

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おきあい事務所
荒川(都) — 5	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 置鮎 謙治

鑑定評価額	32,800,000 円	1㎡当たりの価格	432,000 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]	340,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		荒川区南千住六丁目23番3「南千住6-21-1」					②地積(㎡)	76	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工(80,300)準防高度(3種)(その他)			
	1.5:1	作業所兼住宅W2	小規模の作業所、店舗、住宅が混在する地域		西6m区道	水道、ガス、下水	荒川区役所前350m		(90,300)			
(2)近隣地域	①範囲		東 20m、西 30m、南 50m、北 20m			②標準の使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10m、奥行 約 8m、規模 80㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性		特記事項		特にない。		街路	基準方位 北、6m区道	交通施設	荒川区役所前駅北東方350m	法令規制	準工(90,300)準防高度(3種)
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅、共同住宅、作業所、作業所付住宅等が混在する住宅地域であり、特段の変動要因はなく、当面は現状維持で推移するものと予測される。									
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地。							(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 443,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 365,000 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	同一需給圏の範囲は、荒川区内、中でも中央部から東部にかけての普通住宅地域および混在住宅地域である。需要者は所得水準の中程度の層が中心となるが、従来から荒川区内に居住するなど地縁の選好性を有する者が多く、圏外からの転入は少ない。不動産需要はコロナ禍から回復しつつあり、供給に比して需要はより多くなっている。取引される不動産の中心価格帯は土地が20坪で2,500万円〜3,000万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅、共同住宅、作業所、作業所付住宅等が混在する住宅地域である。アパート等もみられるが、戸建住宅や作業所、作業所付住宅など、自用目的の取引が中心である。比準価格が収益価格よりも高く試算されているのも、自用目的の取引が中心であり、市場性が収益性よりも高く評価されているためであると考えられる。よって、本件においては比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、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)公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準	街路 0.0	地 街路 -2.0	
	標準地番号 荒川 - 11								準	交通 0.0	域 交通 +2.0	
	公示価格 455,000 円/㎡		[101.5] 100	100 [102.0]	100 [106.8]	[102.0] 100	432,000		化	環境 0.0	要 環境 +9.0	
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	補	画地 +2.0	因 行政 -2.0	
	荒川(都) - 3								正	行政 0.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 515,000 円/㎡		[102.3] 100	100 [102.0]	100 [121.6]	[102.0] 100	433,000		他	0.0		
(10)対年ら象標の基準価準価討地格の等前か	①-1対象基準地の検討				③価格変動形成要因	区内の人口はほぼ横ばい、世帯数は微増している。不動産の取引価格はやや上昇、住宅地の取引件数は概ね横ばい、賃料は横ばいである。						
	■継続 □新規 前年標準価格 420,000 円/㎡					最寄駅から徒歩圏内の、作業所などが混在する既成の住宅地域であり、需要に大きな変化はみられない。						
	①-2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					個別的要因に変動はない。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 +2.9 %	半年間 %									