

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) - 12	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 植松 明

鑑定評価額	293,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	603,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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]	490,000 円 / m ²
(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		足立区綾瀬三丁目 2 2 番 1 0 「綾瀬 3 - 2 2 - 7」				地積 (㎡)	486 ()	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		1 住居 (60,300) 準防 高度(3種) (その他)	
	1 : 1.5	共同住宅 S 3	一般住宅、共同住宅等が 多く見られる住宅地域		北6 m 区道	水道、 ガス、 下水	綾瀬420 m		(70,240)	
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 30 m、南 0 m、北 140 m				標準的使用	中低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 25 m、規模 450 ㎡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 6 m 区道	交通 綾瀬駅 北東方420 m	法令 規制	1 住居 (70,240) 準防 高度(3種)			
	地域要因の将来予測	足立区東南部に位置するが、現状の中低層住宅地としての利用状況が継続されるものと予測する。綾瀬駅徒歩圏の住宅地で交通接近条件が良好なため需要は強く、今後とも価格は上昇していくものと予測される。								
(3)最有効使用の判定		中低層住宅地					(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 603,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 419,000 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南東部及び葛飾区北部で、駅から徒歩圏の住宅地域である。主な需要者は区内在住者が中心である。駅徒歩圏ということもあり潜在的な需要は底堅い。市場での中心となる価格帯は、小規模な建売住宅では 5 , 0 0 0 ~ 6 , 0 0 0 万円であるが、規模により 6 , 0 0 0 万を超えても需要がある地域である。大規模な画地でもマンション用地等としての需要も強い地域である。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格の試算では類似地域において規範性の高い多数の取引事例が収集できた。近隣地域及び周辺地域は綾瀬駅から徒歩圏にあり、賃貸需要が多い地域で共同住宅等が多く見られる地域である。賃貸事業用不動産の取引も他の地域より多い地域であるが、やはり土地取引は戸建住宅の自用目的のものが中心である。よって本件では比準価格を採用して収益価格は参考にとどめ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 - 13		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 0.0 化 交通 0.0 域 交通 0.0 補 環境 0.0 要 環境 0.0 正 画地 0.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 595,000 円 / ㎡		[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	603,000			
(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 0.0 地 街路 0.0 化 交通 0.0 域 交通 0.0 補 環境 0.0 要 環境 0.0 正 画地 0.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	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 590,000 円 / ㎡ - 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 足立 - 13 公示価格 595,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕 〔地域 要因〕 〔個別的 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。				
						閑静な住宅地域であり、変動要因は認められない。もともと土地需要が強い地域である。				
						個別的要因に変動はない。北側 6 m 道路に接し、地積も大きい、共同住宅地としての利用など用途の多様性が認められる。				
	変動率 年間 +2.2 % 半年間 +1.3 %									