

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 大島不動産鑑定
足立(都) - 17	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 安藤 実

鑑定評価額	42,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	362,000 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 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	280,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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		足立区梅田七丁目 1 5 6 0 番 1 3 「梅田 7 - 8 - 1 0」				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 L S 3	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) 高度(3種)		
		事項		路	施設			規制			
(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			+1.0	
	(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 277,000 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、東武伊勢崎線沿線の足立区中南部に存する住宅地域と判定した。主な需要者は、区内在住及び地縁の選好性を有する一次取得者及び買替層である。小規模な戸建住宅の取引が中心だが、規模によっては共同住宅用地、分譲戸建用地も考えられる地域である。新築戸建住宅の場合は 5 , 0 0 0 万円 ~ 5 , 5 0 0 万円程度、土地のみの場合は条件にもよるが、1 0 0 ㎡で 3 5 0 0 ~ 4 0 0 0 万円程度が取引の中心価格帯と料する。									
(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が、試算の過程で想定要素が介在することに加え、需要者が必ずしも収益性を重視する地域ではないことから、やや低位な水準に求められた。以上により、本件では比準価格を重視し、収益価格を参酌し、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 示価格 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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 0.0	
	標準地番号	- 17							準 交通 0.0	域 交通 +4.0	
	公示価格	[102.8]	100	100	[101.0]	362,000	化 環境 0.0		要 環境 +18.0		
415,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[119.0]	100	補 画地 0.0		因 行政 -3.0				
(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 0.0	地 街路 0.0	
		-							準 交通 0.0	域 交通 +4.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		補 画地 0.0		要 環境 +18.0		
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 付地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 343,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	物価上昇の継続が景気を下押しするリスクとなっているものの、不動産市況は好調に推移、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					〔 地 域 要 因 〕	ここ 1 年間に於いて、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。				
	代表標準地	標準地	〔 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。				
	標準地番号	-									
	公示価格	円 / ㎡									
	変動率	年間 +5.5 %	半年間 %								