

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(2) 近隣地域

①範囲	東 50m、西 50m、南 60m、北 50m				②標準の使用	低層住宅地				
③標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、		奥行 約 16.0 m、		規模 200 m程度、		形状 長方形			
④地域的特性	特記	特にない		街	基準方位：北 6 m区道	交通	新江古田駅東方 300m		法令	1 低専(70, 150) 準防 高度(1 種)
	事項			路		施設			規制	
⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ駅徒歩圏の閑静な住宅街として熟成した既存住宅地域であり、今後当面の間は現状を維持しつつ推移していくものと予測される。地価は概ね強含みで推移していくものと予測される。									

(6) 市場の特性	<p>同一需給圏は、都営大江戸線沿線を中心に主として区内北部方面に位置する駅徒歩圏内の住宅地域である。需要の中心は区内及びその周辺に居住する第一次取得者層及び買替取得者層であり、同一需給圏外からの転入も認められ、賃貸経営を目的とした投資家等もみられる。利便性に優れた住環境良好な住宅地の需要は堅調であり、地価動向は強含んでいる。</p> <p>市場の中心価格帯は、土地は基準地同等規模で1億400万円、新築戸建住宅は規模が小さく7～9千万円台が多い。</p>
-----------	---

(8) 規準とした 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 中野 -5	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 の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
								交通	0.0		交通	-4.0
								環境	0.0		環境	+5.0
								画地	+5.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
	公示価格 613,000 円/㎡	[103.8] 100	100 [105.0]	100 [102.8]	[105.0] 100	619,000						

(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				③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	為替や物価動向、金利先高感、海外情勢等、景況の先行きに不透明感も拭えぬ中、区内不動産市況は底堅く推移し、総じて強含んでいる。
	前年標準価格 573,000円／㎡					[地域要因]	都営大江戸線沿線駅徒歩5分圏内に位置する住環境良好な住宅地域であり、依然地価は強含んでいる。地域要因に特段大きな変動はない。
	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					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	□代表標準地 □標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間 +7.5%	半年間 %				