

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。収益性を重視した土地取引はほとんど見られず、収益価格は低位に試算された。当該地域は、自己使用目的の取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性が重視されて価格形成されていると判断されるため、実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、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。
------------------------------------	--

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	景気は持ち直しの動きが続いているものの、依然として厳しい状況にあり、市内の不動産市場は先行き不透明な状況が続いている。
	前年標準価格 143,000 円／㎡					[地域要因]	最寄り駅から徒歩圏の住宅地域であり、当該地域に特段の変動要因はないが、地価は概ね横ばいで推移していると思われる。
	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 -						
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%	[個別的要因]	個別的要因に特段の変化はない。