

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みずのとう不動産鑑定
足立(都) - 15	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 金塚 麻実

鑑定評価額	27,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	242,000 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]	195,000 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		足立区本木東町 2 9 番 1 5 「本木東町 2 9 - 1」				地積 (㎡)	(115)	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		準工 (80,200) 準防 高度(3種) (その他)	
	1 : 1	住宅 W 2	一般住宅、作業所等が混在する住宅地域		南4.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	西新井1.4 km		(90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 30 m、北 70 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 8 m、		規模 100 ㎡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 4 . 5 m区道	交通施設	西新井駅 南方1.4 km	法令 規制	準工 (90,200) 高度(3種)
	地域要因の将来予測		幹線道路背後に戸建住宅等が建ち並び住宅地域であり、周辺には作業所等も見られるが、今後も現状の住環境を維持すると予測する。住宅需要は底堅く、地価も比較的安定的した地価動向がうかがえる。							
(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 243,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 145,000 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、足立区中部を中心とした住宅地域の圏域と把握され、対象基準地は、駅からやや距離のある作業所等が混在する住宅地域と価格牽連性が高い。需要者は、都心への通勤利便性や住環境を重視する一次取得者が中心である。他地域と比較した値ごろ感などから、住宅需要は底堅く推移している。土地のみでの供給は相対的に少なく、新築戸建住宅は敷地面積 7 0 ~ 1 0 0 ㎡程度、総額 4 , 0 0 0 万円台前半の取引が中心である。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		対象地周辺は賃貸アパートも見られるが、最寄り駅から距離があり、主たる需要者は自己使用を目的として居住の快適性を指向する地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は類似性の高い取引事例から試算されたものであり実証的な価格が得られた。よって比準価格を重視し、収益価格を参酌し、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	標準 街路 0.0	地 街路 -1.0	
	標準地番号 足立 - 4							準 交通 0.0	域 交通 +9.0	
	公示価格 268,000 円 / ㎡	[101.6] 100	100 [105.0]	100 [112.9]	[105.0] 100	241,000		補 環境 0.0	要 環境 +9.0	
(9) 指か 定ら 基の 準 検 地 討	指定基準地番号 足立(都) - 25	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 街路 +2.0	
								準 交通 0.0	域 交通 +9.0	
	前年指定基準地の価格 310,000 円 / ㎡	[103.5] 100	100 [105.0]	100 [132.9]	[105.0] 100	241,000		補 画地 +5.0	因 行政 -2.0	
(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 236,000 円 / ㎡		価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	(一般的 要 因)		景気は、持ち直しの動きがみられる。低金利政策等により、住宅市場は比較的堅調に推移している。				
	- 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			(地 域 要 因)		最寄り駅からやや離れた作業所等も見られる住宅地であるが、大きな変動なく推移しており、特段の地域要因の変動はない。				
	変動率 年間 +2.5 % 半年間 %			(個別 的 要 因)		南向きの画地であり、標準的画地と比較して競争力の程度はやや優る。価格形成要因に影響する変動要因は特に認められない。				