

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本合同鑑定所
足立(都) - 7	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 岸 裕一

鑑定評価額	42,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	395,000 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]	310,000 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
					倍率種別	
(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		足立区青井三丁目 3 0 番 7 「青井 3 - 1 9 - 1 5」				地積 (㎡)	107 ()	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 高度地区2種 (その他)		
	1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い閑静な住宅地域		南6 m 区道	水道、 ガス、 下水	青井310 m		(70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 20 m、南 20 m、北 15 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8.5 m、奥行 約 12.5 m、規模				100 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位、北 6 m 区道	交通 青井駅 西方310 m	法令 1 中専 (70,200) 高度地区2種					
		事項		路	施設	規制					
	地域要因の将来予測	つくばエクスプレス青井駅に近く周辺には公園などもあり、閑静な住宅街で住環境の良好な住宅地域であり利便性は高い。今後も現状の住環境が維持されると予測する。									
(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 396,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 336,000 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、つくばエクスプレス及び東武伊勢崎線沿線を中心とした住宅地域である。主たる需要者は区内居住の個人が中心で、区外からの転入もある。近隣地域は駅から近く利便性は良好で、需要は強い。新型コロナウイルスの影響はそれほど大きくなく、市場の需給動向は堅調に推移している。取引の中心価格帯は、一般的な戸建住宅用地で 3 , 0 0 0 万円 ~ 4 0 0 0 万円程度、新築建売住宅で 4 , 5 0 0 ~ 5 , 0 0 0 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を中心とした住宅地域であるが、近隣地域及び類似地域等においては収益性よりも居住の快適性を重視した自己使用目的の住宅の取引が大半であり、類似物件の取引価格等を重視して価格形成がなされる傾向が強くなっている。よって、市場性を反映した比準価格を重視し収益価格は参考にとどめ、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。										
(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 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 -3.0		
	標準地番号 足立 - 26							準 交通 0.0	域 交通 -4.0		
	公示価格 311,000 円 / ㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [84.0]	[105.0] 100	391,000		化 環境 0.0	要 環境 -8.0		
								補 画地 0.0	因 行政 -2.0		
								正 行政 0.0	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) - 14	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		
	前年指定基準地の価格 391,000 円 / ㎡	[101.3] 100	100 [105.0]	100 [100.6]	[105.0] 100	394,000		準 交通 0.0	域 交通 -6.0		
								化 環境 0.0	要 環境 +6.0		
								補 画地 +5.0	因 行政 +1.0		
								正 行政 0.0	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 390,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要 因)	一時期の厳しい状況から持ち直しの動きがみられるが、原材料価格高騰や新型コロナウイルス感染症の影響には引き続き注視が必要。					
	- 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)	とくに変動要因は認められず、駅に近く利便性等は良好であり、一定の需要が認められる地域である。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -						(個別的 要 因)	標準的な規模、形状の画地であり、とくに価格に影響する個別的要因の変動要素はない。			
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +1.3 %	半年間 %								