

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社二十一鑑定
足立(都) - 4	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 片岡 義雄

鑑定評価額	48,200,000 円	1 ㎡当たりの価格	365,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

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]	285,000 円 / ㎡
(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		足立区東和四丁目 1 1 8 番 1 4 「東和 4 - 9 - 1 4」				地積 (㎡)	( 132 )	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	
	1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域		北東11.8 m 区道	水道、 ガス、 下水	亀有1.1 km		(その他) 高度地区3種  (70,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 40 m、北 50 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 13 m、規模 130 ㎡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 1 1 . 8 m区道	交通施設	亀有駅北西方1.1 km		法令 規制 1 住居 (70,300) 準防 高度地区3種	
	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存住宅地域で、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。住宅需要は堅調であることから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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 373,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 243,000 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 J R 常磐線亀有駅や東京メトロ千代田線北綾瀬駅を最寄り駅とする住宅地域である。土地の需要者は一次取得者及び戸建分譲を目的とする不動産開発業者等が中心である。住宅需要は引き続き堅調に推移しており、取引総額が上昇していることから敷地の細分化が進んでいる。取引の中心となる価格帯は土地は 3 0 0 0 万円程度、新築戸建は 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		信頼性のある取引事例を多数収集し、市場性を反映した実証的な比準価格を得た。収益価格は、3 階建ての共同住宅を想定し適切に試算した。但し、当該地域は最寄り駅からやや距離があり、利便性より居住の快適性が重視される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。以上より、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、標準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 示準格 価と 格し をた	代表標準地 標準地番号 足立	標準地 - 9	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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -4.0 域 交通 +1.0 要 環境 +6.0 因 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 358,000 円 / ㎡		[102.4] 100	100 [100.0]	100 [101.7]	[101.0] 100	364,000			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 足立(都)	標準地 - 12	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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -4.0 域 交通 +6.0 要 環境 +91.0 因 行政 -1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 643,000 円 / ㎡		[107.9] 100	100 [100.0]	100 [192.4]	[101.0] 100	364,000			
(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 345,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要 因〕	住宅需要は堅調に推移しているが、今後は金利の上昇が予想されることから、価格水準は上限に達しつつあると予測する。				
	- 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				〔地域 要 因〕	地域要因に特段の変動はない。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 -				〔個別的 要 因〕	個別的要因に変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 +5.8 %	半年間 %							