

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	近隣地域を含む周辺住宅地域は、アパート等の賃貸物件も散見されるが、戸建住宅等としての自用を前提とした需給バランスを中心に価格形成がなされていることから、現実性に乏しい収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は市内における実際の取引事例より比準して求めたものであり、実証性を有する価格である。よって、比準価格を標準とし、指定基準地及び類似地域の標準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。
-----------------------------	--

(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 前年標準価格 134,000 円/㎡ 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/㎡	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みられる。羽村市の人口は減少傾向であるが、不動産市況は堅調で、地価はやや強含みで推移している。
				[地域要因] 特段の変動はないが、市内住宅市況が堅調なことから、地価水準は横ばいからやや強含みで推移している。
				[個別的要因] 特段の変動はないが、南道路であるので、日照・通風等の快適性が優り、選好性も優る。
		②変動率 年間 +0.7 % 半年間 %		