

# 鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

平成 27 年 7 月 21 日 提出  
土岐（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東濃不動産鑑定事務所
土岐（県） -1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印

鑑定評価額	7,130,000 円	1㎡当たりの価格	29,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 15 日	(6) 路線価 [平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 3 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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	土岐市泉が丘町6丁目94番				②地積 (㎡)	246	⑨法令上の規制等	(都) 1 低専 (50, 80)
	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)		
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅の多い住宅団地（泉北団地）	南6m市道	水道 ガス 下水	土岐市 2.9km			

(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 80 m、北 150 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 15.0 m、奥行 約 17.0 m、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6m市道	交通施設	土岐市駅 北西 2.9km	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	郊外の新興住宅団地に比し、駅距離及び低価格水準を反映して、地価は、若干の弱含みも、安定化傾向にあると予想する。住宅団地としてほぼ熟成しており、今後も安定的に推移するものと予測する。						

(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	+7.0
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	29,000 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  
同一需給圏は、JR中央線沿いの土岐市郊外の住宅団地を中心に、隣接瑞浪市の住宅団地を包含する。需要者の中心は従来からの県外及び市外の転入者から、近年は市内居住者に変化しつつある。土岐市駅徒歩圏内の住宅地は強含みの傾向にあるが、利便性に劣る郊外の住宅団地は、依然弱含みで、やや二極化の感を否定できない。需要の中心価格帯であるが、既成住宅団地のため、更地分譲は稀で判然としないが、中古住宅については、1,500万円前後である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由  
市街地に比較的近い戸建住宅団地で、アパート等の収益物件は皆無で、戸建賃貸も、転勤等の事情によるケースが散見される程度で規範性のある賃貸事例は殆どなく、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は土岐市駅利用を前提とした住宅団地の取引事例を中心に選択し、実証的で信頼性は高い。よって、快適性を重視する住宅地域で、自用の取引が大半であることから、指定基準地等との検討を踏まえ、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	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号	土岐 -2				29,000		交通 0.0	環境 +6.0	行政 +2.0	その他 0.0
	公示価格	[ 99.9 ]	100	100	[ 107.0 ]		画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0		
	29,200 円/㎡	100	[ 104.0 ]	[ 103.6 ]	100		その他 0.0				

(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 0.0	地域要因	街路 -0.5
	土岐 -4					29,000		交通 0.0	環境 +34.0	行政 +2.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ 100 ]	100	100	[ 107.0 ]		画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0		
	39,700 円/㎡	100	[ 102.0 ]	[ 143.7 ]	100		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 価格形成要因の	[一般的要因]	アウトレット、企業誘致及び県最大級のイオンの進出等、雇用面では明るい展望。住宅団地が売れ残る一方、市街地の小規模分譲は好調。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		[地域要因]	熟成した住宅団地で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変化は見られない。
	前年標準価格		29,200 円/㎡	[個別的要因]
	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/㎡		
	②変動率	年間 -0.7 %	半年間 %	

# 鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

平成 27 年 7 月 21 日 提出  
土岐（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東濃不動産鑑定事務所
土岐（県） - 2	岐阜県	岐阜第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印
鑑定評価額	10,500,000 円		1㎡当たりの価格	41,200 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	土岐市泉中窯町 3 丁目 3 番 6 号				②地積 (㎡)	254	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) 1 住居 (60, 200)				
	1:1	住宅 L S 2	一般住宅の多い街区整備された住宅地域	南 8m 市道、西側道	水道 下水	土岐市 1.5km		(その他) 土砂災害警戒区域 (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 40 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 12.5 m、奥行 約 16.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	近隣地域は、ほぼ土砂災害警戒区域に存する地域である。	街路	基準方位 北 8 m 市道	交通施設	土岐市駅 北東 1.5km	法令規制	(都) 1 住居 (70, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	土岐市内にあって、街区整然とした住宅地域である。国道 1 9 号及び同 2 1 号線の背後にも位置し、利便性に富む住宅地域であるとも言える。地価としてもここ数年、安定化傾向にある。										
(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 角地 +3.0 +2.0						
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	41,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	21,900 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	同一需給圏は土岐市駅利用を前提とする土岐市内の既成住宅地域であり、主な需要者は土岐市在住者である。土岐市内にあって、利便性に優れた市中心部に人口が移動しつつあり、土岐市駅徒歩圏内での不動産の価格は比較的安定している。しかし、近隣地域は市内の中心地とは国道 1 9 号により分断されており、やや利便性に劣り、近年は土岐市駅徒歩圏外での大量分譲中の低廉地価の影響も受けて、土地のみで 60 坪 850 万円弱程度に需要は減退してきている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街地にあって街区整然とした既成住宅地域で、土岐市中心市街地に比較的近いことから一部アパート等の収益物件も存するが、自用目的の取引が中心であり、土地価格に見合う賃料水準が未成熟のため、収益価格はやや低く試算された。一方、比準価格は多数の取引事例を収集し、類似の既成住宅地の事例を選択しており、実証的で信頼性は高い。よって、比準価格を標準に、収益価格を参考に、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	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 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 +4.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	土岐 - 3		[ 100.2 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 130.8 ]	[ 105.1 ] 100	41,300					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	土岐 - 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.5 交通 -3.1 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	39,700 円/㎡	[ 100 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 99.2 ]	[ 105.1 ] 100	41,200					
(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 41,200 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] アウトレット、企業誘致及び県最大級のイオンの進出等、雇用面では明るい展望。住宅団地が売れ残る一方、市街地の小規模分譲は好調。					
	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		[地域要因]		街区整然とした閑静な住宅地であり、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変化は見られない。					
	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 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 27 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 不動産鑑定北川事務所. Includes address: 土岐（県） -3 岐阜県 岐阜第1分科会 氏名 不動産鑑定士 北川 彰 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 9,310 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 27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

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

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) 鑑定評価方式等の適用, (6) 市場の特性

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, (8) 公示価格を標準とした

Table with 9 columns: (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討

Table with 3 columns: (10) 対象基準地からの検討, (11) 変動状況

# 鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

平成 27 年 7 月 21 日 提出  
土岐（県） - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東濃不動産鑑定事務所
土岐（県） - 4	岐阜県	岐阜第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印
鑑定評価額	7,150,000 円		1㎡当たりの価格	39,700 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	土岐市肥田浅野双葉町 2 丁目 8 番 2				②地積 (㎡)	180	⑨法令上の規制等	(都) 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		(その他)				
	1:2	住宅 W 2	住宅の外、アパート等が混在する街区整然とした住宅地域	南東 5.5m 市道	水道 下水	土岐市 1.7km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	近隣地域は、周知の埋蔵文化財包蔵地内に存する。	街路	基準方位 北 5 5 m 市道	交通施設	土岐市駅 東 1.7km	法令規制	(都) 1 住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	中心市街地へのアクセス良好な住宅地域であり、農地、未利用地等の低利用地は、徐々に宅地化が進展している。市内の中心市街地同様、地価はほぼ安定化傾向にある。										
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	39,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	14,300 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	同一需給圏は土岐市駅利用を前提とする土岐市内の既存住宅地域であり、主な需要者は土岐市在住者である。需要者は、当市居住の 30 代を主体とする一次取得者が中心。市場の特性としては、地縁性に拘らない新興住宅が多く見られる住宅地域である。利便性及び住環境等も良好なことから需給は安定しており、当分の間市場は大きな変化なく推移するものと予測される。土地は 700 万円程度、新築の戸建物件は 2,500 万円程度が需給の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街地において利便性に富む住宅地域で、中心市街地に比較的近いことから一部アパート等の収益物件も存するが、自用目的の取引が中心であり、土地価格に見合う賃料水準が未成熟のため、収益価格はやや低く試算された。一方、比準価格は多数の取引事例を収集し、類似の既存住宅地の事例を選択しており、実証的で信頼性は高い。よって、比準価格を標準に、収益価格を参考に、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	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 0.0	地域要因	街路 +2.5
	土岐 - 1		[ 99.8 ]	100	100	[ 102.0 ]	39,600		交通 0.0	環境 0.0	交通 +5.7	
	公示価格		100	[ 100 ]	[ 118.1 ]	100			環境 0.0	行政 0.0	環境 +9.0	
	46,000 円/㎡								画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
									行政 0.0	その他 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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.5	
	-		100	100	[ ]				交通 0.0	環境 0.0	交通 +5.7	
	前年指定基準地の価格	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]				環境 0.0	行政 0.0	環境 +9.0	
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100				画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
									行政 0.0	その他 0.0	その他 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		[一般的要因] アウトレット、企業誘致及び県最大級のイオンの進出等、雇用面では明るい展望。住宅団地が売れ残る一方、市街地の小規模分譲は好調。							
	■継続 □新規		④ 地域要因		[地域要因] 周辺で開発された新興住宅団地の分譲価格との代替性が見られる。							
	前年標準価格 39,700 円/㎡		⑤ 個別的要因		[個別的要因] 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											
	□代表標準地 □標準地											
	標準地番号 -											
	公示価格 円/㎡											
	② 変動率	年間 0 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 27 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, 中部圏不動産鑑定所（有）. Includes values for 土岐（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 久保 輝, 印, 鑑定評価額 7,030,000 円, 1㎡当たりの価格 20,500 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)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Includes values for 平成 27年 7月 1日, 平成 27年 7月 3日, 更地としての鑑定評価, 平成 27年 7月 17日, 正常価格, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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) 鑑定評価方式等の適用, (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) 対象基準地からの検討. Includes detailed data on location, area, price, and market characteristics.

鑑定評価書（平成 27 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 不動産鑑定北川事務所. Includes address: 土岐（県） -6 岐阜県 岐阜第1分科会 氏名 不動産鑑定士 北川 彰 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,180,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,100 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 27年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 27年 7月 15日), (6) 路線価 (平成 27年 1月), (2) 実地調査日 (平成 27年 7月 2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 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of Methods), (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 Verification), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price)

鑑定評価書（平成 27 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 不動産鑑定北川事務所. Includes address: 土岐（県） -7 岐阜県 岐阜第1分科会 氏名 不動産鑑定士 北川 彰 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,840,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,100 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 27年 1月] 路線価又は倍率, 26,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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) 鑑定評価方式等の適用, (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. Includes detailed analysis of location, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 27 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, 中部圏不動産鑑定所（有）. Values include 土岐（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 久保 輝 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,300 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 report table with 10 sections (1) to (10) detailing land characteristics, area, location, and price determination factors.



鑑定評価書（平成 27 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, 中部圏不動産鑑定所（有）. Values include 土岐（県） 9-1, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 久保 輝, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 149,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,100 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 27 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of methods), (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) 前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.).