

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有沢不動産鑑定事務所
足立(都) - 2	東京都	区部第11	氏名	不動産鑑定士 有沢 範芳

鑑定評価額	38,200,000 円	1㎡当たりの価格	253,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	205,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		足立区平野三丁目1 3 7 2 番1 「平野3－15－24」				②地積 (㎡)	151 ()	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 低専 (50,150) 準防 高度(2種) (その他) 地区計画等 (60,150)			
	1：1.2	住宅 W 2	一般住宅のほかに小売店 舗が見られる住宅地域	南6 m 区道	水道、 ガス、 下水	六町1.4 km				
(2)近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 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 11 m、奥行 約 14 m、		規模 150 ㎡程度、		形状 長方形			
	④地域的特性		特記 特にない		街 基準方位北 6 m	交通 六町駅西方1.4 km	法令 1 低専 (50,150)	準防 高度(2種) 地区計画等		
			事項		路	施設	規制			
⑤地域要因の将来予測		戸建住宅、共同住宅を中心に店舗、事業所等も見られる住宅地域である。周辺には駐車場等が多く見られるが、これらは徐々に住宅地に移行して行くものと予測する。地価は強含み傾向で推移すると予測する。								
(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 +5.0		
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 255,000 円／㎡						
		収益還元法		収益価格 147,000 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の中央乃至北部で東武伊勢崎線及びつくばエクスプレス沿線圏域の住宅地域である。主たる需要者は足立区及び周辺区在住の住宅一次取得者であるが、地縁的選好性のある個人の割合が大きい。駅からバス便で、中小規模の一般住宅、共同住宅のほか事業用建物も見られる住宅地域である。土地供給は建売住宅及び中古住宅を中心に安定している。需要者の多くが中所得層で、市場での中心となる価格帯は戸建住宅で4000万円前後である。								
(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近在の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。土地取引は戸建住宅を目的としたものが中心であるが、最近では収益目的の需要も増加している。近隣地域及び周辺地域にはアパート等も多く見られ、近年は賃貸需要も増加している。よって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、さらに指定基準地及び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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 足立 - 31		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対象基準地の標準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
	公示価格 283,000 円／㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [118.8]	[105.0] 100	252,000	標準 交通 0.0 地 交通 +7.0 標準 環境 0.0 要 環境 +11.0 補正 画地 0.0 因 行政 0.0 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	①指定基準地番号 足立(都) - 16		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対象基準地の標準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 269,000 円／㎡		[101.1] 100	100 [102.0]	100 [111.2]	[105.0] 100	252,000	標準 交通 0.0 地 交通 -1.0 標準 環境 0.0 要 環境 +8.0 補正 画地 +2.0 因 行政 +4.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0		
(10)対年々象標の基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 249,000 円／㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 景気は持ち直しの動きが見られ、区内の不動産市況は堅調である。住宅地・商業地とも総じて上昇傾向が認められる。					
	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〕 交通アクセスが劣る地域であるが、周辺の宅地利用されていない土地の宅地利用が進んでいる。					
					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +1.6 % 半年間 %									