

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	昭和アセットリサーチ株式会社
足立(都) - 19	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 神山 大典

鑑定評価額	39,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	321,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線 価	[令和 6年1月]	265,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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		足立区西新井六丁目 9 0 7 番 1 8 「西新井 6 - 1 7 - 7」				地積 (㎡)	122 ()	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 (60,200) 準防 高度(2種) (その他)		
	1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅、共同住宅等が 多く見られる住宅地域		西 4 m 区道	水道、 ガス、 下水	大師前540 m		(70,160)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 10 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、		規模 120 ㎡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 4 m 区道	交通 施設	大師前駅北西方540 m		法令 規制	1 住居 (70,160) 高度(2種)		
	地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等の混在する住宅地域であり、今後も現況の利用状況が続くと予想する。									
(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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 323,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 273,000 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、東武大師線の大師前駅又は日暮里・舎人ライナー及び東武伊勢崎線各駅から徒歩圏の住宅地域である。主たる需要者は区内の一次取得者や区内の不動産業者等であり、地縁的選好性がやや強い地域である。地域は既成の熟成した住宅地域で、需給関係は安定的に推移している。取引の中心価格帯は、規模にもよるが、土地で 3 , 0 0 0 万円台後半、建売住宅で 5 , 0 0 0 万円台が中心である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		当該地域は一般住宅が多く、共同住宅等も見られる住宅地域である。同一需給圏内の類似地域より規範性の高い取引事例を収集し市場性を反映した比準価格が求められた。一方、地域的に賃料水準がやや低いことを反映して収益価格は比準価格よりも低く求められた。従って、比準価格を重視し収益価格は参考にとどめ、指定基準地及び周辺の類似性のある基準地との検討を行い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 標準地番号 足立	標準地 - 46	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 街路 0.0	地 街路 +5.0	
	公示価格 328,000 円 / ㎡	[102.8] 100	100 [105.0]	100 [102.6]	[102.0] 100	319,000	準 交通 0.0		域 交通 +1.0		
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 足立(都)	- 25	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	化 環境 0.0	要 環境 -7.0	
	前年指定基準地の価格 337,000 円 / ㎡	[105.6] 100	100 [105.0]	100 [108.2]	[102.0] 100	320,000	補 画地 +5.0		因 行政 +4.0		
									正 行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対年ら 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 305,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	景気は緩やかに回復しているが、物価上昇や海外景気の下振れ等に留意する必要がある。						
	- 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 -				最寄り駅徒歩歩圏内の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。						
	公示価格 円 / ㎡				個別的要因に特別な変動はない。						
変動率		年間 +5.2 %	半年間 %								