

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定株式会社
足立(都) - 23	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 堤 裕

鑑定評価額	22,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	331,000 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]	270,000 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		足立区梅島三丁目 8 1 8 番 6 「梅島 3 - 7 - 1 7」				地積 (㎡)	69	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 (60,200) 準防高度(3種) (その他)	
	1.2 : 1	住宅 W 3	中小規模一般住宅に共同住宅が見られる住宅地域		東4 m 区道	水道、ガス、下水	梅島430 m		(70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 60 m、北 20 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 7 m、規模 70 m程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない。		街 標準方位北4 m区道	交通 梅島駅北西方430 m	法令 準工 (70,200) 準防高度(3種)				
		事項		路	施設	規制				
	地域要因の将来予測	駅に近い、比較的環境良好な住宅地域として、既に成熟しており、大きな変化は想定し難く、当面は現状を維持して推移していくものと予測される。								
(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 331,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 197,000 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	東武伊勢崎線梅島駅及びその隣接駅等から徒歩圏の住宅地域が、同一需給圏に該当するものと判断される。需要者は、住宅取得目的の一次取得層であり、地縁の選好性のある区内居住者及び隣接区、隣接市居住者を中心。生活利便性の高い住宅地域であり、需要は底堅い。取引市場において中心となる価格帯は、新築戸建住宅の場合、4,000～5,000万円程度、土地取引の場合、単価で305,000～355,000円 / ㎡程度が目安となる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、実際に取引された事例を基に試算しており実証的である。一方、収益価格は、2階建の共同住宅を建設し、これを賃貸することを想定して試算した。試算の過程で、想定要素が介在することから、比準価格よりは、精度に欠ける。よって、比準価格を採用し、収益価格を参酌して、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(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 - 17		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 +4.0
	公示価格 367,000 円 / ㎡		[102.1] 100	100 [100.0]	100 [115.7]	[102.0] 100	330,000		準 交通 0.0	域 交通 +2.0
									化 環境 0.0	要 環境 +8.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 足立(都) - 17		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 +1.0
	前年指定基準地の価格 305,000 円 / ㎡		[102.6] 100	100 [101.0]	100 [95.7]	[102.0] 100	330,000		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 321,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	一般的 要因 不動産市場については、回復の兆しが顕著であるが、資源高、円安など景気動向については、予断を許さない状況にある。					
	- 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 そのものについては、変動は認められない。地価動向については、昨年と同様に、上昇傾向であるが、上昇幅は拡大している。					
					個別的 要因 画地条件等の個別的要因は標準的であり、代替・競争等の関係にある不動産と比べた優劣の程度に変化はない。					
	変動率	年間 +3.1 %	半年間 %							