

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	植松不動産鑑定株式会社
足立(都) - 24	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 植松 明

鑑定評価額	28,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	228,000 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]	180,000 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		足立区南花畑四丁目 2 3 番 9 「南花畑 4 - 2 3 - 8 」				地積 (㎡)	125 ()	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)	
	1 : 2	住宅 W 2	一般住宅、倉庫、作業所 が混在する住宅地域		北6 m 区道	水道、 ガス、 下水	六町1.5 km		(70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 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 8 m、奥行 約 16 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特になし		街路 基準方位 北 6 m区道	交通施設 六町駅 北方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	一般住宅、作業所等が混在する地域であり駅から距離があり交通接近条件は劣る。バス便であるため六町駅周辺の区画整理事業の波及効果は薄く現状のまま推移していくものと予測する。								
(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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 228,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 155,000 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北中部に位置する住宅地域で、需要者の中心は総額的に手頃感を求める 1 次・2 次取得者が中心である。総額の観点から手ごろな物件に対する潜在的な需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は、規模にもよるが、土地のみの単価で 2 3 0 千円 / ㎡程度、新築戸建物件の場合、3 , 5 0 0 万円 ~ 4 , 0 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	当該地域は、住宅を中心として作業所等も見られる地域であり、共同住宅等はほとんど見当たらず、収益性よりはむしろ居住の快適性等が重視される傾向にある。一方、比準価格の試算にあたっては、南花畑エリアの事例を中心に規範性の高い事例を収集することができ、実証的な価格を得た。従って比較の観点をよく反映した比準価格を採用し収益価格は参考にとどめ、さらに地価公示標準地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 標準地番号 足立 - 58	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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 -2.0 要 環境 +11.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 260,000 円 / ㎡	[100.3] 100	100 [105.0]	100 [108.8]	[100.0] 100	228,000				
(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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年 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 226,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉	新型コロナウイルス感染症が長引くも経済社会活動の正常化が進み、地価も徐々に回復傾向にある。				
	- 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 〉	閑静な住宅地域であり、変動要因は認められない。土地需要は普通である。				
					〈 個別的 要 因 〉	個別的要因に変動はない。北側 6 m 道路に接し、競争力は標準的である。				
	変動率	年間 +0.9 %	半年間 %							