

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	245,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 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					

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		足立区加平二丁目5番6「加平2-5-5」				②地積(㎡)	83	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の状況	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				
	1:1.5	住宅W 3	一般住宅のほかに作業場等が見られる住宅地域		北6 m区道	水道、ガス、下水	北綾瀬620 m		高度(3種)(その他) (70,240)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 25 m				②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 10 m、規模 80 ㎡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6m区道	交通施設	北綾瀬駅北西方620 m		法令規制	1 住居(70,240)準防高度(3種)		
	⑤地域要因の将来予測		環七北側新改札口のオープン等、交通アクセスの向上により、住宅地域としての魅力が高まりつつある。今後は一層の人口流入等が期待され、住宅地域として熟成度を高めていくものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	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 296,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 190,000 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	区内東部の中央部に存し、最寄駅から徒歩圏の住宅地域が同一需給圏に該当する。需要者の中心は、区内在住者及び地縁の選好性を有する自己利用目的の一次及び二次取得者。同一需給圏内において、地価水準は、やや値頃感があり、需要は底堅い。環七北側新改札口のオープンにより、交通アクセスが向上した。業者が取得する場合を除くと、更地取引は少なく、取引の中心は、建売住宅で、その価格帯は、新築住宅の場合、4,000万円前後である。												
(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、規範性及び類似性の高い取引事例を収集し、各種補正を行って求めたもので、実証性は高い。収益価格は、3階建の共同住宅を建設し、これを賃貸することを想定して試算した。当該地域は、必ずしも収益性を指向する地域ではなく、また、試算の過程で想定要素が介在する。以上により、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 公規価示準格価と格しをた	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	+1.0
	標準地番号 足立	- 59						準	交通	0.0	域	交通	+5.0
(9) 指か定ら基の準換地討	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	化	環境	0.0	要	環境	+6.0
	公示価格 331,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [113.5]	[100.0] 100	294,000		補	画地	0.0	因	行政	+1.0
(10) 対年象標の基準換地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 290,000 円/㎡	③ 価 格 形 成 要 因 の	④ 地 域 要 因 の	⑤ 個 別 的 要 因 の	⑥ 画 地 条 件 等 の 個 別 的 要 因	依然、新型コロナウイルスの影響下にあり、厳しい経済状況にあるが、不動産市場については、回復の兆しも見られる。	⑦ 内 訳	正	行政	0.0	他	行政	0.0
	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/㎡							補	画地	+2.0	因	行政	-1.0
(11) 変動率	②変動率	年間	+1.7 %	半年間	%			その他	0.0				