

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Values include 丹波（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,200 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 28,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison Method, etc.), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Justification), (8) 規格外の公示価格 (公示価格), (9) 指定基準地からの検討 (Specified Standard Land Review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price Review).

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 丹波（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 阪神アプレイザルサービス, 長谷川 一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,780,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,800 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns for site details, market characteristics, and price adjustments. Includes sub-tables for '公示価格' and '指定基準地'.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 丹波（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 有里.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,870,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,300 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外の価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社扇屋プランニング. Includes address: 丹波（県） -4 兵庫県 兵庫第 5 分科会 氏名 不動産鑑定士 足立 英基 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (20,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (22,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 丹波（県）, 兵庫県, 兵庫第 5 分科会, 阪神アプレイザルサービス, 長谷川 一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,390,000 円, 1m²当たりの価格, 12,400 円/m².

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Values include 平成 30 年 7 月 1 日, 平成 30 年 7 月 2 日, 更地としての鑑定評価, 平成 30 年 7 月 4 日, 正常価格, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Reasons for adjustment), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of previous year's standard price).

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社扇屋プランニング. Row 1: 丹波（県）, -6, 兵庫県, 兵庫第 5 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 足立 英基, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,750,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Includes detailed text for location, area, and market characteristics.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)池田大谷不動産鑑定所. Includes address and professional details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,950,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)年標準価格等の前年標準価格の検討.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (丹波 (県) -8), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 5 分科会), 業者名 (氏名), 株陰山不動産鑑定 (不動産鑑定士 陰山 有里 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (12,400 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 30 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (平成 30 年 7 月 2 日), (6) 路線価 [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (平成 30 年 6 月 27 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location: 丹波市山南町谷川字平ノ下 1 3 3 4 番 3, Area: 500 m², Regulations: (都) (60, 200)), (2) 近隣地域 (Boundary: 東 75 m, 西 95 m, 南 25 m, 北 45 m, Scale: 500 m²程度), (3) 最有効使用の判定 (戸建住宅地, 角地 0.0), (4) 対象基準地の個別的要因 (Table with 4 rows: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性 (同一需給圏は、JR福知山線及び同加古川線沿線で、概ね丹波市及びその隣接市町内の住宅地域。集落色の強い住宅地域であり、需要者は丹波市内でも特に山南町周辺に地縁性をもつ者に限られ、地元需要でほぼ完結している。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (自用の戸建住宅地の取引が支配的な住宅密度の低い集落地域であり、市街地から離れており貸家に対する需要が乏しいことから賃貸住宅の想定が困難であるため、収益価格は試算しない。), (8) 規準とした価格 (Table with 7 columns: 代表標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 標準化補正), (9) 指定基準地からの検討 (Table with 7 columns: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 標準化補正), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Table with 4 columns: 前年標準価格, 変動率, 変動状況)

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 池田大谷不動産鑑定所		
丹波（県） - 9	兵庫県	兵庫第 5	氏名	不動産鑑定士	大谷 良太	印

鑑定評価額	3,700,000 円	1㎡当たりの価格	7,050 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	丹波市青垣町文室字大谷口 1 9 0 番外				②地積 (㎡)	525	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) (60, 200) (その他) 土砂災害警戒区域																		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 60 m、南 70 m、北 80 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 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 台形				④地域的特性	特記事項	特にない。																		
	④地域的要因の将来予測	農家集落地域で、人口が減少し、転入者も殆どないことから今後とも現状で推移するものと見込まれる。地価水準は下落基調で推移すると予測する。					街路	7 m 県道	交通施設	J R 石生 北西 18.1 km	法令規制	(都) (60, 200) 土砂災害警戒区域														
(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	台形 0.0																				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,050 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	同一需給圏は丹波市内の住宅地である。需要者の中心は青垣町居住者で、ほとんどが地縁者である。少子高齢化による人口減を背景に、宅地需要は低調である。取引自体少なく、また取引される規模等もまちまちであり、需要の中心となる価格帯が見出せない状況である。																									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とした地域であり、アパート等の収益物件はほとんどないため収益価格を試算しなかった。取引は自己使用目的が大半で、規範性の高い比準価格をもって、指定基準地等との検討を踏まえ、上記のとお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 標準地番号	兵庫丹波 - 5	②時点修正	[99.3] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [184.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	7,050	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 +81.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	13,100 円/㎡																								
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	丹波（県） - 8	②時点修正	[98.4] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [176.3]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	7,030	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 -1.0	交通 +6.0	環境 +68.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	12,600 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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 7,200 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 丹波市は、総人口は減少、生産年齢人口は減少、老年人口は急激な増加傾向にある。取引価格は減少、取引件数は増加傾向にある。																					
	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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 文室地区は地域要因に格別の変動は見受けられないが、需要は弱含みで推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。																					
	②変動率	年間	-2.1 %	半年間	%																					

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社新日本カンテイ神戸. Includes address 丹波（県） - 10 兵庫県 兵庫第 5 分科会 and agent 氏名 不動産鑑定士 櫻井美津夫 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,280,000 円), 1㎡当たりの価格 (18,300 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸㈱. Includes address: 丹波（県） - 11 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 三浦靖和 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,150,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外の価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of location, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社新日本カンテイ神戸. Includes address 丹波（県） - 12 and evaluator 櫻井美津夫.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for (8) and (9) showing price adjustments and (10) showing annual price change.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸㈱. Row 1: 丹波（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,870,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 32,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社新日本カンテイ神戸. Row 1: 丹波（県） 5-2, 兵庫県, 兵庫第 5 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 櫻井美津夫 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,470,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (丹波 (県) 5-3), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 5 分科会), 業者名 (株陰山不動産鑑定), 氏名 (陰山 有里), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,910,000 円), 1㎡当たりの価格 (22,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 30年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 2日), (6) 路線価 (平成 30年 1月), (2) 実地調査日 (平成 30年 6月 27日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with multiple sections: (1) 所在地 (丹波市山南町池谷字畦ノ内 1 1 1 番 9 外), (2) 近隣地域 (東 40m, 西 50m, 南 60m, 北 20m), (3) 最有効使用の判定 (低層店舗住宅併用地), (4) 対象基準地の個別的要因 (不整形 -2.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 22,500 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、JR 福知山線ないし同古川線の沿線...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (自用の店舗を主体とする地域で、店舗等の新たな進出も認められず商業繁華性が乏しいため...), (8) 規準とした価格 (公示価格 27,900 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格 28,800 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 23,100 円/㎡)

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社扇屋プランニング. Row 1: 丹波（県） 5-4, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 足立 英基 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 丹波（県） 9-1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 長谷川 一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 468,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,300 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) covering location, area, usage, market characteristics, and price determination methods.