

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	330,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		足立区青井三丁目30番7 「青井3-19-15」						地積 (㎡)		(107)		法令上の規制等			
	形状		敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給処理施設状況		主要な交通施設との接近の状況		1中専(60,200) 準防高度地区2種(その他)			
	1:1.5		住宅W2		中小規模の一般住宅が多い閑静な住宅地域		南6m区道		水道、ガス、下水		青井310m		(70,200)			
(2)近隣地域	範囲		東 60m、西 20m、南 20m、北 15m						標準的使用		低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 8.5m、奥行 約 12.5m、規模 100㎡程度、形状 長方形													
	地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位、北6m区道		交通		青井駅 西方310m		法令 1中専(70,200) 高度地区2種	
							路				施設				規制	
	地域要因の将来予測		つくばエクスプレス青井駅に近く周辺には公園などもあり、閑静な住宅街で住環境の良い住宅地域であり利便性は高い。今後も現状の住環境が維持されると予測する。													
(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		428,000		円/㎡									
	収益還元法		収益価格		349,000		円/㎡									
	原価法		積算価格		/		円/㎡									
	開発法		開発法による価格		/		円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、つくばエクスプレス及び東武伊勢崎線沿線を中心とした住宅地域である。地域の需要者の中心は、区内及び周辺市区に居住する個人や地元開発業者等であるが、ここ近年では外国人の購入者も増加している。最寄駅から近く居住環境も良好な熟成した住宅地域を形成しており需要は旺盛である。市場の中心価格帯は、土地で3千万円～4千万円程度、新築の建売住宅では総額4千万円～5千万円が中心である。															
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅を中心とした住宅地域であるが、近隣地域及び類似地域等においては収益性よりも居住の快適性を重視した自己使用目的の住宅の取引が大半であり、類似物件の取引価格等を重視して価格形成がなされる傾向が強くなっている。よって、市場性を反映した比準価格を重視し収益価格は参酌に留め、公示価格を規準とした価格及び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と決定した。															
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地		時点修正		標準化補正		地域要因の比較		個別的要因の比較		対象基準地の規準価格(円/㎡)		内訳		標準 街路 0.0 地域 街路 -3.0	
	標準地番号 足立 - 26												標準 交通 0.0 域 交通 -4.0		要 環境 -8.0	
	公示価格		[102.0]		100		100		[105.0]		421,000		補画地 0.0 因行政 -2.0			
	330,000 円/㎡		100		[100.0]		[84.0]		100				正行政 0.0 その他 0.0			
(9)指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正		標準化補正		地域要因の比較		個別的要因の比較		対象基準地の比準価格(円/㎡)		内訳		標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
	足立(都) - 14												標準 交通 0.0 域 交通 -6.0		要 環境 +6.0	
	前年指定基準地の価格		[103.9]		100		100		[105.0]		423,000		補画地 +5.0 因行政 +1.0			
	410,000 円/㎡		100		[105.0]		[100.6]		100				正行政 0.0 その他 0.0			
(10)対年象標の基準換準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 409,000 円/㎡ - 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/㎡				価格変動要因の		一般的要因		中国経済の先行きや中東情勢、物価高騰やそれに伴う金融政策の動向等に注視が必要である。							
					形成状況		地域要因		とくに変動要因は認められず、駅に近く利便性等は良好であり、一定の需要が認められる地域である。							
					要因		個別的要因		標準的な規模、形状の画地であり、とくに価格に影響する個別的要因の変動要素はない。							
	変動率 年間 +3.7 % 半年間 %															