

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	供田不動産鑑定事務所
足立(都) - 16	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 供田 茂彰

鑑定評価額	44,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	272,000 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]	220,000 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		足立区東保木間二丁目 1 9 番 6 「東保木間 2 - 1 9 - 3」				地積 (㎡)	165 ()	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		2 中専 (60,200) 準防 高度(2種) (その他) (70,200)	
	2 : 1	住宅 L S 2	住宅、共同住宅の他に駐 車場も見られる住宅地域		西6 m 区道	水道、 ガス、 下水	六町1.5 km			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 30 m、西 110 m、南 10 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 9 m、			規模 160 ㎡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 六町駅北西方1.5 km	法令 2 中専 (70,200) 準防 高度(2種)			
	地域要因の将来予測	六町駅の北西方に広がる低層住宅地域として成熟しており、引続き現状のまま推移するものと予測される。安定的な需要を背景に、地価は上昇している。								
(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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 274,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 186,000 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、足立区内に存し、主としてつくばエクスプレス「六町」駅を最寄とする、日光街道の東側で環七通りの北方に広がる住宅地域。需要者の中心は、区内居住者で 3 0 ~ 4 0 代の一次取得者層である。戸建住宅用地が取引の中心で、需要は底堅い。土地は 2 , 5 0 0 ~ 3 , 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 3 , 5 0 0 ~ 4 , 0 0 0 万円台半ばまでが取引の中心である。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		自己使用目的の戸建住宅地が取引の中心で、基準地と同じつくばエクスプレス「六町」駅を最寄とする住宅地域より取引事例を収集・採用した。一方、アパート・マンション等の賃貸用物件もみられ、賃貸事例の収集も可能であるが、収益用地の取引は僅少である。したがって、本件では比準価格を重視し、収益価格を参酌して、地価公示価格を規準とした価格との秤量的検討を行い、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 - 35		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 0.0 化 交通 0.0 域 交通 0.0 補 環境 0.0 要 環境 0.0 正 画地 +2.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 270,000 円 / ㎡		[100.7] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	272,000			
(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 0.0 地 街路 0.0 化 交通 0.0 域 交通 0.0 補 環境 0.0 要 環境 0.0 正 画地 +2.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	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 269,000 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 - 35 公示価格 270,000 円 / ㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要 因〕	感染対策が進み社会経済活動が正常化する中で、景気は持ち直しの動きがみられる。地価は、天井感が伺えるものの、需要は旺盛である。			
						〔地域 要 因〕	六町駅北西方に広がる低層住宅地域であり、地域要因に大きな変動はみられない。			
						〔個別的 要 因〕	西道路であるが、その他の個別的要因について特段の変動はなく標準的な画地である。同一需給圏内での市場競争力は中位程度。			
	変動率 年間 +1.1 % 半年間 +0.7 %									