

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有沢不動産鑑定事務所
足立（都） - 18	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 有沢 範芳

鑑定評価額	29,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	358,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	285,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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		足立区加平二丁目 5 番 6 「加平 2 - 5 - 5」				地積 (㎡)	83	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 高度(3種) (その他)			
	1 : 1.5	住宅 W 3	一般住宅のほかには作業場等が見られる住宅地域		北6 m 区道	水道、 ガス、 下水	北綾瀬620 m		(70,240)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 25 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 10 m、		規模 80 m程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位 北 6 m区道		交通	北綾瀬駅北西方620 m		法令	1 住居 (70,240)		
		事項		路		施設			規制	準防 高度(3種)		
	地域要因の将来予測	小規模一般住宅、共同住宅が多い住宅地域である。北綾瀬駅前の交通広場の完成、大型商業施設の開業等により土地需要は増加傾向にあり、地価は将来的にも上昇傾向で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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 361,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 241,000 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東部で、千代田線及びつくばエクスプレス沿線の住宅地域である。需要者の中心は中所得の住宅一次取得者で、地縁の選好性を有する需要者の割合が多い。利便性が向上し、駅周辺整備の完成等から、住宅需要は増加している。取引の中心となる価格帯は、土地が80㎡前後の建売住宅で5000～5500万円である。6000万円を超えると需要は減少する。土地のみの供給は少ないが2800～3000万円である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格の試算では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が得られた。駅から徒歩圏の住宅地域で公法規制も緩やかであるためアパート等も多く見られるが、取引の中心は自用目的の住宅である。居住の快適性が重視される住宅地域で、収益価格の信頼性は相対的に劣ることから、比準価格を重視するが収益価格も参酌し、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とおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	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 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +1.0		
	標準地番号	- 59							準 交通 0.0	域 交通 +5.0		
	公示価格	[104.0]	100	100	[100.0]	358,000	化 環境 0.0		要 環境 +5.0			
		387,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[112.5]	100		補 画地 0.0	因 行政 +1.0			
								正 行政 0.0	その他 0.0			
(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 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0		
	足立(都)	- 16							準 交通 0.0	域 交通 -8.0		
	前年指定基準地の価格	[104.7]	100	100	[100.0]	359,000	化 環境 0.0		要 環境 -7.0			
		296,000 円 / ㎡	100	[102.0]	[84.7]	100		補 画地 +2.0	因 行政 -1.0			
								正 行政 0.0	その他 0.0			
(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 335,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	景気が緩やかに回復している下で、緩和的な金融政策の継続により、区内の不動産市況は総じて好調で、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				〔地域要因〕	戸建住宅を中心に事業所等も見られる住宅地域で、地域要因に変動は認められない。						
	代表標準地	標準地			〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	-										
	公示価格	円 / ㎡										
	変動率	年間 +6.9 %	半年間 %									