

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	服部不動産鑑定株式会社
足立(都)5-14	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 斎藤 暁子
鑑定評価額	80,600,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	424,000 円/m <sup>2</sup>

## 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 2日	(6)路線価	[令和 6年 1月]	330,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 24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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		足立区中央本町一丁目4 6 3 番 7 「中央本町1 - 1 9 - 1」				地積 (㎡)	190 ( )	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		近商 ( 80, 400 ) 防火 高度(最低7m)				
	1:2	店舗兼共同住宅 S7		中規模な事務所、店舗等 が多い路線商業 地域		西25m国道	水道、 ガス、 下水	梅島 800m		(その他) 地区計画等 ( 100, 400 )				
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 10 m、北 60 m				標準的使用	中層店舗付共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 190 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	2 5 m国道		交通 施設	梅島駅 北東方800m		法令 規制	近商 ( 100, 400 ) 防火 高度(最低7m) 地区計画等		
	地域要因の 将来予測	店舗事務所ビル、店舗付共同住宅が建ち並び、他、区役所、消防署等の公共施設も見られる路線商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。投資用不動産への需要増により、価格水準は上昇傾向で推移すると予測した。												
(3)	最有効使用の判定				中層店舗付共同住宅地			(4)対象基準地 の個別的要 因	ない					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		440,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		282,000 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及び周辺区内の路線商業地域である。需要者の中心は、地縁性を有する法人、投資用不動産の開発を目的とした不動産業者、個人投資家等で、最寄り駅から徒歩圏など交通利便性に優れる規模の纏まった画地にはマンション開発業者も参入する。市場において取引の中心となる価格帯は、立地・規模等に応じて異なるため幅広いレンジとなっている。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は投資用不動産の取引も見られる路線商業地域のため収益性にも留意する必要があるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は同一需給圏内の類似地域より多数の信頼性ある取引事例を得られ、この価格の精度は高い。以上より、比準価格を重視し、収益価格を比較考量、周辺公示地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示 価格 とした	代表標準地 標準地 番号 足立5-8		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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 -3.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +1.0 +10.0 +5.0 0.0
	公示価格 477,000 円/㎡		[ 102.3 ] 100	100 [ 97.0 ]	100 [ 116.7 ]	[ 100.0 ] 100	431,000		標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +1.0 +18.0 -5.0 0.0
(9) 指定 から の 検 討 基 準 地	指定基準地番号 足立(都)5-15		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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +1.0 +18.0 -5.0 0.0
	前年指定基準地の価格 466,000 円/㎡		[ 103.4 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 113.2 ]	[ 100.0 ] 100	426,000		標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +1.0 +18.0 -5.0 0.0
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 406,000 円/㎡			価格 変動 状況 形成 要因 の	[ 一般的 要因 ]		国内景気の安定やインフレヘッジによる各種資産への活発な投資を背景に、不動産への需要超過は継続しており、地価は上昇傾向にある。							
	-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 公示価格 円/㎡				[ 地 域 要因 ]		日光街道沿いで区役所に近く、人通りも比較的多い路線商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。							
	変動率 年間 +4.4 % 半年間 %				[ 個別的 要因 ]		個別的要因に変動はない。							