

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	やまと総合鑑定株式会社
足立(都) - 16	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 吉川 和弥

鑑定評価額	48,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	296,000 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]	235,000 円 / ㎡
(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	倍率種別	倍
(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		足立区東保木間二丁目 1 9 番 6 「東保木間 2 - 1 9 - 3」				地積 (㎡)	165 ()	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		2 中専 (60,200) 準防 高度(2種) (その他)	
	2 : 1	住宅 L S 2	住宅、共同住宅の他に駐 車場も見られる住宅地域		西 6 m 区道	水道、 ガス、 下水	六町 1.5 km		(70,200)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 20 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 9 m、		規模 160 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 基準方位 北 6 m区道	交通施設	六町駅北西方 1.5 km		法令 規制 2 中専 (70,200) 準防 高度(2種)	
	地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅を中心とする住宅地域で、地域内に格別の変動要因はなく、当面現状を維持してゆくものと予測する。地価は、価格上昇により売れ行きは鈍化しつつあるものの、依然として上昇基調で推移している。								
(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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 298,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 199,000 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「六町」駅と東武伊勢崎線「竹ノ塚」駅のほぼ中間に位置する区北東部の住宅地域。主たる需要者は、区内及び周辺市区に居住する 3 0 ~ 4 0 代の一次取得者である。供給は、これらの需要者が購入しやすい小規模戸建住宅が中心。これらに対する需要は、低金利等の良好な市場環境を背景に、堅調に推移している。土地は 2 千万円台後半、新築建売住宅は 4 千万円台前半の物件が中心である。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		市場では戸建住宅等の自用目的での取引が中心で事例も多く、「六町」駅からバス圏内という立地条件にありながらファミリー向けの賃貸用アパート・マンション等も認められるものの、収益価格の規範性は低い。よって、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(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 - 35	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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 287,000 円 / ㎡		[103.1] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	296,000			
(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 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年 ら象 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 283,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要 因〕	低金利等の良好な市場環境を背景に地価は上昇基調にあるが、価格上昇による売行きの鈍化などに注意が必要である。				
	- 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〕	低層戸建住宅が中心の住宅地域であり、市場における取引も戸建住宅等の自用物件が中心で、特段の市場特性の変化は認められない。				
	代表標準地 標準地番号	標準地 足立	- 35		〔個別的 要 因〕	対象基準地は地域における標準的な画地であり、競合不動産と比較して相応の市場競争力を有している。				
	公示価格 287,000 円 / ㎡									
	変動率	年間 +4.6 %	半年間 +3.1 %							