

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月5日提出
荒川(都)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本都市鑑定
荒川(都)-2	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 神道 和弘
鑑定評価額	107,000,000 円		1㎡当たりの価格	783,000 円/㎡

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] 路線価又は倍率 倍率種別	600,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月24日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		荒川区西日暮里四丁目1040番25内「西日暮里4-11-1」				地積 (㎡)	137 ()	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)							
	1:1.2	共同住宅 S4		共同住宅のほか、一般住宅も見られる住宅地域		北東7.1m区道、南東側道	水道、ガス、下水	西日暮里 430m		(その他) 最低敷地 6 0 ㎡ (80, 284)							
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 10 m、南 30 m、北 30 m					標準的使用	小規模共同住宅地									
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 13 m、規模		140 ㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 7 . 1 m区道	交通施設	西日暮里駅 北西方430m	法令 1 住居 (70, 284) 準防高度 (3種) 最低敷地 6 0 ㎡	規制							
	地域要因の将来予測		共同住宅のほか、一般住宅も見られる住宅地域で、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。														
(3) 最有効使用の判定	小規模共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地	+1.0 +3.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		798,000 円/㎡												
	収益還元法		収益価格		665,000 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 J R 山手線・京浜東北線沿線の比較的閑静な住宅地域で、荒川区及び周辺区の一部を含む圏域。市場参加者の属性は、賃貸収益を目的とした投資用不動産の場合は個人投資家、不動産業者等、自己使用不動産の場合は地縁的選好性を有する個人等である。複数路線が利用でき、都心への交通接近性に優れるため、需要は堅調である。需要の中心は小規模建売住宅で 6 , 0 0 0 万円～ 7 , 0 0 0 万円程度。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は共同住宅のほか一般住宅も見られる住宅地域で、需要者は収益目的の個人投資家・不動産業者等が想定され、取引に当たっては市場性に加えて収益性も考慮して意思決定が行われているものと思料するが、収益価格は想定部分を多く含み、比準価格に比べ信頼性がやや劣る。したがって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、類似の標準地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) 公示価格	標準価格とした	□ 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/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.1			
		標準地番号 荒川-12								交通	0.0		交通	-0.5			
(9) 指定からの検討	指定基準地の検討	公示価格		[102.5]	100	100	[104.0]	771,000	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-31.0			
		516,000 円/㎡		100	[102.0]	[69.9]	100			画地	+2.0		行政	+3.0			
										行政	0.0		その他	0.0			
										その他	0.0						
		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		街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
		荒川(都)-3											交通	0.0		交通	-1.0
(10) 対象基準地の検討	年標準価格等の前	前年指定基準地の価格		[102.3]	100	100	[104.0]	774,000	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-31.0			
		515,000 円/㎡		100	[102.0]	[69.4]	100			画地	+2.0		行政	+0.6			
										行政	0.0		その他	0.0			
										その他	0.0						
		-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	一般的要因	区内の人口はほぼ横ばい、世帯数は微増。住宅地の不動産の取引件数は概ね横ばいであるが、取引価格はやや上昇傾向で推移。											
		■ 継続 □ 新規															
前年標準価格 753,000 円/㎡		価格変動要因の	一般的要因	区内の人口はほぼ横ばい、世帯数は微増。住宅地の不動産の取引件数は概ね横ばいであるが、取引価格はやや上昇傾向で推移。													
-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/㎡		価格変動要因の	一般的要因	区内の人口はほぼ横ばい、世帯数は微増。住宅地の不動産の取引件数は概ね横ばいであるが、取引価格はやや上昇傾向で推移。													
変動率 年間 +4.0 % 半年間 %																	