

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	服部不動産鑑定株式会社
足立(都)-10	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 斎藤 暁子
鑑定評価額	66,300,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	491,000 円/m <sup>2</sup>

## 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]	380,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 24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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		足立区綾瀬一丁目2 4 3 番3 「綾瀬1 - 1 9 - 1 0」				地積 (㎡)	135 ( )	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, 300 ) 準防 高度(3種)				
	1:2	住宅 L S 3		一般住宅、共同住宅 等が建ち並ぶ住宅地 域		北4.5m区道	水道、 ガス、 下水	綾瀬 360m		(その他) ( 70, 180 )				
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 40 m、南 50 m、北 50 m					標準の使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 15 m、規模		135 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、4 . 5 m区道	交通 施設	綾瀬駅 南方360m		法令 規制	1 中専 ( 70, 180 ) 準防 高度(3種)			
	地域要因の 将来予測	地域要因に特段の変動はなく、今後も現状を維持していくと見込まれる。綾瀬駅の交通利便性の良さが再認識されたこと が綾瀬駅勢圏不動産の需要増に繋がっており、価格水準は上昇傾向で推移すると予測した。												
(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		495,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		373,000 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、足立区及び周辺区の鉄道駅から徒歩圏内の住宅地域。需要者の中心は、足立区内及び周辺区市に在住の 一次取得者や地縁性を有する買替え取得者である。足立区内の交通利便性が良好な住宅地域は、2 3 区内では割安感が あり需要が高まっている。取引の中心となる価格帯は1 0 0 ㎡前後の土地で4 0 0 0 万円台、新築戸建て住宅は5 0 0 0 万円から6 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	近隣地域は戸建住宅のほかアパートも見られる住宅地域であるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、かつ 収益性よりも快適性を重視する住宅地域である。そのため収益価格の信頼性は相対的に劣る。一方、比準価格は同一 需給圏内の類似地域より多数の信頼性ある取引事例を得られ、この価格の精度は高い。以上より、比準価格を重視し、 収益価格を参酌して、周辺公示地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。													
(8) 規 価 公 示 格 格 と した を	代表標準地 標準地 標準地番号 足立-3		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 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+6.0 -3.0 +6.0 +3.0 0.0
	公示価格 551,000 円/㎡		[ 103.0 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 112.3 ]	[ 100.0 ] 100	495,000		その他 0.0					
(9) 指 定 基 準 地 の 検 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 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 0.0 +35.0 +3.0 0.0 0.0
	足立(都)-12 前年指定基準地の価格 643,000 円/㎡		[ 107.9 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 141.8 ]	[ 100.0 ] 100	489,000		その他 0.0					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 463,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の 検 討	[ 一般的 要 因 ]	国内景気の安定やインフレヘッジによる各種資産への活発な 投資を背景に、不動産への需要超過は継続しており、地価は 上昇傾向にある。								
	-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 標準地 公示価格 円/㎡				[ 地 域 要 因 ]	綾瀬駅に近く利便性に優れ、住宅地域として成熟しており、 地域要因に特段の変動はない。								
	変動率 年間 +6.0 % 半年間 %				[ 個別的 要 因 ]	個別的要因に変動はない。								