

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	多種多様な取引が混在するが、収益目的の取引も多く見られ、収益性が投資判断の重要な指標の一つとなる為、実証性の高い比準価格を中心としつつも、収益価格を十分に関連づけ、さらに指定基準地等との検討を踏まえて、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の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	景気は、このところ足踏みもみられるが、緩やかに回復している。不動産需要は、低金利や近時の景況感等を背景に堅調に推移している。
	前年標準価格 470,000 円/㎡					[地域要因]	駅周辺における開発適地の供給は少なく希少性は高い。地域要因に特別な変動はない。
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	+2.8 %	半年間	%		