

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, 広瀬不動産鑑定事務所. Includes details for 長田（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (178,000 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.

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, (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.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 5日 提出
長田（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社いずみプレーザルオフィス
長田（県） - 2	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小林照幸 印

鑑定評価額	5,830,000 円	1㎡当たりの価格	44,500 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 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	37,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2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					

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	神戸市長田区高東町1丁目6番2外「高東町1-6-21」				②地積 (㎡)	131	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, 100) (その他) 土砂災害警戒区域				
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北西3.5m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄丸山 1.6km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 60 m、南 30 m、北 30 m				②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 14.5 m、規模 130 ㎡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 3.5 m市道	交通施設	神戸電鉄丸山駅 西 1.6km	法令規制	1 低専(50,100) 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、主として中小規模の一般住宅が建ち並ぶ地域で、地域要因に格別の変動は無く、今後も当分の間は現状を維持していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(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	44,500 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	同一需給圏は神戸電鉄有馬線・地下鉄西神山手線及び神戸高速鉄道線で、概ね神戸市の圏域に存する中小規模の住宅地。需要者の中心は神戸市内の居住者が多い。山麓の既存住宅地域で駅から遠距離にあること、街路条件がやや劣ること、居住者の高齢化等から、需要は弱含みで推移し、土地は総額600万円前後程度が需要の中心となっている。上記市場の特性から勘案して、地価は当面弱含みで推移するものと思料される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模一般住宅を主体とする交通利便性に劣る山手の住宅地域である。自己使用目的の取引が支配的であり、アパート等の収益物件は散見される程度で、賃貸市場が形成されているとは謂い難い。よって収益価格は試算せず、比準価格を標準とし、指定基準地等の価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	標準地番号 長田 - 3					44,500		交通	0.0		交通	+1.0
	公示価格 47,000 円/㎡	[97.5] / 100	100 / [102.0]	100 / [100.9]	[100] / 100		環境	0.0	環境	-2.0	行政	-1.0
							画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	長田（県） - 7					44,400		交通	0.0		交通	+3.0
	前年指定基準地の価格 72,000 円/㎡	[95.8] / 100	100 / [100]	100 / [155.2]	[100] / 100		環境	0.0	環境	+42.0	行政	+3.0
							画地	0.0	その他	0.0		0.0
							その他	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		③ 変動状況	[一般的な要因] 南部の区画整理等住環境整備の一方、高齢化や中小企業の流出等により人口は減少傾向にあり、住宅需要は東部3区に比し相対的に弱い。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 47,000 円/㎡			[地域要因] 山麓の戸建住宅地域で周辺環境に目だった変化はなく、需要は弱含みで推移している。								
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 -5.3 %	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, どうせ鑑定所. Values include 長田（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 堂瀬さゆり.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 10,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 129,000 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, 105,000 円/㎡, 倍率種類.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, 1 中専 (60, 200) 準防 (その他).

Table with 9 columns: (2) ①範囲, ②標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (5) 鑑定評価の手法の適用.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は神戸市長田区及び隣接の須磨区や兵庫区に形成された住宅地域にわたる。需要者は市西部の居住者が中心で、地元需要が大半を占める。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 周辺は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、転勤や相続等による戸建住宅の賃貸を除いては賃貸住宅等が見受けられず、賃貸市場が形成されていない状況下にある。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, ① 代表標準地, 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, ⑦ 内訳.

Table with 10 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, 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, ⑦ 内訳.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の標準価格等か, ①-1 対象基準地の検討, ③ 価格変動要因, [一般的要因], [地域要因], [個別的要因].

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 5日 提出
長田（県） - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松崎不動産鑑定所
長田（県） - 4	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 松崎庄二 印

鑑定評価額	39,900,000 円	1㎡当たりの価格	113,000 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 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	90,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 14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					

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	神戸市長田区浜添通 2丁目 1番 1内 「浜添通 2-2-28」				②地積 (㎡)	353	⑨法令上の規制等	準工 (60, 200) 準防 (その他)			
	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						
	1:1.5	共同住宅 L S 2	中低層の小規模一般住宅、共同住宅の中に店舗等が混在する住宅地域	東4.4m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄苅藻 510m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 70 m、北 20 m				②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 350 ㎡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	基準方位北 4.4 m市道	交通施設	神戸市営地下鉄苅藻駅 北方 510m	法令規制	準工 (60, 200) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	中低層の小規模一般住宅、共同住宅の中に店舗等が混在する住宅地域であり、当面は現況通り推移するものと予測する。地価は横ばい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	113,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	70,400 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	同一需給圏は神戸市営地下鉄海岸線、神戸高速鉄道東西線、山陽電鉄本線及びJR山陽本線沿線で、概ね長田区南部の住宅地域である。需要者の中心は、長田区及び兵庫区内の居住者が大半であるが、規模の大きい画地については市内の不動産業者や事業者等が考えられる。旧来からの既存の混在住宅地域で需給は比較的安定している。取引される画地規模は大小様々であり、需要の中心となる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	一般住宅、共同住宅及び店舗等が混在する住宅地域であり、賃貸市場は成熟しているものの、賃貸収入に基づく収益性から意思決定する需要者が多いとは言えず、自用目的での取引が中心である。よって、市場の実態をより反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考として、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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	街路	0.0	地域要因	街路	+5.0
	標準地番号 長田 - 6					113,000		交通	0.0	交通	-4.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	環境	+32.0	
	長田（県） - 5					113,000		画地	0.0	行政	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	② 前年標準価格	113,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因]	長田区の人口は微減傾向。景気は緩やかな回復基調にある。長田区の地価は利便性の優る地域と劣る地域で二極化している。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 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	② 前年指定基準地の価格	156,000 円/㎡			[地域要因]	国道 2 号以南の混在住宅地域で、外部からの需要は少ないが、供給も少ないため、需給の状況は安定的に推移している。				
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
	公示価格	円/㎡										
	② 変動率	年間	0.0 %	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, 広瀬不動産鑑定事務所. Row 1: 長田（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬 博一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 163,000 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, 130,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Contains detailed text and numerical data regarding land use, market conditions, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村本不動産鑑定士事務所
長田（県） - 6	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 村本 健次 印

鑑定評価額	7,900,000 円	1㎡当たりの価格	152,000 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 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 1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					

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	神戸市長田区西代通3丁目7番3 「西代通3-7-2-2」				②地積 (㎡)	52	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) 準防 (その他) (60, 180)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 75 m、西 45 m、南 45 m、北 80 m				②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 4.5 m、奥行 約 11.0 m、規模 50 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性		特記 特にない				
	⑤地域要因の将来予測	小規模住宅を主とした既存住宅地域として熟成しており当分は現状を維持すると予測する。相対的に良好な住環境を有しながら値頃感より相応の住宅需要が見込め、当面の地価は上昇基調で推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(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		152,000 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	同一需給圏の範囲は山陽電鉄本線及び神戸高速鉄道沿線で、神戸市長田区及び隣接区の山手から中部に位置する住宅地域である。需要者は市内居住の一次取得者層や地縁者による引き合いのほか他市域からの流入も認められる。同圏域の住宅地域は諸施設への接近性が優れるなど、相対的に良好な住環境を有しながら値頃感より相応の住宅需要が見込め、土地は750～800万円程度（50㎡程度）、新築戸建物件は2500～3000万円程度が需要の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件基準地は画地規模が小さく間口も狭小であることから、賃貸経営上有効な共同住宅を想定することが困難であるため収益価格は試算しない。本件基準地は自用目的での取引を主として居住の快適性を重視する住宅地域に位置し、取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、代表標準地から検討した価格との均衡を踏まえ、代替関係が認められる取引事例から試算した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	長田 - 4	[101.9] 100	100 [101.0]	100 [108.2]	[102.0] 100	152,000		交通	0.0	交通	+1.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	環境	+4.0	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	+1.0	行政	+1.0	
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格		149,000 円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 区全体人口が微減傾向で区内建築着工数が伸び悩む中、区画整理及び周辺地域を中心に地勢が平坦なエリアの人口は微増傾向にある。 [地域要因] 人気がある区画整理エリアの外延部に位置する熟成した住宅地域で、区画整理エリアの供給量が少ないことから需要層が流れてきている。 [個別的要因] 南東側接面で日照・通風等、居住の快適性が優る。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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号		-								
	② 変動率	年間	+2.0 %	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, どうせ鑑定所. Includes details for 長田 (県) and 堂瀬さゆり.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 69,000 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) 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 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（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, 村本不動産鑑定士事務所. Includes details for 長田（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 村本 健次, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (233,000 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, 185,000 円/㎡, 倍, 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 (Area, Characteristics, etc.), (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) 公示価格とした価格, (9) 指定基準地からの検討, (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, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 村本不動産鑑定士事務所. Includes details for 長田（県） 5-2, 兵庫県 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 村本 健次, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (111,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (318,000 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, 250,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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. Includes detailed analysis of land characteristics, 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, 広瀬不動産鑑定事務所. Includes details for 長田（県） 5-3, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬 博一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (19,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (193,000 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) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 150,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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.