

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定株式会社
足立(都) - 18	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 堤 裕

鑑定評価額	25,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	304,000 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]	245,000 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
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等		足立区加平二丁目 5 番 6 「加平 2 - 5 - 5」				地積 (㎡)	83	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	住宅 W 3	一般住宅のほかには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			(70,240)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 25 m				標準的使用	低層住宅地					
	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					
	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	北綾瀬駅北西方 620 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		駅前交通広場の整備計画、三井不動産による商業施設の計画により、北綾瀬駅の一層の発展が見込まれ、近隣地域及びその周辺地域でも、人口流入などを通して、更なる発展が期待される。									
(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 305,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 197,000 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	北綾瀬駅から徒歩圏の住宅地域で、概ね区内東部の中央部分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、やや値頃感が認められる地価水準にあり、需要は底堅い。比較的駅に近いことに加え、環七北側新改札口のオープンにより、交通アクセスは良好である。取引の中心は、建売住宅で、その価格帯は、新築住宅の場合、4,000～4,500 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、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いことから、比準価格よりも低価な水準に留まっている。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) 公規価示価格と格しをた	□ 代表標準地 ■ 標準地		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 +1.0		
	標準地番号 足立 - 59								準 交通 0.0	域 交通 +5.0		
	公示価格 335,000 円 / ㎡		[101.8] 100	100 [100.0]	100 [112.5]	[100.0] 100	303,000	補 画地 0.0	要 環境 +5.0			
								正 行政 0.0	因 行政 +1.0			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 足立 (都) - 16		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		
									準 交通 0.0	域 交通 -8.0		
	前年指定基準地の価格 269,000 円 / ㎡		[101.1] 100	100 [102.0]	100 [87.4]	[100.0] 100	305,000	補 画地 +2.0	要 環境 -4.0			
								正 行政 0.0	因 行政 -1.0			
(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 295,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	一般的要因		不動産市場については、回復の兆しが顕著であるが、資源高、円安など景気動向については、予断を許さない状況にある。					
	- 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		前年に、環七北側新改札口がオープンしており、特段の地域要因の変動は観察されない。					
	変動率	年間 +3.1 %	半年間 %		個別的要因		画地条件等の個別的要因は標準的であり、代替・競争等の関係にある不動産と比べた優劣の程度に変化はない。					