

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新井アブレイザーズオフィス
足立(都) - 5	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 新井 帰

鑑定評価額	23,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	239,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 4 日	(6) 路線 価	[ 令和 7年1月]	185,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7 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		足立区神明南一丁目 2 2 4 番 1 6 「神明南 1 - 8 - 1 1」					地積 (㎡)	( 100 )	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 低専 (50,150) 準防 高度(2種) (その他) 地区計画等 (60,150)			
	1 : 1.5	住宅 W 2	小規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域		西5 m 区道	水道、 ガス、 下水	北綾瀬1.6 km					
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 40 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 8.5 m、奥行 約 12 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 特になし 事項		街 基準方位 北 5 m 区道 路	交通 北綾瀬駅 北方1.6 km 施設	法令 1 低専 (60,150) 準防 高度(2種) 地区計画等 規制						
	地域要因の将来予測	当該地域は低層戸建住宅を中心とする住宅地域で、「北綾瀬」駅の直通運転開始や駅周辺の再開発による顕著な影響は見られず、当面は現状を維持していくものと予測する。景気の緩やかな回復に伴い地価は上昇している。										
(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 240,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 200,000 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、足立区の北東部で、環状 7 号線以北の区外周部の住宅地域と判定した。主たる需要者は、区内在住、又は隣接市区在住の 1 次取得者が中心である。地価水準は区内でも低位であり、都心部に比べて総額価格帯が低いため、新築建売住宅も割安感がある地域であるが、近年は住宅価格が上昇している。建売住宅中心の需要で、土地取引の中心価格帯は 2, 0 0 0 ~ 2, 5 0 0 万円程度、新築分譲住宅で 3, 5 0 0 ~ 4, 5 0 0 万円程度と思路される。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域を含む周辺の地域ではアパート等の賃貸住宅も見られるが、地域的に賃料水準が低く、収益価格が比準価格に比して低位に試算された。中心的な需要者による取引は、主に自己使用目的の取引であり、収益性よりも市場性が重視され意思決定がなされるものと思料する。したがって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、規準可能な標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、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 街路 0.0	地 街路 -1.0			
	標準地番号 足立 - 8							準 交通 0.0	域 交通 +2.0			
	公示価格 230,000 円 / ㎡	[102.9] 100	100 [102.0]	100 [ 99.1]	[102.0] 100	239,000		化 環境 0.0	要 環境 -6.5			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 足立(都) - 24	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	補 画地 +2.0	因 行政 +5.0			
	前年指定基準地の価格 246,000 円 / ㎡	[104.9] 100	100 [100.0]	100 [110.3]	[102.0] 100	239,000		正 行政 0.0	その他 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 226,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的 要 因〕	国内景気は、緩やかに回復しているが、米国の通商政策等による不透明感がみられる。不動産市況も持ち直している。						
	- 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				〔地 域 要 因〕	地域要因に特段の変動はみられない。戸建住宅の需要は堅調に推移している。						
	代表標準地 標準地 標準地番号 -				〔個別的 要 因〕	規模・形状等の画地条件は概ね標準的であることから、競争力の程度は普通程度である。個別的要因に特に変動はない。						
	公示価格 円 / ㎡											
	変動率	年間 +5.8 %	半年間 %									