

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | ダン・リアルティ株式会社 |
| 足立(都) - 9 | 東京都 | 区部第11  | 氏名  | 不動産鑑定士 渡邊 暁人 |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 65,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 363,000 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] | 290,000 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                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                       |                                                          | 足立区中川二丁目214番2「中川2-11-2」 |                |                                              |                  | ②地積(㎡)                    | 179    | 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)準防高度地区3種(その他) |        |                      |           |
|                            | 1:1.2                                                                                                                                                                                                   | 共同住宅LS3                                                  | 一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域  | 南西6 m区道        | 水道、ガス、下水                                     | 亀有620 m          | (70,240)                  |        |                      |           |
| (2)近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                     | 東 20 m、西 0 m、南 30 m、北 30 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 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 ㎡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、6 m区道                                  | 交通施設             | 亀有駅北東620 m                | 法令規制   | 1 住居(70,240)準防高度地区3種 |           |
|                            | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                              | 戸建住宅と共同住宅等が混在する住宅地域で、格別の変動要因もないため、今後当分の間は現状を維持するものと予測する。 |                         |                |                                              |                  |                           |        |                      |           |
| (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 +4.0                   |        |                      |           |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                 | 比準価格 363,000 円/㎡                                         |                         |                |                                              |                  |                           |        |                      |           |
|                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                                   | 収益価格 299,000 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、区内東部のJR常磐線亀有駅及び千代田線北綾瀬駅を最寄駅とする住宅地域と判断した。需要者の中心は区内及び隣接市区に居住する1次取得者及び買い替え需要者並びに不動産業者等である。地価水準による物件の値頃感や経済社会活動の正常化が進む中で戸建住宅の売行きは堅調である。中心となる価格帯は、新築建売住宅の場合で、総額4000万円から5000万円程度である。                   |                                                          |                         |                |                                              |                  |                           |        |                      |           |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、周辺の類似地域内の規範性のある取引事例を収集して試算している。共同住宅も見られる地域であるが、収益を目的とする不動産取引は少なく、自用目的の土地取引が中心である。したがって、本件では、収益性よりも市場性を重視して土地取引がなされることを考慮して、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、規準可能な標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |                                                          |                         |                |                                              |                  |                           |        |                      |           |
| (8)公規価示価格と格しをた             | ①□代表標準地 ■標準地                                                                                                                                                                                            | 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 -3.0 |
|                            | 標準地番号 足立 - 6                                                                                                                                                                                            |                                                          |                         |                |                                              |                  |                           | 準      | 交通 0.0               | 域 交通 -3.0 |
|                            | 公示価格 313,000 円/㎡                                                                                                                                                                                        | [101.3]<br>100                                           | 100<br>[100.0]          | 100<br>[ 90.8] | [104.0]<br>100                               | 363,000          | 補                         | 環境 0.0 | 要 環境 -2.5            |           |
|                            |                                                                                                                                                                                                         |                                                          |                         |                |                                              |                  | 正                         | 画地 0.0 | 因 行政 -1.0            |           |
| (9)指か定ら基の準検地討              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                | 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 0.0  |
|                            | 足立(都) - 12                                                                                                                                                                                              |                                                          |                         |                |                                              |                  |                           | 準      | 交通 0.0               | 域 交通 +2.0 |
|                            | 前年指定基準地の価格 590,000 円/㎡                                                                                                                                                                                  | [102.2]<br>100                                           | 100<br>[100.0]          | 100<br>[173.4] | [104.0]<br>100                               | 362,000          | 補                         | 環境 0.0 | 要 環境 +70.0           |           |
|                            |                                                                                                                                                                                                         |                                                          |                         |                |                                              |                  | 正                         | 画地 0.0 | 因 行政 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<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 356,000 円/㎡                                                                                                                                                           |                                                          |                         | ③価格変動形成要因の     | 原材料価格等の上昇が不動産市場に与える影響、円安による景況感への影響に注視すべきである。 |                  |                           |        |                      |           |
|                            | 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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                 |                                                          |                         |                | 地価の値頃感等により住宅需要は堅調である。地域要因に変化は認められない。         |                  |                           |        |                      |           |
|                            | ②変動率 年間 +2.0 % 半年間 %                                                                                                                                                                                    |                                                          |                         |                | 個別的要因に変化はない。                                 |                  |                           |        |                      |           |