

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	とうかつ不動産鑑定
足立（都） - 4	東京都	区部第11	氏名	不動産鑑定士 岡村 淑子

鑑定評価額	44,000,000 円	1㎡当たりの価格	333,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	260,000 円／㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		足立区東和四丁目118番14「東和4-9-14」					②地積(㎡)	132	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居(60,300)準防高度(3種)(その他)			
	1:1.5	住宅LS2	中規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北東11.8 m区道	水道、ガス、下水	亀有1.1 km	(70,300)			
(2)近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 40 m、北 50 m					②標準の使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 11.8 m区道路	交通施設	亀有駅北西方1.1 km	法令規制	1 住居(70,300)準防高度(3種)	
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅、共同住宅等を中心とする既存住宅地域で、今後とも現状の住環境を維持するものと予測する。地価水準は安定的に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 337,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 236,000 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JR常磐線亀有駅や東京メトロ千代田線北綾瀬駅を最寄りとする住宅地域である。需要者の中心は区内及び周辺市区に居住する一次取得者や地縁の選好性を有する買替需要者、地元不動産開発業者等である。新型コロナウイルス感染症は未収束ながら経済活動は再開され活性化しており、住宅需要は底堅く推移し、需給は概ね安定的である。取引の中心となる価格帯は、土地は2500～3000万円程度、新築戸建は4000万円台前半程度である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	信頼性のある取引事例を収集し、市場性を反映した実証的な比準価格を得た。周辺地域にはアパート等の賃貸物件も見られるが、地域の取引の大半は自己居住目的であり、また収益性よりも居住の利便性・快適性を重視する住宅地域であることから収益価格の信頼性は相対的に劣るものと思料する。従って比準価格を重視して収益価格を参酌し、周辺公示地及び指定基準地との検討をふまえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地	標準地番号	足立 - 9	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 地 街路 -4.0
	公示価格	332,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [101.7]	100	333,000	標準 交通 0.0 域 交通 +1.0 補 環境 0.0 要 環境 +6.0 正 画地 0.0 因 行政 -1.0 その他 0.0		
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	足立(都) - 12	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 地 街路 -4.0	
	前年指定基準地の価格	590,000 円/㎡	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [183.4]	100	332,000	標準 交通 0.0 域 交通 +6.0 補 環境 0.0 要 環境 +82.0 正 画地 0.0 因 行政 -1.0 その他 0.0		
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 326,000 円/㎡			③価変動形成要因の	〔一般的要因〕 住宅需要は堅調に推移しているが、需要者の手取り収入の減少や物価高等の経済的な不安要素がある。					
	①-2 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〕 最寄りの亀有駅からやや距離のある既存住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。					
					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +2.1 %	半年間 %							