

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) - 22	東京都	区部第11	氏名	不動産鑑定士 植松 明 印

鑑定評価額	49,400,000 円	1㎡当たりの価格	323,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

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]	255,000 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	足立区伊興四丁目3 3 1 5 番4 「伊興4 - 2 - 1 4」				地積 (㎡)	( 153 )	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 中専 (60,200) 準防 高度(1種) (その他) (70,180)	
(2)近隣地域	1.5 : 1	住宅 W 3	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	西4.5 m 区道	水道、ガス、下水	竹ノ塚680 m		
	範囲	東 15 m、西 20 m、南 70 m、北 15 m				標準的使用	低層住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位北4.5 m区道	交通施設	竹ノ塚駅 北西方680 m	法令 1 中専 (70,180) 準防 高度(1種)
地域要因の将来予測	足立区北東部に位置するが、大きな地域要因の変動要因はない。現状の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。							
(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 +2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	323,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	226,000 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	同一需給圏は竹ノ塚駅を最寄り駅とする住宅地域で、需要者の中心は区内在住及び地縁の選好性を有する1次・2次取得者が中心である。新型コロナウイルス感染症の影響により一時取引が停滞したが、駅徒歩圏ということもあり潜在的な需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は、規模にもよるが、土地のみの単価で3 2 0千円/㎡程度、新築戸建物件の場合、4, 0 0 0万円~5, 0 0 0万円程度である。							
(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不動産市場で実際に取引された事例をもとに試算しており実証的である。収益価格は、賃貸用共同住宅を建設し、賃貸することを想定して試算したものであるが、地価に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格は低位に求められたものと思料される。以上より、説得力の高い比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準格と格しをた	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 街路 0.0 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 +4.0 化 環境 0.0 要 環境 +7.5 補 画地 +5.0 因 行政 -1.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	足立 - 36	[100.2] 100	100 [105.0]	100 [109.6]	[102.0] 100	323,000		
(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 街路 0.0 地 街路 +2.0 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 化 環境 0.0 要 環境 +15.0 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	
	足立(都) - 14	[100.5] 100	100 [105.0]	100 [117.3]	[102.0] 100	324,000		
(10)対年ら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 322,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	新型コロナウイルス感染症の長期化により、住宅地については、価格上昇率は鈍化、あるいは横ばいで推移している。			
	- 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/㎡				個別的要因	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。		
変動率 年間 +0.3 % 半年間 %		個別的要因に変動はない。西側4.5 m道路に接しているが、地積がやや大きいため、細分化傾向の中、市場競争力はやや弱い。						