

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、中層店舗、共同住宅等が混在する路線商業地域である。本件においては、基準地と街路条件が類似する路線商業地域に存する事例を採用した。要因比較等も妥当な範囲と判断されることから、実証的な比準価格を標準とし、想定要素を含むものの、収益価値が不動産価値評価の重要な指標となっていることを考慮し、収益価格を参酌して、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。
-----------------------------	--

(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 257,000 円／㎡					[地域要因]	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					[個別的要因]	個別的要因に特段の変化はない。
	☐ 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	%		