

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	昭和アセットリサーチ株式会社
足立（都） - 19	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 神山 大典

鑑定評価額	35,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	293,000 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]	245,000 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	足立区西新井六丁目 9 0 7 番 1 8 「西新井 6 - 1 7 - 7」				地積 (m ²)	122	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 (60,200) 準防高度(2種) (その他)	
	1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅、共同住宅等が多く見られる住宅地域	西 4 m 区道	水道、ガス、下水	大師前 540 m	(70,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 50 m、南 30 m、北 30 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 12 m、規模 120 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 4 m 区道	交通施設	大師前駅北西方 540 m	法令規制
	地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等の混在する住宅地域であり、今後も現況の利用状況が続くと予想する。						
(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	+2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	294,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	232,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、東武大師線の大師前駅又は日暮里・舎人ライナー及び東武伊勢崎線各駅から徒歩圏の住宅地域である。主たる需要者は区内の一次取得者や区内の不動産業者等であり、地縁的選好性がやや強い地域である。地域は既成の熟成した住宅地域で、需給関係は安定的に推移している。取引の中心価格帯は、土地で 3,500 万円前後、建売住宅で 4,000 万円～5,000 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	当該地域は一般住宅が多く、共同住宅等も見られる住宅地域である。同一需給圏内の類似地域より規範性の高い取引事例を収集し市場性を反映した比準価格が求められた。一方、地域的に賃料水準が低いことを反映して収益価格は比準価格よりも低く求められた。従って、比準価格を重視し収益価格は参考にとどめ、指定基準地及び周辺の類似性のある標準地との検討を行い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	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 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 +5.0
	標準地番号	足立 - 46					内 準 交通 0.0 域 交通 +1.0	
	公示価格	[101.3]	100	100	[102.0]	293,000	内 化 環境 0.0 要 環境 -10.0	
	296,000 円 / m ²	100	[105.0]	[99.3]	100		内 補 画地 +5.0 因 行政 +4.0	
							内 正 行政 0.0 其他 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 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 +3.0	
	足立（都） - 25						内 準 交通 0.0 域 交通 +1.0	
	前年指定基準地の価格	[103.5]	100	100	[102.0]	292,000	内 化 環境 0.0 要 環境 +0.5	
	310,000 円 / m ²	100	[105.0]	[106.6]	100		内 補 画地 +5.0 因 行政 +2.0	
							内 正 行政 0.0 其他 0.0	
(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 284,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	我が国の景気は持ち直しの動きがみられるが、国際情勢や為替レートの動向に留意する必要がある。		
	- 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 - 公示価格 円 / m ²					〔地域要因〕	最寄り駅徒歩圏内の成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。	
	変動率	年間 +3.2 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に特別な変動はない。	