

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士高橋事務所
荒川(都) - 6	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 高橋 宣之 印

鑑定評価額	36,700,000 円	1㎡当たりの価格	496,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月6日	(6)路線価	[令和3年1月]	410,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月30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		荒川区町屋一丁目9 1 2 番 1 3 「町屋 1－8－1 3」				②地積 (㎡)	74 ()	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	
	1：1.2	住宅 W 3	一般住宅、アパート、作業所等が混在する地域		北4.1 m 区道	水道、ガス、下水	町屋460 m		高度(3種) (その他) (90,246)	
(2)近隣地域	①範囲	東 20 m、西 0 m、南 30 m、北 10 m				②標準の使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 10 m、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4.1 m区道	交通施設	町屋駅北東方460 m		法令規制	準工 (90,246) 高度(3種)	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、アパート、作業所等が混在する地域で、特段の地域を変化させる要因はなく、当面は現状のまま推移すると予測する。								
(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			0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 516,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 341,000 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、荒川区内の京成本線・東京メトロ千代田線等の住工混在地域で、需要層は荒川区に地縁性を持つ中間所得者層及び買換え層が主流で、同一需給圏外からの需要は少ない。当該地域は敷地を細分化した取引も多く見られ、昨年から続く新型コロナウイルス感染症の影響により需要は停滞気味であったが住宅地への需要は回復しつつある。新築供給の土地規模は7 0 ㎡程度の画地で総額3, 5 0 0万円前後、新築戸建住宅は5, 0 0 0万円前後と把握される。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	町屋駅から比較的近い交通利便性に恵まれた住宅地で、賃貸アパート等の収益物件も見られるものの、中心的な土地利用は自用の戸建住宅地であり、比準価格よりも収益価格が低位に求められた。 よって比準価格を中心に収益価格を参酌し、さらに指定基準地等の価格からの検討を行って、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 荒川	②時点修正 — 9	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	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +0.5 交通 0.0 環境 -14.5 行政 +1.5 その他 0.0	
	公示価格 442,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [87.2]	[100.0] 100	497,000				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 荒川(都)	②時点修正 — 3	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	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +4.0 交通 -1.0 環境 +2.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 513,000 円/㎡	[100.4] 100	100 [102.0]	100 [101.9]	[100.0] 100	496,000				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 495,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	区内の人口は微減、世帯数は横ばい、昨年から続くコロナ禍の影響により不動産市場への需要が停滞していたが徐々に回復しつつある。				
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	町屋駅に近い利便性の住工混在地域で、一般的要因が住宅地への需給バランスにも影響したが、地価は若干回復傾向にある。				
	②変動率 年間 +0.2 % 半年間 %				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				