

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定株式会社
足立(都) 5 - 21	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 堤 裕

鑑定評価額	401,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	523,000 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]	410,000 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		足立区扇三丁目 2 0 0 番 5 「扇 3 - 1 8 - 1 9」				地積 (㎡)	767 ()	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) (その他) 地区計画等 (100,400)			
	1 : 1	店舗、事務所兼工場 R C 4	店舗、店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域		西33 m 都道	水道、下水	江北140 m						
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 65 m、南 60 m、北 65 m				標準的使用	店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 30 m、		規模 750 ㎡程度、		形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし。		街 3 3 m 都道		交通	江北駅 南方140 m			法令	近商 (100,400) 防火高度 (最低7m) 地区計画等		
		事項		路		施設				規制			
	地域要因の将来予測	東京女子医大のオープンによる効果は、既に一巡したが、日暮里・舎人ライナー沿線の用地取得需要は、依然旺盛である。従って、今後しばらくは、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定		店舗兼共同住宅地					(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 540,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 408,000 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		概ね区内西部に位置する駅に近い、又は、幹線道路沿いの商業地域及び近隣商業地域が、同一需給圏に該当する。需要者の中心は、区内に地縁の選好性を有する個人事業者や投資目的の個人又は法人である。規模によっては、マンション事業者、私募ファンドも想定される。東京女子医大開業による効果は一巡したものの、駅前商業地域として、一層の発展が期待される。取引価格は、土地取引の場合、単価で、5 0 0 , 0 0 0 ~ 5 5 0 , 0 0 0 円 / ㎡程度が目安となる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、規範性・類似性の高い取引事例を収集し、適切に補修正を行って試算している為、信頼度は高い。収益価格は、最有効使用の 2 0 階建店舗兼共同住宅を建設し、賃貸することを想定して試算した価格である。収益性が重視される商業地域及び近隣商業地域では、考慮に値する価格である。よって、本件においては、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地及び周辺公示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	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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0				
	標準地番号 足立 5 - 19							準 交通 0.0	域 交通 +1.0				
	公示価格 474,000 円 / ㎡	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [92.9]	[100.0] 100	523,000		化 環境 0.0	要 環境 -8.0				
(9) 指か定ら基の準検地討	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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0				
	前年指定基準地の価格 466,000 円 / ㎡	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	[100.0] 100	525,000		準 交通 0.0	域 交通 -8.0				
(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 498,000 円 / ㎡		価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)		物価高騰及び円安進行という懸念材料はあるものの、不動産市況は、好調に推移しており、地価は、上昇傾向で推移している。							
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			(地 域 要 因)		ここ 1 年間に於いて、地域要因の顕著な変動は確認されない。地価は、上昇傾向で推移している。							
	変動率 年間 +5.0 % 半年間 %			(個別的 要 因)		個別的要因に特段の変動は認められない。標準的な画地であり、代替・競争等の関係にある不動産と比べた優劣の程度に変化はない。							