

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新井アブレイザーズオフィス
足立(都) - 5	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 新井 帰

鑑定評価額	20,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	209,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	165,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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		足立区神明南一丁目 2 2 4 番 1 6 「神明南 1 - 8 - 1 1」				地積 (㎡)	100	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 低専 (50,150) 準防高度(2種) (その他) 地区計画等 (60,150)	
	1 : 1.5	住宅 W 2	小規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域		西 5 m 区道	水道、ガス、下水	北綾瀬 1.6 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 40 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 8.5 m、奥行 約 12 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 5 m 区道	交通施設	北綾瀬駅 北方 1.6 km	法令規制	1 低専 (50,150) 準防高度(2種) 地区計画等	
	地域要因の将来予測	当該地域は、低層の戸建住宅を中心とする住宅地域で、「北綾瀬」駅の直通運転開始による大きな影響はなく、当面は現状を維持していくものと予測する。地価は新型コロナの影響が緩和される中、やや上昇している。								
(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 210,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 158,000 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、足立区の北東部で、環状 7 号線以北の区外周部の住宅地域と判定した。主たる需要者は、区内在住、又は隣接市区在住の 1 次取得者が中心である。地価水準は区内でも低位であり、都心部に比べて総額価格帯が低いため、新築建売住宅も割安感がある地域であるが、近年は住宅価格が上昇している。建売住宅中心の需要で、土地取引の中心価格帯は 2, 0 0 0 万円程度、新築分譲住宅で 3, 5 0 0 万円程度と思料される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域を含む周辺の地域ではアパート等の賃貸住宅も散見されるが、地域的に賃料水準が低く、収益価格が比準価格に比して低位に試算された。中心的な需要者による取引は、主に自己使用目的の取引であり、収益性よりも市場性が重視され意思決定がなされるものと思料する。したがって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、規準可能な標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 足立 - 8									
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 足立(都) - 24		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 226,000 円 / ㎡									
(10) 対年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 203,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡				価格変動形状要因の	国内景気は、新型コロナの影響が緩和される中で、持ち直しの動きがみられる。不動産市況も持ち直しの動きがみられる。				
	地域要因に特段の変動はみられない。戸建住宅の需要は堅調に推移している。									
	規模・形状等の画地条件は概ね標準的であることから、競争力の程度は普通程度である。個別的要因に特に変動はない。									
変動率		年間 +3.0 %	半年間 %							