

## 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	対象地周辺は低層住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、土地細分化により収益価格の前提となるマンションやアパート等の賃貸物件はほとんど見られないことから、自己居住目的の戸建住宅取得に伴う取引価格を重視し収益価格を参考とし、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。決定にあたっては、J R立川駅への接近性が同程度の駅南側の地域との価格バランスに留意した。
-----------------------------	--

(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 ■継続 □新規				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	米国の通商政策、物価上昇の継続等が景気を下押しするリスクとなっている。また、金融資本市場の変動等の影響に注意する必要がある。
	前年標準価格 395,000 円／㎡					[地域要因]	立川駅から徒歩圏内に位置する低層住宅地域であり、利便性が優れるため、需要は旺盛であるものの供給は限定的である。
	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					[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	+7.6 %	半年間	%				