

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有沢不動産鑑定事務所
足立（都） - 13	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 有沢 範芳

鑑定評価額	25,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	254,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

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]	190,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		足立区鹿浜六丁目 1 0 番 2 1 「鹿浜 6 - 1 0 - 1 5」				地積 (㎡)	99 ()	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 住居 (60,200) 準防 高度(2種) (その他)	
	1 : 1.5	住宅 S 3	一般住宅のほかに作業所 が混在する住宅地域		東6 m 区道、 北側道	水道、 ガス、 下水	西新井大師西1.2 km		(80,200)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 90 m、南 50 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 12.5 m、		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 6 m区道	交通 西新井大師西駅北西方 1.2 km	法令 規制	1 住居 (70,200) 準防 高度(2種)		
	地域要因の将来予測		近隣地域は戸建住宅を中心に作業所等も見られる住宅地域で、将来的にも現状のまま推移すると予測する。土地需要は堅調で地価は上昇傾向で推移すると思料する。							
(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 角地		+2.0 +3.0	
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 256,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 151,000 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	同一需給圏は足立区西部の比較的地価水準の低い住宅地域である。需要者は足立区及びその周辺区在住の個人が中心である。駐車場や作業所等が見られる住宅地域で、建売住宅を中心に土地の需給関係は安定している。市場での中心となる価格帯は戸建住宅で4 0 0 0 ~ 4 5 0 0 万円、4 0 0 0 万円台後半になると需要は減少する。また土地のみの供給は少ないが総額的には2 0 0 0 万円台半ばである。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格の試算では周辺類似地域において規範性の高い多数の取引事例が収集できた。土地取引は自用目的としたものが中心であるが、近隣地域及び周辺地域には地主等が所有するアパートも多く見られ、近年は賃貸需要も増加している。これらの要因を考慮して、本件では市場性を反映した比準価格を重視するが収益価格も参酌して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示価格と 格しをた	代表標準地 標準地番号 足立	標準地 - 30	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 化補 正 その他	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.1 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 245,000 円 / ㎡		[103.7] 100	100 [105.1]	100 [100.0]	[105.1] 100	254,000			
(9) 指か 定ら 基の 準検 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 化補 正 その他	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.1 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 付地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 244,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要 因) 景気が緩やかに回復している下で、緩和的な金融政策の効果もあり、区内の不動産市況は好調である。地価は総じて上昇基調にある。					
	- 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				(地 域 要 因) 戸建住宅が中心の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。					
	代表標準地 標準地 標準地番号 足立 - 30				(個 別 的 要 因) 個別的要因に変動はない。					
	公示価格 245,000 円 / ㎡									
変動率		年間 +4.1 %	半年間 +3.7 %							