

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ファースト不動産鑑定
足立(都) - 13	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 古家 一郎

鑑定評価額	23,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	235,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	180,000 円 / m ²
(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		足立区鹿浜六丁目 10 番 2 1 「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 S 3	一般住宅のほかには作業所 が混在する住宅地域		東 6 m 区道、 北側道	水道、 ガス、 下水	西新井大師西 1.2 km		(80,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 90 m、南 50 m、北 40 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 12.5 m、規模 100 ㎡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 6 m 区道	交通施設	西新井大師西駅北西方 1.2 km		法令 規制	1 住居 (70,200) 高度(2種)	
	地域要因の将来予測	低層の戸建住宅が多い住宅地域であり、今後も現況の利用状況が続くと予測する。									
(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 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 235,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 131,000 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	同一需給圏は日暮里・舎人ライナーの西側に位置する住宅地域である。主たる需要者は区内在住の一次取得者が中心であるが、他区部や周辺市域からの転入も見られる。供給は戸建分譲住宅が多く、マイカー利用の世帯も多い。需要は駅近接地域と比較して相対的な割安感があるため比較的安定的に推移している。市場における中心価格帯は土地で 2,000 万円弱、新築建売住宅で 3,000 万円から 3,500 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	地域は最寄駅から距離のある戸建住宅が中心でアパート等も散見される住宅地域。主たる需要者が自己利用目的の一次取得者であることから、収益性よりも居住の快適性等が重視される傾向にある。従って、取引事例から試算した比準価格と比べ、収益価格は相対的な信頼性が劣ると思料する。以上から市場性を反映した比準価格を採用し収益価格を参酌の上、代表標準地との検討を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 標準地番号 足立 - 30		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 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +5.1 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 231,000 円 / ㎡		[101.7] 100	100 [105.1]	100 [100.0]	[105.1] 100	235,000				
(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	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(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 230,000 円 / ㎡ - 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 足立 - 30 公示価格 231,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	円安、株価下落が続く中、コロナ禍以前の経済活動に戻す動きが見られるが、予断を許さない。					
					〔地域 要因〕	低層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。					
					〔個別 的要因〕	角地であり相対的な選好性は強く、競合不動産との比較で競争力は優れる。					
変動率		年間 +2.2 %	半年間 +1.7 %								