

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ジェイリック
荒川(都)-1	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 倉持 善栄
鑑定評価額	1,060,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	639,000 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4日	(6)路線価	[令和4年1月] 510,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	荒川区南千住八丁目20番39 「南千住8-4-7」				地積 (m ²)	1,658	法令上の規制等	1住居 (60, 300) 防火					
	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	南千住 940m	(その他) 高度利用地区 市街地再開発事業 (50, 350)						
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 90 m、南 70 m、北 50 m				標準的使用	中層共同住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約 60 m、奥行約 30 m、規模 1,800 m ² 程度、形状 長方形				地域的特性	特記事項	特にない。	街路	20m区道	交通施設	南千住駅 北東方940m	法令規制	1住居 (50, 350) 防火 高度利用地区 市街地再開発事業
	地域要因の将来予測	「白髭西部地区市街地再開発事業」により整備された、マンションが建ち並び成熟した住宅地域である。地域的特性に特段の変化はなく、当面の間は現状維持と予測する。												
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	657,000 円/m ²											
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²											
	原価法	積算価格	/ 円/m ²											
	開発法	開発法による価格	621,000 円/m ²											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、荒川区及び隣接区内に存するマンション利用が可能な住宅地域の存する圏域である。主たる需要者はマンション開発業者が中心となる。取引される価格帯は規模、容積率等により大きな幅があるが、コロナ禍においてもマンション需要は旺盛で、画地条件、環境条件等に優る稀少性が認められる不動産については引き続き需要が大きい。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	想定される需要者は、デベロッパー等の不動産開発業者が中心となる。比準価格は大規模画地に係る取引市場の実態を反映した説得力のある価格である。開発法による価格は、開発事業者の投資採算性を反映した価格であり、主たる需要者であるマンション開発業者の行動原理に合致し信頼性が高い。よって、比準価格及び開発法による価格を相互に関連付け、周辺の地価公示標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格とした	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)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-10.0	
	標準地番号	荒川-6	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [92.7]	[100.0] 100	638,000		交通	0.0		交通	+3.0	
(9) 指定からの検討	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/m ²)	内訳	環境	0.0	地域要因	環境	+2.0		
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]		画地	0.0		行政	0.0	行政	-2.0
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格形成要因の	[一般的]	感染症の状況は不透明だが大規模な金融緩和が継続し、不動産取引価格はやや上昇傾向にある。区内の人口はほぼ横這い、世帯数は微増。								
	前年標準価格	617,000 円/m ²				[地域]	マンションが建ち並び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。							
	-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				[個別的]	個別的要因に変動はない。マンション開発素地の供給は限定的であり市場競争力は高いと判断した。						
	代表標準地	標準地	標準地番号					公示価格	円/m ²					
変動率	年間	+3.6 %	半年間	%										