

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) - 17	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	36,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	313,000 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]	245,000 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		足立区梅田七丁目 1 5 6 0 番 1 3 「梅田 7 - 8 - 1 0」					地積 (㎡)	116 ()	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 (80,300) 準防 高度(3種) (その他) (90,300)		
	1 : 1	住宅 L S 3	中小規模一般住宅に共同住宅が見られる住宅地域		北東5.3 m 区道		水道、 ガス、 下水	梅島800 m					
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 10 m、北 30 m							標準的使用		低層住宅地		
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、		奥行 約 12 m、		規模		120 ㎡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 5 . 3 m区道	交通施設	梅島駅南東方800 m		法令 規制	1 住居 (90,300) 準防 高度(3種)		
	地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅、共同住宅等が建ち並び混在住宅地域である。規模の大きい事業系利用の土地は住居系利用に移行している。駅から徒歩圏にあるため需要は多く、地価は強含み傾向で推移すると予測する。											
(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			+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 316,000 円 / ㎡										
	収益還元法		収益価格 191,000 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の中央乃至南部で東武伊勢崎線沿線の住宅地域である。主たる需要者は、区内及び地縁的選好性のある住宅一次取得者である。需要の中心は小規模な戸建住宅であり、規模が大きくなると、建売住宅用地としての需要となる。土地供給は建売住宅及び中古住宅が多く、市場での中心となる価格帯は小規模の戸建住宅で 4 0 0 0 万円 ~ 5 0 0 0 万円である。土地のみの供給は少ないが、価格帯は 2 5 0 0 万円 ~ 3 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周辺の類似地域内において規範性の高い取引事例が収集できた。土地取引は自用目的の取引が中心である。近隣地域及び周辺地域は、駅徒歩圏の既成住宅地域であり、収益目的のアパート、マンションも多く見られ、賃貸需要も安定的に推移している。これらの要因を考慮し、本件では比準価格を重視するが収益価格も参酌し、さらに周辺地価公示地との比較検討を踏まえ、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 - 17						準 交通 0.0		域 交通 +5.0				
	公示価格 367,000 円 / ㎡		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [120.4]	[101.0] 100	312,000		化 環境 0.0	要 環境 +17.0			
(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	補 画地 0.0	因 行政 -3.0			
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			正 行政 0.0	その他 0.0			
									その他 0.0				
(10) 対年対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 305,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要 因)		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				(地 域 要 因)		梅島駅の南東方に広がる古くからの混在住宅地域で、作業所等が戸建住宅へ移行する傾向にある。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				(個別的 要 因)		個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +2.6 %	半年間 %										