

鑑定評価書（令和 3 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 播磨総合鑑定. Values include 朝来（県）, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 一色かつみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,600 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, [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 20,000 円/㎡, 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 播磨総合鑑定
朝来（県） - 2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 一色かつみ 印

鑑定評価額	2,560,000 円	1㎡当たりの価格	17,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	朝来市和田山町竹田字上町西側375番2外				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) (70,200) (その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 70m、南 90m、北 80m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 20.0m、規模 160㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6.5m県道	交通施設	JR竹田駅南西方 350m	法令規制	(都) (70,200) 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	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,300 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	同一需給圏は但馬地域南部の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、圏域外からの転入は少ない。付近では古民家を改修して再利用する向きも見られるが、取引は低調に推移している。取引件数が少なく、規模も様々であることから、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	賃貸市場の未成熟な戸建住宅地域であり、また画地規模も小さく、経済合理的な賃貸事業は困難なため、収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、取引価格を指標に価格を決定することが一般的であり、類似不動産の市場実態を反映した比準価格は説得力を有するものと判断した。よって、比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	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 20,100 円/㎡	[95.0] / 100	100 [103.0]	100 [110.1]	[102.0] / 100	17,200					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 地方では新型コロナの影響は都市部ほどはなく、高齢化並びに世帯数の減少が進み、空き家の増加が懸念されている。						
	■継続 □新規		前年標準価格 17,800 円/㎡		[地域要因] 既成住宅地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。						
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		□代表標準地 □標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号		-									
公示価格 円/㎡											
②変動率	年間	-2.8%	半年間	%							

鑑定評価書（令和3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, 熊野不動産鑑定. Values include 朝来（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 山本 勇治郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,480,000 円, 1㎡当たりの価格, 9,000 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, (7) [令和3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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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（令和3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, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Includes details for 朝来（県）, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 柳川浩一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,220,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,700 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地, (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) 規格外標準地, (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（令和3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, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Includes details for 朝来 (県) and 兵庫第7.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,080,000 円), 1㎡当たりの価格 (26,900 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) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 播磨総合鑑定
朝来（県） - 6	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 一色かつみ 印

鑑定評価額	3,440,000 円	1㎡当たりの価格	5,800 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	朝来市佐々木字上前田881番5外				②地積 (㎡)	593	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 270 m、南 50 m、北 90 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 19.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 600 ㎡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	J R 新井駅西方 3.8 km	法令規制	都計外 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	5,800 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	同一需給圏は但馬地域を中心とした在来集落地域。需要者は、相続等に絡んで近隣居住者が購入する程度で市場性は低い。需要は弱く、売りたいとしても売れない潜在的な土地供給は多いものと見られる。取引件数が少なく、また知人間や縁故間等事情を含む場合が多いことから、取引の中心となる価格帯は見出し難いが、居住可能な建物付きで、総額数百万円程度と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	在来の集落地域であり、賃貸不動産は見当たらず、賃貸市場は著しく未成熟のため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、取引価格を指標に価格を決定することが一般的であり、類似不動産の市場実態を反映した比準価格は説得力を有するものと判断した。よって比準価格を標準に、前年からの各変動要因を分析し、指定基準地との検討を踏まえ上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	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 5,800 円/㎡	[96.6] / 100	100 / [100]	100 / [96.8]	[100] / 100	5,790					
(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] 地方では新型コロナの影響は都市部ほどはなく、高齢化並びに世帯数の減少が進み、空き家の増加が懸念されている。						
	前年標準価格 6,000 円/㎡				[地域要因] 在来集落地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[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 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 播磨総合鑑定
朝来（県） - 7	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 一色かつみ 印

鑑定評価額	4,380,000 円	1㎡当たりの価格	8,550 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	朝来市石田字中野694番外				②地積 (㎡)	512	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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 260 m、南 120 m、北 40 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m市道	交通施設	J R 青倉駅南方 1.4 km	法令規制	都計外		
(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	不整形 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,550 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	同一需給圏は但馬地域南部を中心とした在来集落地域。需要者は、相続等に絡んで近隣居住者が購入する程度で市場性は低い。需要は弱く、売りたいくても売れない潜在的な土地供給は多いものと見られる。取引件数が少なく、また知人間や縁故間等事情を含む場合が多いことから、取引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	在来の集落地域であり、賃貸不動産は見当たらず、賃貸市場は著しく未成熟のため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、取引価格を指標に価格を決定することが一般的であり、類似不動産の市場実態を反映した比準価格は説得力を有するものと判断した。よって比準価格を標準に、前年からの各変動要因を分析し、指定基準地との検討を踏まえ上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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
	朝来（県） - 4	[96.4] / 100	100 [100]	100 [125.5]	[100] / 100	8,530					
(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 変動状況		[一般的要因] 地方では新型コロナの影響は都市部ほどはなく、高齢化並びに世帯数の減少が進み、空き家の増加が懸念されている。						
	■継続 □新規		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		[地域要因] 在来集落地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。						
	□代表標準地 □標準地		標準地番号		[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3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, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Includes details for 朝来 (県) 5-1, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 柳川浩一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (50,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (1m²当りの価格), 48,200 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月5日), (6) 路線価 (令和3年1月), (2) 実地調査日 (令和3年6月17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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (朝来市和田山町枚田字池寺794番1外), (2) 地積 (1,045 ㎡), (9) 法令上の規制等 ((都) 準住居 (60,200)), (3) 形状 (1.2:1), (4) 敷地の利用の現況 (事務所 S1), (5) 周辺の土地の利用の状況 (店舗、事務所等が建ち並ぶ郊外の路線商業地域), (6) 接面道路の状況 (北西16.5m国道、南西側道), (7) 供給処理施設状況 (水道 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (J R 和田山 2km), (2) ①範囲 (東 170m、西 300m、南 300m、北 100m), (2) 標準的使用 (低層店舗地), (3) 標準的画地の形状等 (間口 約 35.0m、奥行 約 30.0m、規模 1,050㎡程度、形状 長方形), (4) 地域的特性 (特記 特にない, 街路 16.5m国道, 交通施設 J R 和田山駅南 2km, 法令規制 ((都) 準住居 (60,200) 開発指導区域)), (5) 地域要因の将来予測 (店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域として成熟していくことが期待されるが、当面は現状が持続するものと予測した。今後の地価は、下落気味で推移するものと思われる。)

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定 (低層店舗地), (4) 対象基準地の個別的要因 (角地 +2.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法 比準価格 48,200 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: 同一需給圏は朝来市及びその周辺市町も含む但馬全域の商業地域及び商住混在地域。需要者は同一需給圏内の法人や広域的に全国に事業展開している法人等である。当地域は店舗、事務所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域であるが、地域経済の低迷や背後人口の規模が小さいため、需要は弱含みである。商業地で取引も少なく、規模等も様々で、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: 自用の店舗等を主とする商業地域で、合理的な賃貸市場が成立していないため収益価格の試算は断念した。商業地で取引は少ないが、自用目的が大半で収益目的は殆ど無い。取引事例は比較的規範性の高いものを収集でき、また市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格には説得力が認められる。以上により、比準価格を標準に、標準地からの検討も踏まえ、単価と総額との関係をも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 8 columns: (8) 規準とした価格 (① 代表標準地 標準地番号 養父 5-1, 公示価格 41,000 円/㎡, ② 時点修正 [98.0/100], ③ 標準化補正 100/[100], ④ 地域要因の比較 100/[85.1], ⑤ 個別的要因の比較 [102.0/100], ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 48,200, 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 +5.0, 環境 -19.0, 行政 0.0, その他 0.0).

Table with 8 columns: (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 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0; 地域要因: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 行政 0.0, その他 0.0).

Table with 4 columns: (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 [x], 新規 [], 前年標準価格 49,000 円/㎡, ①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討: 代表標準地 [], 標準地 [], 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ② 変動率: 年間 -1.6%, 半年間 %, ③ 変動状況 (一般的な要因: 朝来市の人口はやや減少傾向で推移している。景気は新型コロナの影響で依然不透明な状況にあり、不動産取引市場はやや低調である。; 地域要因: 店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域として、地域要因に特段の変動はないものの、地価は下落気味である。; 個別的要因: 個別的要因に変動はない。)

鑑定評価書（令和3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, 熊野不動産鑑定. Values include 朝来（県） 5-2, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 山本 勇治郎 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,500 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, [令和3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) 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.

鑑定評価書（令和3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, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Includes details for 朝来 (県) 9-1, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 柳川浩一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (306,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,400 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.0 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Industrial use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods used), (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) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.).