

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) - 14	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 有沢 範芳

鑑定評価額	81,200,000 円	1 ㎡当たりの価格	396,000 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		足立区竹の塚二丁目 1 9 番 2 「竹の塚 2 - 1 9 - 2 」				地積 (㎡)	205 ()	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 (60,300) 準防 高度(3種) (その他)	
	1 : 1.5	住宅 S 3	中規模一般住宅の多い閑静な住宅地域		南6 m 区道	水道、 ガス、 下水	竹ノ塚850 m		(70,240)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 60 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 12 m、奥行 約 17 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 6 m 区道	交通施設	竹ノ塚駅南東方850 m		法令規制 1 中専 (70,240) 準防 高度(3種)
	地域要因の将来予測	区内では住環境が良好な閑静な住宅地域である。中規模の一般住宅が多い住宅地域であるが、土地の細分化傾向が認められ、将来的にもこの傾向は続くと予測する。								
(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 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 398,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 239,000 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及び葛飾区北部で、駅徒歩圏の比較的環境良好な住宅地域である。需要者の中心は、区内在住及び地縁的選好性のある住宅一次取得者と判断する。環境良好な住宅地域であるため、他区からの転入者が他の地域より多い地域である。中規模住宅を中心とした成熟した住宅地域であるが、小規模住宅の需要が増加している。取引の中心となる価格帯は規模にもよるが、細分化された建売住宅の場合では、4 5 0 0 万円～6 0 0 0 万円である。									
(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。近隣地域及び周辺地域は竹ノ塚駅から徒歩圏にあり、賃貸需要も多い地域で共同住宅が多く見られる地域である。土地取引は戸建住宅等の自用目的のものが中心であるが、近年は賃貸事業用不動産の取引も増加している。よって本件では比準価格を重視するが収益価格も参酌して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 標準地番号 足立 - 45		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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 391,000 円 / ㎡		[101.3] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	396,000			
(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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 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 391,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	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。					
	- 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				中規模住宅が多い環境良好な住宅地域であるが、近年は画地の細分化が進捗している。					
	■代表標準地 □標準地 標準地番号 足立 - 45				個別的要因に変動はない。					
	公示価格 391,000 円 / ㎡									
	変動率	年間 +1.3 %	半年間 +1.3 %							