

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 日 提出
吉野（県） ー 1 宅地-1

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

鑑定評価額	3, 790, 000 円	1 ㎡当たりの価格	12, 200 円／㎡
-------	---------------	-----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 29 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		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			
	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 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	(その他) 県立公 (普通) (60, 160)					
(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古くからの住宅地域で、地域要因の変動は見られず、今後も現状を維持するものと判断する。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, 200 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町村の住宅地域と把握した。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接近性に劣り、不動産需要は総じて弱い。地域経済の低迷、人口減少、高齢化に歯止めがかからず、地価も弱含みで推移しているが、画地規模が様々で取引も少なく、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	近隣地域及びその周辺は、一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域で、周辺にはアパート等の収益物件は見受けられない。自己使用目的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 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	地域要因	街路 -2. 0	
	公示価格 17, 400 円/㎡	[98. 3] 100	100 [103. 0]	100 [140. 1]	[104. 0] 100	12, 300		交通 0. 0	環境 0. 0	行政 +43. 0	その他 0. 0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0. 0	地域要因	街路 -2. 0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0. 0	環境 0. 0	行政 +43. 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 前年標準価格 12, 700 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	当町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]	一般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見られない。地価は持続的に下落している。						
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -3. 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
吉野（県） ー 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
吉野（県） ー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	3,340,000 円	1㎡当たりの価格	19,400 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] 路線価又は倍率	円／㎡
(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	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 住居 (60, 200)					
	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	(その他) 土砂災害警戒区域					
(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	交通施設	大和上市駅東 2km	法令規制	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等が点在する地域であり、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	19, 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	同一需給圏は近鉄吉野線等沿線の吉野町及び周辺町村の住宅地域と把握した。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、都心接近性や商業施設接近性に劣り、不動産需要は総じて弱い。地域経済の低迷、人口減少、高齢化に歯止めがかからず、地価も弱含みで推移しているが、画地規模が様々で取引も少なく、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	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。自己使用目的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／㎡)	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 -5.0 交通 +4.0 環境 -7.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	公示価格 17, 400 円／㎡	[98. 3] 100	100 [103. 0]	100 [90. 0]	[104. 0] 100	19, 200						
(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							
(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 前年標準価格 20, 100 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当町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] 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。地価は持続的に下落している。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 -3. 5 %	半年間 %									

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 吉野郡吉野町大字丹治157番1外					②地積 (㎡)	759	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			準工 (60,200)		
	1:1	住宅W2	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			(その他)		
(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	住宅のほか、作業所や工場等が混在する地域であり、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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		16,800 円／㎡							
	収益還元法	収益価格		／ 円／㎡							
	原価法	積算価格		／ 円／㎡							
	開発法	開発法による価格		／ 円／㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄吉野線等沿線の吉野町及び周辺町村の住宅地域と把握した。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。作業所や一般住宅等が混在する地域で、都心接近性や商業施設接近性に劣り、不動産需要は総じて弱い。地域経済の低迷、人口減少、高齢化に歯止めがかからず、地価も弱含みで推移しているが、画地規模が様々で取引も少なく、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	近隣地域及びその周辺は、作業所や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。自己使用目的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ため、収益還元法の適用を断念したがって、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	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 -3.0 交通 -8.0 環境 +15.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格 17,400 円／㎡	[98.3 / 100]	[100 / 103.0]	[100 / 100.6]	[102.0 / 100]	16,800					
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時 点 修 正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的要 因の比 較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦ 内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[/ 100]	[100 /]	[100 /]	[/ 100]						
(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 変動形成要因の価格形成要因	[一般的要因] 当町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 17,400 円／㎡				[地域要因] 作業場や住宅等が混在する地域であり、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変動は見られない。地価は持続的に下落している。						
	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 -3.4 %	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
吉野（県）－ 4 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
吉野（県）－4	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 山本 昇平

鑑定評価額	3,260,000 円	1㎡当たりの価格	8,010 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		吉野郡吉野町大字山口6 0 6 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)				
	台形 1.5:1	住宅 W 1	農家住宅が建ち並ぶ農村集落地域	南東3.8m町道	水道	大和上市 5.2km		(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 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	3.8m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			
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅が建ち並ぶ農村集落地域であり、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	8,010 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町村の住宅地域と把握した。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、生活利便性に劣り、不動産需要は総じて弱い。地域経済の低迷、人口減少、高齢化に歯止めがかからず、地価も弱含みで推移しているが、画地規模が様々で取引も少なく、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	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。賃貸市場が未成熟であり収益還元法の適用を断念した。市場においては自己使用目的で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	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 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 当町は主要産業である林業衰退の影響を受け、人口が減少して過疎化が進んでおり、地価は長期間にわたって低迷している。							
	前年標準価格 8,280 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] 個別的要因に変動はない。							
	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 8 年地価調査）

令和 8年 7月 3日 提出
大淀（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	
大淀（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	6,990,000 円		1㎡当たりの価格	37,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 29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		吉野郡大淀町大字福神1番44				②地積(㎡)	189	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専(50, 80) (その他) 地区計画等				
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域	南6m町道	水道ガス下水	福神500m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 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 14.0 m、奥行 約 14.0 m、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 6.0 m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 37,000 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。駅徒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こと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 +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 -35.0 行政 0.0 その他 0.0
	奈良大淀 -4 公示価格 21,900 円/㎡	[98.2] 100	100 [101.0]	100 [59.2]	[104.0] 100	37,400					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	- 前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 37,500 円/㎡			③ 変動状況 形成要因の	[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比較的緩やかだが、物価高や金利上昇等先行き不透明感が見られる。地価は下落継続。						
	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/㎡				[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 8 年地価調査）

令和 8年 7月 3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	4,260,000 円		1㎡当たりの価格	21,500 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 29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		吉野郡大淀町大字土田5 0 7 番3 5 1				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	1 低専(50, 80) (その他)			
	1:1.2	住宅W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西6m町道	水道 ガス 下水	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。	街路	基準方位北6. 0 m町道	交通施設	越部駅北1.4km	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、中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、今後もこの住環境を維持するものと予測。同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すると予測する。								
(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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 21,500 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2 0 0 ㎡程度が多く中心価格帯は土地のみで4 0 0 ～5 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。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) 公示価格の標準とした価格	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	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 22,100 円／㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[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比較的緩やかだが、物価高や金利上昇等先行き不透明感が見られる。地価は下落継続。				
	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 奈良大淀 - 4 公示価格 21,900 円／㎡				[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。				
	②変動率	年間 -2.7 %	半年間 -1.8 %							

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	3,050,000 円		1㎡当たりの価格		11,600 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 29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 20m、西 0m、南 20m、北 50m			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)				
	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	11,600 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2 0 0 ～ 3 0 0 ㎡程度で、中心価格帯は土地のみで2 0 0 ～ 4 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、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	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		[<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 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	-2.0 -7.0 -25.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 8,280 円／㎡	[<u>96.7</u>] 100		[<u>100</u>] 100	[<u>100</u>] 68.4]	[<u>100</u>] 100	11,700							
(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 12,000円／㎡			③ 変 動 形 成 要 因 の	[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比較的緩やかなが、物価高や金利上昇等先行き不透明感が見られる。地価は下落継続。									
	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／㎡				[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。									
	②変動率 年間 -3.3% 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 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 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	11,500,000 円		1㎡当たりの価格	36,400 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 29 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 36,400 円／㎡															
	収益還元法	収益価格 21,000 円／㎡															
	原価法	積算価格 / 円／㎡															
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は奈良県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) 公示価格を規準とした価格	① 代表標準地 標準地番号	五條 5-2	② 時点修正	[98.5] 100	③ 標準化補正	100 [100]	④ 地域要因の比較	100 [121.2]	⑤ 個別的要因の比較	[100] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円／㎡)	36,700	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	公示価格	45,200 円／㎡												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	[] 100	③ 標準化補正	100 []	④ 地域要因の比較	100 []	⑤ 個別的要因の比較	[] 100	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
	前年指定基準地の価格 円／㎡													交通 環境 画地 行政 その他	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		前年標準価格 37,600 円／㎡		③ 変動状況要因の	[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比較的緩やかだが、物価高や金利上昇等先行き不透明感が見られる。地価は下落継続。							
	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／㎡			[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。							
	②変動率		年間 -3.2 %	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。							

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		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) 県立公 (普通) (その他) (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 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	+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, 200 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 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 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 17, 400 円/㎡	[98.3] 100	100 [103.0]	100 [88.0]	[101.0] 100	19, 100					
(9) 指定 基準 地 から の 検 討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100						
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 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 19, 900 円/㎡			③ 変 動 状 況 要 因 の 検 討	④一般的要因	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 - 公示価格 円/㎡				④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。					
					④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 -3.5 %	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
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	3,180,000 円	1㎡当たりの価格	17,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 29 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 17,100 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) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格	円/㎡	[100]	[100]	[100]	[100]							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[100]	[100]	[100]	[100]							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規			③ 変動状況要因の	[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 17,700 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 17,400 円/㎡												
	②変動率	年間 -3.4 %	半年間 -1.7 %										

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 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	2,730,000 円		1㎡当たりの価格	7,060 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 29 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) (その他) 土砂災害警戒区域				
	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						
(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	7.5m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 7,060 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/㎡	[] 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 -2.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	8,280 円/㎡	[96.7] 100	100 [100]	100 [112.9]	[100] 100	7,090					
(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 7,300 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	-3.3 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

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
黒滝（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	1,330,000 円		1㎡当たりの価格	5,300 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 29 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		吉野郡黒滝村大字桂原 1 1 0 番外				②地積 (㎡)	(250)	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	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、奥行き 約 15.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 台形											
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	8 m国道	交通施設	下市口駅南東 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	近隣地域は、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る。地域要因に大きな変動はなく、今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は継続的に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	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		5,300 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、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。このような社会的要因を背景に需給動向は依然低調である。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、都市計画区域外の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、山村集落的な地縁性の強い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、指定基準地との検討結果を踏まえ、市場の実勢を反映した実証的な比準価格を採用し、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/㎡	[] 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	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 0.0 -26.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 3,950 円/㎡	[96.7] 100		100 [100]	100 [71.8]	[100] 100	5,320						
(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 前年標準価格 5,470 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 当村は人口減少、少子高齢化に伴う社会的要因が顕著。林業を主産業とするが、過疎化に伴う市場性の減退に注視。地価は依然下落基調。								
	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] 山村集落地域で、現状では地域要因に大きな変動は見られない。交通接近条件が劣り、需要も乏しく、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認められない。								
	②変動率				年間	-3.1 %	半年間	%					

(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]	当村は人口減少、少子高齢化に伴う社会的要因が顕著。林業を主産業とするが、過疎化に伴う市場性の減退に注視。地価は依然下落基調。
	前年標準価格 7,630 円/㎡					[地域要因]	当該地域は、山間部の中心的集落地域である。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。
	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	-3.0 %	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
黒滝（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
黒滝（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	439,000 円		1㎡当たりの価格	3,820 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]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 29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	特記すべき事項はない。		街路	4. 5 m県道		交通施設	下市口駅南東 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		近隣地域は、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る。地域要因に大きな変動はなく、今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は継続的に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		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		3,820 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。このような社会的要因を背景に需給動向は依然低調である。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、奈良県南部に位置する都市計画区域外の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、山村集落的な地縁性の強い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、対象基準地の価格における経年推移を検討の上、市場の実勢を反映した実証的な比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 3,950 円/㎡			③ 変動状況 形成要因の	[一般的要因] 当村は人口減少、少子高齢化に伴う社会的要因が顕著。林業を主産業とするが、過疎化に伴う市場性の減退に注視。地価は依然下落基調。							
	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] 山村集落地域で、現状では地域要因に大きな変動は見られない。交通接近条件が劣り、需要も乏しく、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認められない。							
	②変動率	年間	-3.3 %		半年間	%						

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 日 提出
天川（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
天川（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	4,810,000 円		1㎡当たりの価格	12,200 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 29 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 (その他) 土砂災害警戒区域				
	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						
(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 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	近隣地域は、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る。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、当面は現状を維持するものと予測する。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	0.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	12,200 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、天川村を中心に吉野郡に存する集落地域を中心とする圏域である。主たる需要者は、地元の地縁性強い居住者等が大半で、同一需給圏外からの転入者は少ない。周辺には、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。また、人口減少傾向にあり、高齢化、過疎化が進んでいること等から需要は低調である。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	近隣地域は、最寄り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。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、地縁性の強い地域である事から、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、対象基準地の価格における経年推移を検討の上、市場の実勢を反映した実証的な比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示 価格 を 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	[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	[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 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因]	当村は最寄り駅から遠隔に位置し交通接近条件等が劣り、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。						
	前年標準価格 12,300 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 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 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	株式会社やまと総合鑑定所
天川（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	995,000 円		1 m ² 当たりの価格	6,720 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 2 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 29 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	交通施設	下市口駅南東 25km	法令規制	都計外				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅、店舗等が混在する県道沿いの山間集落地域。地域要因に大きな変化を及ぼす要因等は特段見受けられず、当面は現状を維持するものと予測する。地価は引き続き、下落傾向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, 720 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を中心とする圏域である。主たる需要者は、地元的地縁性強い居住者等が大半で、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、需要は低調で推移している。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	近隣地域は、最寄り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、山村集落的な地縁性の強い地域である事から、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、指定基準地との検討結果を踏まえ、市場の実勢を反映した実証的な比準価格を採用し、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		[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）	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	-3. 0
	前年指定基準地の価格	12, 300 円／㎡	[99. 2]	[100]	[181. 4]	[100]	6, 730						
(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] 当村は最寄り駅から遠隔に位置し交通接近条件等が劣り、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。								
	前年標準価格 6, 960 円／㎡				[地域要因] 一般住宅、店舗等が混在す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。								
	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												
	②変動率	年間	-3. 4 %	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 前年標準価格 5,490 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	〔一般的要因〕	当村是最寄り駅から遠隔に位置し交通接近条件等が劣り、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。
	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。

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 日 提出
下北山（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
下北山（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	1,030,000 円	1㎡当たりの価格	4,670 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]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 29 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池原 5 7 1 番				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） (その他)					
	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						
(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 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.1 m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住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られず今後もほぼ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	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。観光施策を実施し観光客の受け入れを進めるも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、一般住宅の中に郵便局、公民館も見られる住宅地域に存しているが、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、賃貸需要はほぼ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
			[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	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他
	黒滝（県） - 3										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 変動状況	[一般的要因]		スポーツ公園が防災道の駅に選定される等観光施策にも注力するが、林業をはじめ地域経済は低迷。人口減少も進行、需要は低調に推移。					
	前年標準価格	4,820 円／㎡			[地域要因]		一般住宅の中に郵便局等も見受けられる住宅地域で、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			[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	-3.1 %	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
下北山（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
下北山（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	786,000 円	1㎡当たりの価格	2,890 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 29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浦向1 0 9 番 1		②地積 (㎡)	272	()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		都計外 (その他) 土砂災害警戒区域			
	1.5:1	住宅 W 1		住宅の間に畑が介在する山間部の農家集落地域	南東9.5m国道、北東側道	水道	熊野市 26km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 10 m、西 30 m、南 20 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 21.0 m、 奥行 約 13.0 m、 規模 270 ㎡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	9. 5 m国道	交通 施設	熊野市駅北西 26km		法令 規制	都計外 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の 将来予測		近隣地域は住宅の間に畑が介在する山間部の農村集落地域であり、地域要因に特段の変化は見られず、今後もほぼ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、継続的な下落基調で推移すると予測する。									
(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		2,890 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。観光施策を実施し観光客の受け入れを進めるも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、住宅の間に畑が介在する山間部の農家集落地域に存しているが、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、賃貸需要はほぼ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 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 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 0.0	街路 交通 環境 行政 その他 -3.0 0.0 +36.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 3,950 円／㎡	[100]	[100]	[131.9]	[100]	2,900						
(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 変 動 状 況 要 因 の 成 形	[一般的要因] スポーツ公園が防災道の駅に選定される等観光施策にも注力するが、林業をはじめ地域経済は低迷。人口減少も進行、需要は低調に推移。							
	前年標準価格 2,990 円／㎡				[地域要因] 住宅の間に畑が介在する山間部の農家集落地域で、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] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 公示価格 円／㎡											
②変動率		年間	-3.3 %	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 2,960 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	〔一般的要因〕	スポーツ公園が防災道の駅に選定される等観光施策にも注力するが、林業をはじめ地域経済は低迷。人口減少も進行、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〕	県道沿いに住宅が建ち並ぶ山間部の集落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。需要は弱く地価は下落傾向が継続。
	②変動率					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。
	年間	-3.4 %	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	
上北山（県）	ー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	902,000 円		1㎡当たりの価格		3,650 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 29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 W 1	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 0m、西 10m、南 70m、北 70m			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	大和上市駅南東方 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	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。高齢化が進行し過疎化に歯止め がかからない状況であり、地価は依然として下落傾向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	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	3,650 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	同一需給圏は概ね上北山村及び吉野郡に存する集落地域が圏域と考えられる。地縁の選好性が強く、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。林業不振の長期化による若年層の流出が多く、人口は減少傾向で高齢化が 進行し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ず賃貸市場が存 しないと思われるため、収益還元法の適用を断念した。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 標準とした 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	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 3,950 円／㎡	[<u>96.7</u>] 100	[<u>100</u>]	[<u>100</u>]	[<u>97.0</u>] 100	3,670							
(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 3,790円／㎡			③ 変 動 状 況 要 因 の 価格 形成 要因 の	[一般的要因] 上北山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] 山間部に住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、地域要因に ついて特段の変動は認められない。地価は下落基調にある。								
	②変動率				[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。								
	年間	-3.7%	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
上北山（県） ー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	1,700,000 円		1㎡当たりの価格	6,110 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 29 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	大和上市駅南東方 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		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。高齢化が進行し過疎化に歯止めがかからない状況であり、地価は依然として下落傾向で推移するものと予測される。											
(3) 最も有効使用の判定		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		6,110 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		同一需給圏は概ね上北山村及び吉野郡に存する集落地域が圏域と考えられる。地縁の選好性が強く、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。林業不振の長期化による若年層の流出が多く、人口は減少傾向で高齢化が進行し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おり、周辺地域を含め収益物件は見られず賃貸市場が存しないと思われるため、収益還元法の適用を断念した。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	-												
	公示価格	[100] 円/㎡	[100] [100]	100 [100]	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	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 0.0 -38.0 0.0 0.0	
	黒滝 (県) - 3													
	前年指定基準地の価格	[96.7] 100	100 [100]	100 [62.0]	[100] 100	6,160								
(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 価格変動要因の検討		[一般的要因] 上北山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 6,330 円/㎡					[地域要因] 村役場や一般住宅等が建ち並ぶ中心的集落地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。地価は下落基調にある。								
	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	-3.5 %	半年間	%									

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、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ず賃貸市場が存しないと思われるため、収益還元法の適用を断念した。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。
-----------------------------	---

(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 4,490 円/㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 上北山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。
			[地域要因] 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、地域要因について特段の変動は認められない。地価は下落基調にある。
			[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 -3.3% 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
川上（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	2,680,000 円	1㎡当たりの価格	11,600 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 29 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				吉野郡川上村大字迫 1 3 3 4 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							
	1:1	住宅 W 2		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		(その他) 土砂災害警戒区域							
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 20 m、北 0 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 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	街路	1 2 m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						
	⑤地域要因の将来予測		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で、地域要因に特段の変化は見られず、今後もほぼ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		11,600 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。移住・定住施策、観光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、公共建物、店舗、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、賃貸需要はほぼ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		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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 0.0 +9.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格		12,300 円/㎡	[99.2] 100	[100]	[105.7]	[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			③ 価格変動要因の		[一般的要因]		観光関連施設の開業も見られるが、林業をはじめとする地域経済の不振は継続。人口減少・高齢化の進行も顕著であり需要は低調に推移。								
	■継続 □新規					[地域要因]		公共建物、住宅等が見られる山間部の集落地域で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変動はない。需要は低調、地価は下落傾向が継続。								
	前年標準価格					11,900 円/㎡		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
	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	-2.5 %	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
川上（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
川上（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	2, 110, 000 円	1 m ² 当たりの価格	7, 420 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 2 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円/m ²
(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	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 (その他) 土砂災害警戒区域				
	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					
(2) 近隣 地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 50 m、北 30 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 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	近隣地域は農林家住宅が建ち並ぶ国道背後の山村集落地域であり、地域要因に特段の変化は見られず、今後もほぼ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、継続的な下落基調で推移すると予測する。									
(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	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	7,420 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。移住・定住施策、観光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、農林家住宅が建ち並ぶ山村集落地域に存しているが、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、賃貸需要はほぼ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) 規 準 と し た 公 示 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 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	街路 交通 環境 行政 その他 +3.0 0.0 +60.0 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>164.8</u>]	[<u>100</u>] 100	7,400					
(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 7,670 円／㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因]	観光関連施設の開業も見られるが、林業をはじめとする地域経済の不振は継続。人口減少・高齢化の進行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]	農林家住宅が建ち並ぶ国道背後の山村集落地域で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変動はない。需要は低調、地価は下落傾向が継続。					
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間	-3.3 %		半年間	%					

(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】	観光関連施設の開業も見られるが、林業をはじめとする地域経済の不振は継続。人口減少・高齢化の進行も顕著であり需要は低調に推移。
	前年標準価格 4,150 円/㎡					【地域要因】	農林家住宅が散在する山村集落地域で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変動は認められない。需要は低調、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】	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	-3.4 %	半年間	%		