

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 3 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	200,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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		足立区鹿浜六丁目１０番２１ 「鹿浜６－１０－１５」						地積 (㎡)		(99)		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)											
	1:1.5		住宅S3		一般住宅のほか作業所が混在する住宅地域		東6m区道、北側道		水道、ガス、下水		西新井大師西1.2km		(80,200)											
(2)近隣地域	範囲		東80m、西90m、南50m、北40m						標準的使用		低層住宅地													
	標準的画地の形状等		間口約8m、奥行約12.5m、規模100㎡程度、形状長方形																					
	地域的特性		特記事項		特になし		街路：基準方位北6m区道		交通施設		西新井大師西駅西西方1.2km		法令規制：1住居(70,200)準防高度(2種)											
	地域要因の将来予測		近隣地域は戸建住宅を中心に作業所等も見られる住宅地域で、将来的にも現状のまま推移すると予測する。土地需要は堅調で地価は上昇傾向で推移すると思料する。																					
(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		方位角地		+2.0 +3.0											
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		267,000円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因						方位角地		+2.0 +3.0									
	収益還元法		収益価格		167,000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	同一需給圏は足立区西部の比較的地価水準の低い住宅地域である。需要者は足立区及びその周辺区在住の個人が中心である。駐車場や作業所等が見られる住宅地域で、建売住宅を中心に土地の需給関係は安定している。市場での中心となる価格帯は戸建住宅で4500万円前後、4000万円台後半になると需要は減少する。また土地のみの供給は少ないが総額的には2000万円台半ばである。																							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格の試算では周辺類似地域において規範性の高い多数の取引事例が収集できた。土地取引は自用目的としたものが中心であるが、近隣地域及び周辺地域には地主等が所有するアパートも多く見られ、近年は賃貸需要も増加している。これらの要因を考慮し、本件では市場性を反映した比準価格を重視するが収益価格も参酌して鑑定評価額を上記のとおり決定した。																							
(8)公規価示率と格しをた	代表標準地標準地番号		時点修正		標準化補正		地域要因の比較		個別的要因の比較		対象基準地の規準価格(円/㎡)		内訳		標準化補正		街路交通環境画地行政その他		0.0 0.0 0.0 +5.1 0.0 0.0		地域要因その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	公示価格		[103.1] 100		100 [105.1]		100 [100.0]		[105.1] 100		265,000		内訳		標準化補正		街路交通環境画地行政その他		0.0 0.0 0.0 +5.1 0.0 0.0		地域要因その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(9)指か定ら基の準換地討	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		標準化補正		街路交通環境画地行政その他				地域要因その他			
	前年指定基準地の価格		[] 100		100 []		100 []		[] 100				内訳		標準化補正		街路交通環境画地行政その他				地域要因その他			
(10)対年象標の基準換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254,000円/㎡				価格変動状況要因の		(一般的要因)		景気が緩やかに回復している下で、緩和的な金融政策の継続により、区内の不動産市況は総じて好調で、地価は上昇傾向にある。															
-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番号足立-30				(地域要因)			戸建住宅が中心の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。																	
公示価格257,000円/㎡				(個別的要因)			個別的要因に変動はない。																	
変動率年間+4.3%半年間+3.1%																								