

鑑定評価書（令和2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, 株式会社ギフカンテイ. Includes address and company name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,080,000 円, 1㎡当たりの価格, 35,200 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) [令和2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, (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ギフカンテイ
羽島（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子 印

鑑定評価額	10,700,000 円	1㎡当たりの価格	43,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月]	33,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月24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	羽島市小熊町島2丁目69番				②地積 (㎡)	247	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200)		
	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	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 70m、北 60m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0m、奥行 約 23.0m、規模 250㎡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、8m市道	交通施設	竹鼻駅 北方 1.2km	法令規制	1 中専 (60,200)		
(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 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	13,000 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	同一需給圏は羽島市内の住宅地域である。需要者の中心は市内在住者のほか、市内又は岐阜市方面への勤労者等の一次取得者である。近隣地域は戸建住宅、アパート等が見られる住宅地域で利便性は比較的良好であるが、小学校や駅等に近い新興の住宅地に需要が流れる傾向にあり、土地需要は弱含みの状況にある。取引の中心となる価格帯は土地700万～1200万円程度、新築分譲住宅2200万～2800万円程度と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸用共同住宅も見られるが、旧来土地所有者の資産運用、節税目的を主とするものであり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。取引では収益性よりも住宅地としての快適性、利便性が重要視されているため、羽島市の住宅地事例から試算して市場の実態を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考程度に留め、地価公示価格からの半年間の価格形成要因の変動状況を考慮の上、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 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 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 新型コロナの影響により不動産市場は一時停滞。利便性の高い地域や価値感のある地域の住宅地需要は比較的稳定している。							
	前年標準価格 44,000 円/㎡			[地域要因] 区画整然とした居住環境良好な住宅地域であるが、新規の宅地供給が少なく、不動産取引は静態的である。							
	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] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	羽島 - 7									
	公示価格	43,900 円/㎡									
	②変動率	年間 -1.8%	半年間 -1.6%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OKB信用保証
羽島（県） - 3	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江 印

鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	40,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月]	33,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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					

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	羽島市竹鼻町狐穴字下土手1556番2				②地積 (㎡)	294	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)	
	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	竹鼻 700m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 50m、南 100m、北 100m				②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 25.0m、規模 250㎡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、5.5m市道	交通施設	竹鼻駅 南方 700m	法令規制	1住居 (60,200)	
(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	40,300 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	8,410 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羽島市内の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは竹鼻町内の住宅地域。需要者層は同一需給圏内に地縁性を有する一次取得者層が中心である。当該地域は既成住宅地域であり、市内の区画整然とした住宅地域に比べ相対的に市場での人気は弱い。当該地域及び周辺部の中心価格帯は土地は800万円前後、新築分譲住宅は2,200万～2,600万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域および周辺は一般住宅を中心に共同住宅も見られるが、売買市場は自己使用目的が大半で居住の快適性が重視されるため比準価格の説得性が高い。本件は竹鼻町内の地域的特性が類似する事例より査定した。一方、賃貸市場は節税目的等によるものが大半で、土地に見合う賃料水準が形成されていない為得られた収益価格は低位となった。よって、比準価格を標準とし、収益価格は参考程度に代表標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代表標準地 <input 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 +1.9
	標準地番号 羽島 - 7	[98.4]	100	100	[100]	40,300		標準化補正	交通 0.0	交通 +0.2
(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 0.0	
	-	[]	100	100	[]			画地 +5.0	行政 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	③価格形成要因の		[一般的要因] 人口はほぼ横ばい、高齢化率は上昇傾向。一部の地区を除き一般的に供給過剰傾向であり、新型コロナの影響もあり不動産市場は不透明。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 41,000 円/㎡		[地域要因] 特段の地域要因の変動は認められない。						
	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	[]		[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/㎡	年間 -1.7%		半年間 %						

鑑定評価書（令和 2 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) 横幕不動産鑑定事務所. Row 1: 羽島（県）, -4, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 横幕 輝俊, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,510,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,400 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 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 27,000 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. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: 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. (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 2 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, 東和コンサルタント株式会社. Includes address details for 羽島 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,900 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 2 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) 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2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, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes details for 羽島 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,010,000 円), 1㎡当たりの価格 (35,300 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

Table with 9 columns: (1)所在地, (2)地積, (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, (9)法令上の規制等.

Table with 5 columns: (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)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用.

Table with 2 columns: (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.

Table with 2 columns: (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.

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討.

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等の前年標準価格, (10)対年標準価格等の前年標準価格, (10)対年標準価格等の前年標準価格, (10)対年標準価格等の前年標準価格.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所		
羽島（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	向川原 奈美	印
鑑定評価額	45,700,000 円		1㎡当たりの価格	51,600 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月5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	羽島市福寿町浅平2丁目18番外				②地積 (㎡)	886	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) (100,400)
	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	新羽島 600m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 100m、南 0m、北 50m			②標準的使用	低層店舗兼住宅併用地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0m、奥行 約 25.0m、規模 1,000㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	22m県道	交通施設	新羽島駅 北方 600m	法令規制	商業 (100,400) 準防
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅併用地				(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	基準価格	51,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	28,100 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	同一需給圏は羽島市内の商業地域である。主たる需要者はロードサイドビジネスを展開する法人、圏内の個人事業者等である。背後の住宅地域は羽島市内において需要が高く取引は活発で、価格帯も比較的高位である。宅地化が進行しており、福寿町の人口は増加傾向にある。当地域は事業用借地権の設定によって営業するケースが主であるが、農地も残っており、転用目的の農地売買が散見される。地積等の個別性が大きく、需要の中心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	本件では比準価格と収益価格を得た。商業地の評価において収益性は無視できないが、当地域では事業者向けの賃貸市場は比較的成熟しているものの、供給過多により賃料が抑えられ、収益価格は低位であった。当地域では市場性を反映した地価形成がされており、比準価格に優位性が認められる。比準に際しては比較的広幅員の道路に面した事例を採用し、説得力の高い価格が得られた。よって比準価格を重視し、収益価格を斟酌して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	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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因
	標準地番号	-	[] / 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因
	-	[] / 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		51,800 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 新型コロナの影響で緊急事態宣言中は休業、業務縮小、営業時間短縮を余儀なくされた店舗が多かった。現在は客足が戻りつつある。	
	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		標準地番号		羽島 5-4			[地域要因] 地域要因の変動は特に見受けられない。	
	公示価格		51,800 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
②変動率	年間	-0.4%	半年間	-0.4%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OKB信用保証
羽島（県） 5-2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江 印

鑑定評価額	33,500,000 円	1㎡当たりの価格	50,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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	羽島市小熊町島2丁目16番				②地積 (㎡)	669	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 (80,300) 準防 (その他) (100,300)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 25 m、南 100 m、北 150 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅併用地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 28.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 700 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.5 m 県道	交通施設	竹鼻駅 北方 1.1 km	法令規制	近商 (100,300) 準防
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中小規模の各種店舗が建ち並ぶ路線商業地域。大型商業施設も見られるが地価は弱含みで推移すると予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅併用地					(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	51,200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	23,800 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	同一需給圏の範囲は市内および隣接市町の幹線道路沿道で、特に価格牽連性が高いのは市内中心市街地の幹線道路沿いである。需要者は沿道サービス業種を主体とする法人及び個人事業者。路線商業地内の店舗と大型商業施設とは競合関係にあり、顧客は大型店舗へ流出する傾向が見られる。路線商業地の需要の多くは事業用定期借地権等の借地利用が多く売買市場は低調に推移している。市内の幹線道路沿いの土地取引は少なく中心価格帯の把握には困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域や周辺は低層店舗を中心に店舗併用住宅も見られる路線商業地域であるが、土地は自用目的の取引が中心で幹線道路事例より査定した比準価格は市場の実態を反映している。商業集積度の高い地域とは異なり賃貸市場の成熟度は低い。賃貸目的の物件が安定的に運営できる環境にないため収益価格の説得性は低い。従って、単価と総額との関連性に留意しつつ比準価格を重視し収益価格を参酌し、さらには代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input 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	-0.5		
	羽島 5-4	[99.6] 100	100 [100]	100 [103.4]	[100] 100	49,900		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	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	-1.0			
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	0.0	行政	+5.0			
(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	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	行政	0.0	その他	0.0			
	前年標準価格 50,900 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			その他	0.0					
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	-	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 幹線道路沿いの交通量は多いが、既存の商業地は新型コロナの影響もあり大型商業施設やネット通販との競合で厳しい経営環境である。										
	公示価格 円/㎡	-		[地域要因]	特段の地域要因の変動は認められない。									
② 変動率	年間 -1.8 %	半年間 %		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（令和 2 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) 横幕不動産鑑定事務所. Includes details for 羽島 (県) 5-3, 岐阜県, 岐阜第 3, 氏名, 不動産鑑定士 横幕 輝俊 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 69,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,000 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 36,000 円/㎡, 倍.

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) 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. Includes detailed analysis of land use, market characteristics, and price adjustments.