

| | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|--------------|
| 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) - 1 | 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 | 34,800,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 | 345,000 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] | 285,000 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 | | | | | |

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 | | 足立区扇二丁目 3 9 5 2 番 2 外 「扇 2 - 2 9 - 1 9」 | | | | 地積 (㎡) | 101 () | 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(2種) (その他) | |
| | 台形 1 : 1.5 | 住宅 L S 3 | 一般住宅の中に共同住宅 等が見られる住宅地域 | | 東5 m 区道 | 水道、 ガス、 下水 | 扇大橋310 m | | (70,200) | |
| (2) 近隣 地域 | 範囲 | 東 50 m、西 50 m、南 80 m、北 20 m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 9 m、奥行 約 11 m、 | | 規模 100 ㎡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 5 m区道 | 交通施設 | 扇大橋駅西方310 m | | 法令 規制 | 1 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 347,000 円 / ㎡ | | | | | | | |
| | | 収益還元法 | 収益価格 237,000 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、日暮里・舎人ライナー「扇大橋」駅及び「高野」駅等を最寄駅とする区南西部の住宅地域。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。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 3 千万円前後、新築建売住宅は 4 千万円台半ば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、最寄駅である「扇大橋」駅から徒歩圏内という立地条件にあり、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、標準地及び指定基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 - 4 | 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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 その他 0.0 | 地 街路 -2.0 域 交通 -2.0 要 環境 -8.0 因 行政 -2.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 298,000 円 / ㎡ | [103.0] 100 | 100 [105.0] | 100 [86.6] | [102.0] 100 | 344,000 | | | | |
| (9) 指か 定ら 基の 準検 地討 | 指定基準地番号 足立(都) | 標準地 - 13 | 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 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.1 正 行政 0.0 その他 0.0 | 地 街路 +1.0 域 交通 -9.0 要 環境 -22.0 因 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 244,000 円 / ㎡ | [104.1] 100 | 100 [105.1] | 100 [71.7] | [102.0] 100 | 344,000 | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| (10) 対年 ら象 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 328,000 円 / ㎡ | | | 価 変 動 形 成 状 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 - | 公示価格 円 / ㎡ | | 〔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。 | | | | |
| | 変動率 | 年間 +5.2 % | 半年間 % | | | | | | | |