

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	昭和アセットリサーチ株式会社
足立(都) - 6	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 神山 大典

鑑定評価額	58,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	442,000 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 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	340,000 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		足立区六町一丁目 8 番 3 3 「六町 1 - 5 - 2 1」				地積 (㎡)	132 ()	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) 地区計画等 (70,200)			
	2 : 1	住宅 W 2	一般住宅が多い土地区画 整理事業地内の住宅地域		東6 m 区道	水道、 ガス、 下水	六町400 m					
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 15 m、南 15 m、北 15 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 8.5 m、		規模		128 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	土地区画整理事業		街路 基準方位北、6 m 区道	交通施設	六町駅南東400 m		法令 規制	1 住居 (70,200) 高度(2種) 地区計画等		
	地域要因の将来予測		土地区画整理事業地内であるが、事業は概ね終了しつつあることから、住環境が良好な住宅地域として成熟していくものと予測する。地価水準は、概ね堅調に推移してゆくものと予測する。									
(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		+2.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格			445,000 円 / ㎡						
		収益還元法	収益価格			378,000 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線「六町」駅を最寄駅とする住宅地域と判定した。主たる需要者は、区内在住の個人又は周辺市区在住の個人で、一次取得者のほか買い替え層も想定される。供給は一次取得者向けの戸建住宅が中心であり、これらに対する需要は、堅調に推移している。市場の中心価格帯は、新築建売住宅では 5 千万円 ~ 6 千万円で、土地については規模によって様々である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		周辺にはアパート等の賃貸住宅も見られ、一定の賃貸需要も存するが、収益価格は比準価格よりやや低位に試算された。中心的な需要者による取引は自己使用目的の取引であり、収益性よりも市場性が重視されて価格に関する意思決定がなされるものと判断される。したがって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、規準可能な基準地及び指定基準地との検討もふまへ、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	標準	街路 0.0	地	街路 -3.0
	標準地番号								準	交通 0.0	域	交通 -4.0
	足立	- 26							化	環境 0.0	要	環境 -15.0
	公示価格		[101.6]	100	100	[102.0]	441,000	補	画地 0.0	因	行政 -2.0	
	330,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[77.6]	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	標準	街路 0.0	地	街路 0.0
	足立(都)	- 14							準	交通 0.0	域	交通 -6.0
									化	環境 0.0	要	環境 -1.0
	前年指定基準地の価格		[103.9]	100	100	[102.0]	440,000	補	画地 +5.0	因	行政 +1.0	
	410,000 円 / ㎡	100	[105.0]	[94.0]	100			正	行政 0.0		その他 0.0	
								その他 0.0				
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等の 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉 〈 地 域 要 因 〉 〈 個別的 要 因 〉	景気は緩やかに回復しているが、物価上昇や海外景気の下振れ等に留意する必要がある。 当該地域は住宅需要の比較的堅調な地域であり、地域要因に特段の変動はみられない。 地域内では標準的な画地であり、競争力は普通である。						
	- 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											
	代表標準地	標準地										
	標準地番号	-										
	公示価格	円 / ㎡										
	変動率	年間 +5.2 %	半年間 %									