

| | | | | |
|--------------|-----|---------|-----|-------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社日本合同鑑定所 |
| 足立(都) 5 - 13 | 東京都 | 区部第 1 1 | 氏名 | 不動産鑑定士 岸 裕一 |

| | | | |
|-------|---------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 490,000,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 945,000 円 / m ² |
|-------|---------------|-------------------------|----------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|-------------|----------------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 6 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 2 日 | (6) 路線価 | [令和 6 年1月] | 740,000 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 6 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 1 6 番 5 「綾瀬 3 - 1 6 - 6」 | | | | 地積 (㎡) | 518 () | 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 | | 商業 (80,500) 防火 | |
| | 1 : 2 | 店舗兼共同住宅 R C 7 | 中層の店舗兼共同住宅が 多い商業地域 | | 北15 m 都道 | 水道、 ガス、 下水 | 綾瀬280 m | | (その他) 地区計画等 (100,500) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 40 m、西 40 m、南 20 m、北 20 m | | 標準的使用 | 中高層店舗兼共同住宅地 | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 16 m、奥行 約 30 m、 | | 規模 480 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街 1 5 m都道 | | 交通 | 綾瀬駅 北方280 m | | 法令 商業 (100,500) 防火 地区計画等 | |
| | | 事項 | | 路 | | 施設 | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 格別の変動要因はなく、当面は現状を維持しつつ推移するものと予測される。地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。 | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中高層店舗兼共同住宅地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 969,000 円 / ㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 681,000 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及び周辺区を含む都内城北及び城東地区を中心とする商業地域である。需要者は駅至近の商業地のため資本力を有する法人及び不動産業者が中心となる。需要関係は増加傾向で推移しており、市場の中心となる価格帯の把握は困難であるが、規模や街路条件や利用状況によって、相場に比して著しく高値の取引も見られる。 | | | | | | | | | |
| (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、同一需給圏内の類似地域から規範性の高い取引事例より求められており、実証的である。一方、収益価格は地域の標準的な店舗兼共同住宅想定により試算しており、収益価格査定に当たっては想定要素が多く介在しており、相対的規範性は比準価格に劣ると判断。本件では市場性をより反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | |
| (8) 公規価示準格しをた | 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 -6.0 地 街路 0.0 準 交通 +2.0 域 交通 0.0 化 環境 -9.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 -7.0 その他 0.0 その他 0.0 | | | |
| | 標準地番号 足立 5 - 20 | | | | | | | | | |
| | 公示価格 726,000 円 / ㎡ | [105.5] 100 | 100 [81.1] | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 944,000 | | | | |
| (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 -5.0 地 街路 0.0 準 交通 +4.0 域 交通 0.0 化 環境 +99.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 -5.0 その他 0.0 その他 0.0 | | | |
| | 足立(都) 5 - 5 | | | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 1,550,000 円 / ㎡ | [113.5] 100 | 100 [186.8] | 100 [100.0] | 100 | 942,000 | | | | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 875,000 円 / ㎡ | | 価格変動形成要因の | 〔一般的要因〕 中国経済の先行きや中東情勢、物価高騰やそれに伴う金融政策の動向等に注視が必要である。 | 〔地域要因〕 特段の開発等はなく、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 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 / ㎡ | | | | | | | | |
| 変動率 | 年間 +8.0 % | 半年間 % | | | | | | | | |