

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 日 提出
五條（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	
五條（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	4,350,000 円		1㎡当たりの価格	22,200 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		五條市住川町 9 1 番 1 5 7				②地積 (㎡)	(196)	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		2 中専 (60, 200) (その他)				
	1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域	北6.3m市道	水道 ガス 下水	北宇智 1.2km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 45 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 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 6.3 m 市道	交通施設	北宇智駅北東 1.2km	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分譲住宅地域であり、今後もこの住環境を維持するものと予測。各施設までの接近性にやや劣っており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 階建程度の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 22,200 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戸建住宅の存する地域。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 ㎡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。スーパー・小学校など各施設までの接近性の劣る地域で需要は低調推移。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域であり、周辺には対象基準地と同程度の規模の収益物件はほとんど見られず、対象基準地の規模を前提とした場合、競争力のある賃貸住宅を想定することが困難であることから収益還元法は適用せず、比準価格を標準に鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	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			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 南和地域の中心都市だが周辺地域と比較して引き合い低位で人口減少。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。							
	前年標準価格 23,000 円／㎡				[地域要因] 居住環境は比較的良好であるが商業施設等の整備が付近になく、地域要因に変動要因は認められない。需要は低調。							
	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				[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	五條 - 1	公示価格 22,600 円／㎡									
	②変動率	年間 -3.5 %	半年間 -1.8 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 3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	7,290,000 円		1㎡当たりの価格	32,100 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
(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		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LS2	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 70m、西 70m、南 150m、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 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6.0m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			32,100 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JR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200～250㎡程度が多く中心価格帯は土地のみで600～800万円程度、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価格	① 代表標準地 標準地番号	五條 - 1	②時点修正	[98.2] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [71.4]	⑤個別的要因の比較	[104.0] 100	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	32,300	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 -34.0 行政 +4.0 その他 0.0			
	公示価格	22,600 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	[] 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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格	円/㎡																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		南和地域の中心都市だが周辺地域と比較して引き合い低位で人口減少。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。													
	前年標準価格 32,200 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。													
	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	-0.3 %	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 前年標準価格 24,300 円/㎡				③ 価格形成要因の變動状況	〔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 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	一般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。
	②変動率					〔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。
	年間	-2.9 %	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 前年標準価格 7,380 円/㎡				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	南和地域の中心都市だが周辺地域と比較して引き合い低位で人口減少。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]	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。
						[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	-3.1 %	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
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	2,190,000 円		1㎡当たりの価格	9,920 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		五條市西吉野町和田 1 8 2 番 1				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、奥行き 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	1 1. 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	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,920 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、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	-	[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	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										
	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										
②変動率		年間	-3.7 %	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
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	1,140,000 円		1㎡当たりの価格	8,910 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		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	8,910 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	-	[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
	天川 (県) - 1	[99.2]	100 [100]	100 [135.9]	[100]	8,980					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	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 9,200 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、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見られない。					
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡										
	②変動率	年間 -3.2 %	半年間 %								

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	6,210,000 円		1㎡当たりの価格	7,920 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所在地番並びに「住居表示」等		五條市滝町358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) 県立公(3種) (その他) 土砂災害警戒区域			
	1:1.5	住宅 W2		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					
(2) 近隣 地域	①範囲		東 0m、西 0m、南 50m、北 120m				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	特になし。		街	8.0m県道		交通	五条駅東 6.4km		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、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		7,920 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700～1000㎡程度が多く中心価格帯は土地のみで500～800万円程度、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 を 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]								
(9) 指定 基準 地 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 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-7.0 +5.0 +132.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 18,400 円/㎡	[97.8] 100		100 [100]	100 [226.5]	[100] 100	7,940							
(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 8,170円/㎡				③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 南和地域の中心都市だが周辺地域と比較して引き合い低位で人口減少。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。								
	②変動率 年間 -3.1% 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

別記様式第 7

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	12,400,000 円		1㎡当たりの価格	7,480 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	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

(1) 基準地	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)			
(2) 近隣地域	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 路	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 7,480 円／㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		ない					
	控除法		控除後価格 6,880 円／㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、中南和地区の近鉄及び J R の各沿線において宅地見込地が存する圏域である。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) とした価格を標準	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	地域要因	交通	+3.0
	葛城 3 - 1									行政	0.0		環境	+50.0
(8) とした価格を標準	公示価格		[99.7 / 100]	[100 / 100]	[100 / 216.3]	[100 / 100]	8,530		その他	0.0			宅造	+40.0
	18,500 円／㎡												行政	0.0
(8) とした価格を標準													その他	0.0
(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			③価格変動状況形成要因の	【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なみ。									
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 7,740 円／㎡				【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。									
	②変動率				【個別的要因】 個別的要因に特段の変動はない。									
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	年間			-3.4 %										

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 3 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	(株) 倉田総合鑑定	
五條（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	8,810,000 円		1㎡当たりの価格	44,500 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 8 年 1 月]	36,000 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		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) (その他)			
	1:2	事務所 S 4	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	五条310m					
(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、奥行き 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	特になし。	街路	15m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、令和7年初頭に付近の大型商業施設（イオン五條店）が建替の為、一時閉店した事から繁華性が減退。それまでも周辺市へ顧客流出が見られ需要は低調。										
(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 45,200 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 30,800 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における主に幹線道路沿いの商業地域の存する範囲。需要者は沿道の集客力に着目した飲食・小売業等の個人及び法人事業者等が中心と思われる。地積は200㎡程度が中心と思われるが、取引が相当に少なく中心となる価格帯を見出すことは困難である。主要幹線道路沿いの路線商業地域としては規模が小さく、付近の大規模商業施設の閉店などもあり商業繁華性は停滞、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複数見られるが近年の賃料下落傾向を受けて低水準での推移が続いており、結果として収益価格はやや低めに試算されたと思われる。よって特性の類似する取引事例を中心に求めた比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上で鑑定評価額を上記のように決定した。											
(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	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 45,900 円/㎡			③ 変動状況要因の	[一般的要因]	南和地域の中心都市だが周辺地域と比較して引き合い低位で人口減少。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 五條 5-2 公示価格 45,200 円/㎡				[地域要因]	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だが付近の商業施設（イオン五條店）一時閉店で商業繁華性減退。需要は低調。						
					[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	-3.1%		半年間	-1.5%						

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
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	13,900,000 円		1㎡当たりの価格	38,700 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		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)					
	台形3:1	店舗兼事務所S2	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		(その他)					
(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	16m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 38,700 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 20,900 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圏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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +10.0 交通 -5.0 環境 +10.0 その他 0.0	
	五條 5-2 公示価格 45,200 円/㎡	[98.4] 100		100 [100]	100 [115.0]	[100] 100	38,700						
(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 40,000 円/㎡				③変動状況形成要因の	[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	-3.3%	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	近隣地域は大規模工場が建ち並ぶ内陸型の工業団地であり、自己の事業用目的での取引が支配的である。よって、事業者向けの賃貸市場が形成されていないことから収益還元法は適用しない。比準価格は代替性が認められる工業地に係る取引事例から比較しており、市場の実勢を反映した実証的な価格である。以上から、地域の取引実態を反映した比準価格を採用し、対象基準地の価格における経年推移及び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 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	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 御所（県） 9- 1	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化補正 街路 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 19,300 円/㎡	[<u>101.6</u>] 100	100 [<u>100</u>]	100 [<u>116.2</u>]	[<u>100</u>] 100	16,900		
(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 前年標準価格 16,600 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/㎡	③ 変動 要因 の 形成	[一般的要因] 金利上昇や建築費高騰等が懸念されるが、大阪圏等からの工場移転需要等に支えられ、内陸型工業地における需要は底堅い。 [地域要因] 内陸型の大規模工業団地で、京奈和自動車道が整備され、製品輸送の経済性に優れる。稼働環境も良好であり、地価は上昇傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。					
	②変動率 年間 +1.8% 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
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	908,000 円	1㎡当たりの価格	3,130 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		吉野郡野迫川村大字柞原 1 7 5 番				②地積 (㎡)	290	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 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	(その他) 土砂災害警戒区域						
(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 290 ㎡程度、形状 ほぼ整形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7 m県道	交通施設	五条駅南 36km	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	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 3,130 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	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		-2.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	前年指定基準地の価格	[96.7 / 100]	100 [/ 100]	100 [122.1 /]	[100 / 100]	3,130				0.0		+3.0	
	3,950 円/㎡									0.0		+21.0	
										0.0		0.0	
										0.0		0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	人口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 3,240 円/㎡				[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。							
	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/㎡												
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	②変動率	年間 -3.4 %	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	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。
------------------------------------	--

(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 2,320 円/㎡				③ 価格形成要因の變動状況	[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。
	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。
	②変動率					[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。
	年間	-3.4 %	半年間	%			

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）	ー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	1,440,000 円		1㎡当たりの価格		3,280 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所在地及び地番並びに「住居表示」等						吉野郡野迫川村大字北股 4 2 番		②地積 (㎡)		439 ()		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 (3種) (その他) 土砂災害警戒区域									
	2.5:1		住宅 W 2		農林家住宅等が役場の周辺に点在する沿道山村集落地域		北東4.7m村道		水道		五条 46km											
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 15 m、南 30 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 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		4.7 m村道		交通施設		五条駅南西 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) 最も有効使用の判定		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		3,280 円/㎡																
		収益還元法		収益価格		/ 円/㎡																
		原価法		積算価格		/ 円/㎡																
		開発法		開発法による価格		/ 円/㎡																
(6) 市場の特性		同一需給圏は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	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		-		[<u> </u>] 100		100 [<u> </u>]		100 [<u> </u>]		[<u> </u>] 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 0.0		地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	黒滝 (県) - 3				[<u>96.7</u>] 100		100 [<u>100</u>]		100 [<u>116.5</u>]		[<u>100</u>] 100		3,280									
(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 3,400 円/㎡								[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。													
	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 -3.5 %		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
十津川 (県)	ー1	奈良県	奈良県第3分科会	氏名 不動産鑑定士 田和 聰
鑑定評価額	1,030,000 円		1㎡当たりの価格	8,850 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	特になし。		街	7. 5 m国道		交通	五条駅南東 69km		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	比準価格 8,850 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はほぼ限定される。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、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	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	☐ 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	[100] 100	[100] 100	[100] 100					
(9) 指定 基準 地 から の 検 討	① 指定基準地番号 天川 (県) - 1	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (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 +3.0 +36.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 12,300 円／㎡	[99.2] 100	[100] 100	[137.3] 100	[100] 100	8,890						
(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 9,100 円／㎡				③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 奈良県南部の山間部に位置、鉄道未整備で人口減少傾向。物価高や金利上昇などの先行き不透明感が見られる。地価下落が継続。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					[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。						
	②変動率 年間 -2.7 % 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。						

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	934,000 円		1㎡当たりの価格	5,660 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		吉野郡十津川村大字湯之原 6 4 6 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 W 1	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 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		5,660 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	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]												
(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	地域要因	街路交通環境行政その他	+1.0	+3.0	-36.0	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格 3,950 円/㎡		[96.7]	[100]	[100]	[100]	5,740					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 前年標準価格 5,820 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 奈良県南部の山間部に位置、鉄道未整備で人口減少傾向。物価高や金利上昇などの先行き不透明感が見られる。地価下落が継続。												
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[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 -2.7% 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。												

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	1,550,000 円		1㎡当たりの価格	8,680 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		吉野郡十津川村大字上野地267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 W2	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 50m、西 50m、南 100m、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 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	特になし。		街	4.5m村道		交通	五条駅南東 42km		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		近隣地域は店舗、住宅等が建ち並ぶ吊橋で有名な観光集落地域。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。										
(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		8,680 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はば限定される。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 を 標準 とし た	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	☐ 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	[100] 100	[100] 100	[100] 100					
(9) 指定 基準 地 から の 検 討	① 指定基準地番号 天川 (県) - 1	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準 化補 正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 +3.0 +35.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 12,300 円/㎡	[99.2] 100	[100] 100	[100] 140.4	[100] 100	8,690						
(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 8,930 円/㎡			③ 変 動 因 素 の 形 成 要 因	[一般的要因] 奈良県南部の山間部に位置、鉄道未整備で人口減少傾向。物価高や金利上昇などの先行き不透明感が見られる。地価下落が継続。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[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 -2.8% 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。							