

1 基本的事項

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 対象不動産は平山城址公園駅を最寄駅とする丘陵地の住宅地域に存し、自己使用目的の戸建住宅地取引が大半であり、経済合理性を有する賃貸住宅の建築が困難であることから収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は信頼性の高い取引事例に基づき試算され、自用の住宅地を求める需要者の意見を反映した規範性の高い試算価格と思料されることから、比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 74,000円/㎡				③ 変動状況 価格形成要因の	【一般的要因】	企業収益好調により景気回復傾向にあるが、関税交渉等の海外景気の不透明及び物価上昇により、景気回復テンポは緩やかと思われる。
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					【地域要因】	駅距離がある丘陵地の住宅需要はこれまで低迷していたが、値頃感により徐々に需要が増加しており、価格は上昇傾向にある。
	②変動率 年間 +5.4% 半年間 %					【個別的要因】	個別的要因に変動なし。