

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 3 日	(6) 路線価	[ 令和 6 年1月]	265,000 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
					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		足立区梅田七丁目1560番13 「梅田7-8-10」					地積 (㎡)		116 ( )		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 (80,300) 準防 高度(3種) (その他)	
	1:1	住宅 LS3		中小規模一般住宅に共同住宅が見られる住宅地域		北東5.3 m 区道		水道、 ガス、 下水		梅島800 m		(90,300)	
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 20 m、南 10 m、北 30 m					標準的使用		低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模		120 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性		特記 特にない		街 基準方位北 5.3 m区道		交通 梅島駅南東方800 m		法令 1住居 (90,300)		準防 高度(3種)		
	地域要因の将来予測		事業所等も見られるが、住宅利用を中心とする土地利用へと変化しており、今後も続くものと思料する。梅島駅から徒歩圏である為、需要は堅調で、地価は、上昇傾向を維持して推移していくものと予測する。										
(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 +1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		344,000 円/㎡							
		収益還元法		収益価格		247,000 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		足立区の中南部で東武伊勢崎線沿線の住宅地域が同一需給圏に該当する。主要な需要者は、区内及び地縁的選好性のある住宅一次取得者である。需要の中心は、小規模な戸建住宅である。規模によっては、共同住宅用地、分譲戸建用地となる。土地のみの取引は、少なく、建売住宅及び中古住宅が取引の中心である。中心となる価格帯は、新築戸建住宅の場合、4,500万円～5,500万円程度である。土地のみの取引では、320～370千円程度が目安。											
(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、市場で実際に取引された事例から試算しており、実証性は高い。収益価格は、対象地上に、2階建のアパートを建設して、賃貸することを想定して試算した。収益価格は、試算の過程で想定要素が介在することに加え、必ずしも収益性が重視される訳ではないことから、収益価格は低位な水準となっている。以上により、本件では比準価格を重視し、収益価格を参照し、さらに周辺地価公示地との比較検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(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 街路 0.0	地 街路 +1.0			
	標準地番号								準 交通 0.0	域 交通 +5.0			
	足立 - 17								化 環境 0.0	要 環境 +16.0			
価と 格し をた	公示価格		[102.5]	100	100	[101.0]	343,000	補 画地 0.0	因 行政 -3.0				
	395,000 円/㎡		100	[100.0]	[119.3]	100		正 行政 0.0	その他 0.0				
								その他 0.0					
(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	地 街路			
									準 交通	域 交通			
									化 環境	要 環境			
(10) 対年 象標 の基 準検 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 327,000 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	物価高騰及び円安進行という懸念材料はあるものの、不動産市況は、好調に推移しており、地価は、上昇傾向で推移している。								
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				〔地域 要因〕	ここ1年間において、特筆すべき地域要因の変動は見受けられない。地価は、上昇傾向で推移している。							
						〔個別的 要因〕	個別的要因の変動は認められない。標準的な画地であり、代替・競争等の関係にある不動産と比べた優劣の程度に変化はない。						
変動率 年間 +4.9 % 半年間 %													