

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	服部不動産鑑定株式会社
足立(都) - 10	東京都	区部第11	氏名	不動産鑑定士 斎藤 暁子

鑑定評価額	59,400,000 円	1㎡当たりの価格	440,000 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	350,000 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		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		足立区綾瀬一丁目243番3「綾瀬1-19-10」				②地積(㎡)	135	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 中専(60,300)準防高度(3種)(その他)		
	1:2	住宅LS3	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北4.5 m区道	水道、ガス、下水	綾瀬360 m	(70,180)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 40 m、南 50 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 9 m、奥行 約 15 m、規模 135 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位北、4.5 m区道	交通施設	綾瀬駅南方360 m	法令規制	1 中専(70,180)準防高度(3種)	
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅及び共同住宅が混在する地域で、地域要因に特段の変動はなく、今後も現状を維持していくと見込まれる。価格水準はやや上昇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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 442,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 290,000 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、足立区及び周辺区の鉄道駅から徒歩圏内の住宅地域。需要者の中心は、足立区内及び周辺区市に在住の一次取得者や地縁性を有する買替え取得者である。足立区内の交通利便性が良好な住宅地域は、23区内では割安感があり、需要が高まっている。取引の中心となる価格帯は、土地のみで4000万円台、新築戸建住宅は5000万円～6000万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅のほか、共同住宅も見られる住宅地域であるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、かつ収益性よりも快適性を重視する住宅地域のため、収益価格の信頼性は相対的に劣る。比準価格は同一需給圏内の類似地域より多数の信頼性ある取引事例を得られ、この価格の精度は高い。以上より、比準価格を重視し、収益価格を参酌、周辺公示地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 足立 - 3	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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域街路 +6.0 交通 -3.0 環境 +4.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 498,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [102.0]	100 [110.1]	[100.0] 100	448,000			
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域街路 +2.0 交通 0.0 環境 +30.0 行政 +2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 590,000 円/㎡	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [135.3]	[100.0] 100	446,000			
(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 431,000 円/㎡			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕 感染症対策から経済社会活動の正常化へ移行するなか、不動産需要が活発化しているが、急激な円安による経済への影響が懸念される。	〔地域要因〕 綾瀬駅に近く利便性に優れ、住宅地域として成熟しており、特段の地域要因の変動はない。	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。		
	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/㎡								
	②変動率	年間 +2.1 %	半年間 %						