

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11	氏名	不動産鑑定士 吉川 和弥

鑑定評価額	36,500,000 円	1㎡当たりの価格	361,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

（1）価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	（4）鑑定評価日	令和 7 年 7 月 4 日	（6）路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	300,000 円／㎡ 倍
（2）実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	（5）価格の種類	正常価格			
（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	①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」				②地積 (㎡)	101 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60, 200) 準防 (その他) 高度地区2種 (70, 200)			
	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				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 80 m、北 20 m			②標準の使用	低層住宅地				
	③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								
	④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 高度地区2種		
	⑤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 363,000 円／㎡								
	収益還元法	収益価格 250,000 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 千万円台後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、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) 公規価示標準地と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 足立 - 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0	地 街路 -2.0	
	公示価格 317,000 円／㎡	[103.0] 100	100 [105.0]	100 [88.5]	[102.0] 100	358,000		標準 交通 0.0	地 交通 -2.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 足立(都) - 13	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準 環境 0.0	地 環境 -22.0	
	前年指定基準地の価格 254,000 円／㎡	[104.3] 100	100 [105.1]	100 [71.7]	[102.0] 100	359,000		補画地 +5.1	因 行政 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 345,000 円／㎡			③価変動形成要因の	〔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。				
	①－2 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〕	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。			
	②変動率	年間 +4.6 %	半年間 %				〔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。		