

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	+5.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	483,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	278,000 円/㎡			
	原価法	積算価格	／ 円/㎡			
	開発法	開発法による価格	／ 円/㎡			

(8) 規準とした 公示価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 国立 - 1	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	0.0	地域要因	0.0
								街路	0.0	街路	0.0
								交通	0.0	交通	0.0
								環境	0.0	環境	+6.0
								画地	0.0	行政	-5.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(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 470,000 円/㎡ 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 甲 乙 丙 丁 戊 己 庚 辛 壬 癸	③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因] ウクライナ危機、円安等で日本経済を取り巻く環境は不透明感が強い。地価は、やや回復基調にある。 [地域要因] 国立駅に近い環境良好な2中専の住宅地域で希少性は高い。 [個別的要因] 方位の優位性以外は標準的な画地であり、市場競争力は普通で個
-------------------------	---	---------------	---

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 470,000 円/㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	ウクライナ危機、円安等で日本経済を取り巻く環境は不透明感が強い。地価は、やや回復基調にある。
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因]	国立駅に近い環境良好な2中専の住宅地域で希少性は高い。
						[個別的要因]	方位の優位性以外は標準的な画地であり、市場競争力は普通で個別的要因に大きな変化はない。
	②変動率	年間	+2.8 %	半年間		%	