

## 1 基本的事項

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の 個別的要因	方位	+1.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	545,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	417,000 円/㎡			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡			
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡			

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺には賃貸マンション等の収益物件もみられるが、需要の中心は収益目的よりも自用の戸建住宅用途の取引が主体で、賃料収入に基づく収益性よりも、居住の快適性、利便性がより重視される地域である。したがって、本件においては市場の取引の実態を反映した事例資料より求めた比準価格が実証的で、より説得力を有するものと判断し、比準価格を標準とし、収益価格を参照して、地域周辺の価格動向等をも踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-----------------------------	--

(9) からの検討 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時 点 修 正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的 要因の 比較	⑥ 対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ <u>        </u> ] 100	100 [ <u>        </u> ]	100 [ <u>        </u> ]	[ <u>        </u> ] 100						

(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 前年標準価格 508,000円/㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	【一般的要因】	為替や物価の動向、景況の先行きに不透明な要素も内在する中、低金利継続、需給バランス等から区内不動産市況は総じて強含んでいる。
	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 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 中野 - 14 公示価格 523,000円/㎡					【地域要因】	西武新宿線沿線急行停車駅徒歩圏の既成住宅地として熟成しており、地域要因に特別な変動はみられない。地価は強含みで推移している。
						【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+6.3%	半年間	+3.3%		