

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、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。アパート等の収益物件は少なく、自己使用目的の取引が中心である。賃貸用不動産の需要は弱く、収益想定が困難なため、収益還元法の適用は断念した。従って、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、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) 対象基準地の前年の検査	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 111,000 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 価格形成要因の状況	[一般的要因] 物価上昇等の懸念があるが、緩やかな景気回復が続いており、市内の不動産市場も利便性の良い地域を中心に概ね底堅く推移している。
						[地域要因] 当該地域に特段の変動要因はないが、地価は上昇傾向で推移していると思われる。
						[個別的要因] 個別的要因に特段の変化はない。
②変動率		年間	+2.7 %	半年間	%	