 円/㎡		[<u>96.7</u>] 100		100 [<u>100</u>]		100 [<u>86.5</u>]		[<u>100</u>] 100		4,420								
(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 形 成 要 因 の 検 討		[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 4,560 円/㎡							[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。									
	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 -3.5 %		半年間 %															