

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定株式会社
足立(都) - 25	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 堤 裕

鑑定評価額	35,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	321,000 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]	260,000 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		足立区西新井一丁目3 2 番 8 外 「西新井1 - 3 2 - 3」				地積 (㎡)	110 ()	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	住宅 W 2	一般住宅等が建ち並ぶ既成の住宅地域		南6 m 区道	水道、 ガス、 下水	大師前430 m		(70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 110 m、南 100 m、北 90 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 10 m、		規模 100 ㎡程度、		形状 正方形			
	地域的特性	特記事項 特にない。		街路 基準方位 北 6 m 区道	交通 施設	大師前駅北方430 m		法令 規制	1 住居 (70,200) 準防 高度(2種)	
	地域要因の将来予測	既成の住宅地域として、成熟している。近隣地域及びその周辺地域では、影響を及ぼすような開発計画などもない。以上により、当面の間は、現状を維持して推移していくものと思料する。								
(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		+5.0
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 321,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 197,000 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、西新井、栗原を中心に、その周辺エリアを含む住宅地域が該当する。中心となる需要者は、地縁的選好性を有する足立区内の1次取得者である。住宅市場は、堅調に推移している。比較的閑静で、街区も整然としており、居住環境は良好である。中心となる価格帯は、土地取引で2 9 5 ～ 3 4 5 千円 / ㎡程度、新築戸建住宅で4 , 0 0 0 万円～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		比準価格は、実際に取引された事例をもとに試算しており実証的である。一方、収益価格は、対象地上に賃貸用共同住宅を建設し、賃貸することを想定して試算した価格である。需要の中心は自用目的での取引であり、収益性よりも居住快適性が重視される地域である。その為、収益価格は比準価格よりも低位な水準となっている。以上により、比準価格を採用し、収益価格を参酌して、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 標準地番号 足立 - 34		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 +5.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 315,000 円 / ㎡		[101.5] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	320,000			
(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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年々 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 310,000 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 足立 - 34 公示価格 315,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〈一般的 要因〉	不動産市場については、回復の兆しが顕著であるが、資源高、円安など景気動向については、予断を許さない状況にある。				
	〈地域 要因〉				地価の上昇幅は、昨年よりも拡大している。他に、地域要因の変動については、特段認められない。					
	〈個別的 要因〉				個別的要因の変動はない。南向き画地であり、代替・競争等の関係にある不動産と比べて優位にあることに変化はない。					
変動率			年間 +3.5 %	半年間 +1.9 %						