

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社青山不動産鑑定所 |
| 荒川(都) - 4 | 東京都 | 区部第 9  | 氏名  | 不動産鑑定士 青山 弘平 |

|       |              |           |               |
|-------|--------------|-----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 56,400,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 | 558,000 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 6 日 | (6) 路線価 | [ 令和 4 年1月] | 440,000 円 / ㎡ |
| (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                                                                                                                                                                                                   |                                                       | 荒川区東日暮里二丁目 1 8 3 6 番 2<br>「東日暮里 2 - 1 6 - 4 」 |                     |          |                                                         | 地積 ( ㎡ )             | 101 ( ) | 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       |         | 準工 (60,300) 準防 (その他) 最低敷地 6 0 ㎡ |      |
|                             | 1 : 2                                                                                                                                                                                                              | 住宅 W 3                                                | 一般住宅、共同住宅、事務所等が混在する地域                         |                     | 南8.1 ㎡区道 | 水道、ガス、下水                                                | 三ノ輪490 ㎡             |         | (70,300)                        |      |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                                 | 東 10 ㎡、西 35 ㎡、南 30 ㎡、北 10 ㎡                           |                                               |                     |          | 標準的使用                                                   | 中低層住宅地               |         |                                 |      |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                          |                                                       | 間口 約 8 ㎡、奥行 約 12.5 ㎡、規模 100 ㎡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 8 . 1 ㎡区道 | 交通施設     | 三ノ輪駅西方490 ㎡                                             |                      | 法令規制    | 準工 (70,300) 準防 最低敷地 6 0 ㎡       |      |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                          | 共同住宅、戸建住宅等が建ち並び住宅地域として成熟しており、今後も住環境等に大きな変動はないものと予測する。 |                                               |                     |          |                                                         |                      |         |                                 |      |
| (3) 最有効使用の判定                | 中低層住宅地                                                                                                                                                                                                             |                                                       |                                               |                     |          | (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 575,000 円 / ㎡                                    |                                               |                     |          |                                                         |                      |         |                                 |      |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                              | 収益価格 425,000 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、荒川区内の混在地域及び住宅地域の存する圏域である。市場参加者の中心は荒川区内の居住者を中心とするが、居住用不動産については周辺区からの転入も認められる。需要の中心は、新築戸建てで 4 0 0 0 万円台後半から 6 0 0 0 万円程度、土地価格は 6 0 ㎡程度の土地で 2 4 0 0 万円から 4 0 0 0 万円程度である。市況については、特に居住用不動産を中心に需要は旺盛で、堅調に推移している。 |                                                       |                                               |                     |          |                                                         |                      |         |                                 |      |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺地域はアパート等も混在する地域であるが、低層住宅を主体とし、自用目的の需要が中心となる地域であることから、取引意思の決定にあたっては、比準価格が主導的役割を果たすと判断される。以上より、市場の取引実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地及び周辺の公示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 街路 0.0 地 街路 -4.0             |      |
|                             | 標準地番号 荒川 - 11                                                                                                                                                                                                      |                                                       |                                               |                     |          |                                                         | 準 交通 0.0 域 交通 +1.0   |         |                                 |      |
|                             | 公示価格 455,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                 |                                                       | [101.6] 100                                   | 100                 | 100      | [105.0] 100                                             | 557,000              |         | 化 環境 0.0 要 環境 -10.0             |      |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号 荒川(都) - 3                                                                                                                                                                                                  |                                                       | 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 0.0 地 街路 0.0              |      |
|                             | 前年指定基準地の価格 515,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                           |                                                       | [102.3] 100                                   | 100                 | 100      | [105.0] 100                                             | 559,000              |         | 準 交通 0.0 域 交通 0.0               |      |
|                             |                                                                                                                                                                                                                    |                                                       | 100                                           | [102.0]             | [ 97.0]  | 100                                                     |                      |         | 化 環境 0.0 要 環境 -3.0              |      |
| (10) 対年対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 537,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                          |                                                       |                                               | 価格変動形成要因の           | 〈一般的要因〉  | 人口はほぼ横這い、世帯数はやや増加傾向、取引件数は概ね横ばい傾向で推移している。取引価格は上昇を継続している。 |                      |         |                                 |      |
|                             | - 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 / ㎡                                                                                                                                                   |                                                       |                                               |                     | 〈地域要因〉   | 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。                           |                      |         |                                 |      |
|                             |                                                                                                                                                                                                                    |                                                       |                                               |                     | 〈個別的要因〉  | 特段大きな要因変動は認められず、代替競争関係にある不動産と比較した場合の優劣及び競争力は普通程度である。    |                      |         |                                 |      |
|                             | 変動率                                                                                                                                                                                                                | 年間 +3.9 %                                             | 半年間 %                                         |                     |          |                                                         |                      |         |                                 |      |