

|            |     |        |     |              |
|------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号      | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | とうかつ不動産鑑定    |
| 足立(都) - 21 | 東京都 | 区部第11  | 氏名  | 不動産鑑定士 岡村 淑子 |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 26,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 285,000 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]<br>路線価又は倍率 | 225,000 円/㎡<br>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                                                                                                                                                                                                             |                                                                    | 足立区西新井本町一丁目1 0 9 7 番 1 3<br>「西新井本町1－1 2－1 4」 |             |             |                                                | ②地積 (㎡)                        | 92                                     | 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 (80,200) 準防高度 (2種) (その他)  |                                        |          |
|                             | 1：1.2                                                                                                                                                                                                                         | 住宅 W 2                                                             | 一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域                          | 南4.9 m 区道   | 水道、ガス、下水    | 大師前430 m                                       | (90,200)                       |                                        |          |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                                           | 東 30 m、西 50 m、南 0 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 9 m、奥行 約 10 m、規模 90 m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 4. 9 m区道                                | 交通施設                           | 大師前駅南方430 m 法令 1 住居 (90,200) 準防高度 (2種) |          |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                                    | 戸建住宅、共同住宅等を中心とする既成住宅地域で、今後とも現状の住環境を維持するものと予測する。地価水準は安定的に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 +5.0                        |                                        |          |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                                       | 比準価格 287,000 円/㎡                                                   |                                              |             |             |                                                |                                |                                        |          |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                         | 収益価格 185,000 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、東武伊勢崎線、東武大師線、日暮里・舎人ライナー線沿線の最寄駅徒歩圏内の住宅地域である。需要者の中心は区内及び周辺市区に居住する一次取得者や地縁的選好性を有する買替需要者、地元不動産開発業者等である。新型コロナウイルス感染症は未収束ながら経済活動は再開され活発化し、住宅需要は底堅く推移して需給は概ね安定的である。取引の中心となる価格帯は土地は2 5 0 0～3 0 0 0万円程度、新築戸建は4 0 0 0万円台前半までである。 |                                                                    |                                              |             |             |                                                |                                |                                        |          |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 信頼性のある取引事例を収集し、市場性を反映した実証的な比準価格を得た。周辺地域にはアパート等の賃貸物件も見られるが、地域の取引の大半は自己居住目的であり、また収益性よりも居住の利便性・快適性を重視する住宅地域であることから収益価格の信頼性は相対的に劣るものと思料する。従って比準価格を重視して収益価格を参酌し、周辺公示地及び指定基準地との検討をふまえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。                             |                                                                    |                                              |             |             |                                                |                                |                                        |          |
| (8) 公規価示価格値と格しをた            | ①□代表標準地 ■標準地                                                                                                                                                                                                                  | 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 地 街路 +4.0                    |          |
|                             | 標準地番号 足立 - 46                                                                                                                                                                                                                 |                                                                    |                                              |             |             |                                                | 準 交通 0.0 域 交通 0.0              |                                        |          |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 公示価格 296,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                              | [101.0] 100                                                        | 100 [105.0]                                  | 100 [105.0] | [105.0] 100 | 285,000                                        | 化 環境 0.0 要 環境 -1.0             |                                        |          |
|                             |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                    |                                              |             |             |                                                | 補 画地 +5.0 因 行政 +2.0            |                                        |          |
|                             |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                    |                                              |             |             |                                                | 正 行政 0.0 その他 0.0               |                                        |          |
|                             |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                    |                                              |             |             |                                                | その他 0.0                        |                                        |          |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | ①指定基準地番号 足立(都) - 25                                                                                                                                                                                                           | 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 +2.0                    |          |
|                             | 前年指定基準地の価格 310,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                        | [103.5] 100                                                        | 100 [105.0]                                  | 100 [113.2] | [105.0] 100 | 283,000                                        | 準 交通 0.0 域 交通 0.0              |                                        |          |
|                             |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                    |                                              |             |             |                                                | 化 環境 0.0 要 環境 +11.0            |                                        |          |
|                             |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                    |                                              |             |             |                                                | 補 画地 +5.0 因 行政 0.0             |                                        |          |
|                             |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                    |                                              |             |             |                                                |                                | 正 行政 0.0 その他 0.0                       |          |
|                             |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                    |                                              |             |             |                                                |                                | その他 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 ■継続 □新規 前年標準価格 279,000 円/㎡                                                                                                                                                                                       |                                                                    |                                              | ③価格変動形成要因   | 〔一般的要因〕     | 住宅需要は堅調に推移しているが、需要者の手取り収入の減少や物価高等の経済的な不安要素がある。 |                                |                                        |          |
|                             | 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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                |                                                                    |                                              |             |             | 〔地域要因〕                                         | 大師前駅徒歩圏内の既成住宅地域で地域要因に特段の変動はない。 |                                        |          |
|                             |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                    |                                              |             |             |                                                | 〔個別的要因〕                        | 個別的要因に変動はない。                           |          |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                                                                          | 年間 +2.2 %                                                          | 半年間 %                                        |             |             |                                                |                                |                                        |          |