

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3) 最有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の 個別的要因	方位	+5.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	445,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	245,000 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
比準価格は市場性を十分に反映した価格であり、収益価格も対象基準地の収益性を反映した価格である。近隣地域は一般住宅、アパート等が混在するが、アパートは地主が建設したものが多く、収益物件として取引されるケースは少ない。一般的取引は、個人の居住目的が多く、居住の快適性、利便性が重視される傾向が強い。従って、比準価格を重視し、収益価格も比較考量し、更に、規準価格との均衡にも留意して調整を行い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 江東（都） - 4	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 の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 -5.0 環境 +20.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 427, 000 円／㎡	$\frac{102.6}{100}$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{100}{106.2}$	$\frac{105.0}{100}$	429, 000					

(10) 対象基準地の前	年の検討 標準価格等	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] 江東区の人口は増加傾向、高齢化率の変動は少ない。土地取引件数はやや減少、土地取引価格は上昇傾向で推移している。
		前年標準価格 425,000 円/㎡		[地域要因] 特に地域要因に変化は認められないが、都営新宿沿線の駅に近い住宅地は人気が高いことから地価はやや上昇傾向で推移している
		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 - 公示価格 円/㎡		[個別的要因] 特に変動は無い。代替・競争関係にある不動産と比較して競争力は中位である。
		②変動率		年間 +1.2% 半年間 %