

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) - 3	東京都	区部第11	氏名	不動産鑑定士 吉川 和弥

鑑定評価額	42,200,000 円	1㎡当たりの価格	285,000 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]	235,000 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		足立区島根四丁目273番1外「島根4-14-8」				地積 (㎡)	148	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 中専 (60,200) 準防高度 (2種) (その他)						
	台形 1:1	住宅 L S 2	一般住宅のほかに共同住宅が多い住宅地域		南東4.6 m 区道、南西側道	水道、ガス、下水	西新井870 m		(80,184)						
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地								
	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								
	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 4.6 m 区道	交通施設	西新井駅北東方870 m		法令 1 中専 (70,184) 準防高度 (2種)					
	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、新型コロナの影響による市場停滞の後、住み替え需要の増加等により持ち直している。													
(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	方位角地	+4.0 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 286,000 円 / ㎡												
		収益還元法	収益価格 180,000 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、区中央部に位置する「島根」・「栗原」・「六月」等の住宅地域。主たる需要者は、区内及び周辺市区に居住する30～40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、新型コロナウイルス感染症の影響が落ち着きつつあるなか、住み替え需要の増加等もあり比較的堅調である。土地は2,000万円台半ば、新築建売住宅は4,000万円前後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「西新井」駅から徒歩圏内ではあるがやや遠い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	標準街路	0.0	地域要因	標準街路	0.0		
	標準地番号 足立 - 37								標準交通	0.0	地域要因	標準交通	+1.0		
	公示価格 284,000 円 / ㎡		[101.0] 100	100 [102.0]	100 [105.9]	[107.1] 100	284,000		標準環境	0.0	地域要因	標準環境	+7.0		
									補画地	+2.0	地域要因	補画地	-2.0		
									正行政	0.0	地域要因	正行政	0.0		
									その他	0.0	地域要因	その他	0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 足立(都) - 17		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	地域要因	標準街路	+1.0		
									標準交通	0.0	地域要因	標準交通	+1.0		
									標準環境	0.0	地域要因	標準環境	+12.0		
									補画地	+1.0	地域要因	補画地	+2.0		
									正行政	0.0	地域要因	正行政	0.0		
									その他	0.0	地域要因	その他	0.0		
(10) 対年ら象標の基準検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 280,000 円 / ㎡			価格変動形成要因	〈一般的要因〉	新型コロナの影響は落ち着きを見せつつあるが、ウクライナ情勢や為替リスク等の外的要因に注意が必要である。									
	- 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					〈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。								
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						〈個別的要因〉	南東道路及び角地のため相対的な選好性は強く、画地規模も標準的で、競合不動産との比較でやや高い市場競争力を有している。							
	公示価格 円 / ㎡														
	変動率	年間 +1.8 %	半年間 %												