

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ファースト不動産鑑定
足立(都) 5 - 3	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 古家 一郎

鑑定評価額	40,100,000 円	1 m <sup>2</sup> あたりの価格	306,000 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]	240,000 円 / m <sup>2</sup>
(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
					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		本木北町 9 番 3 5 外 「本木北町 9 - 2 1」				地積 (㎡)	( 131 )	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 (80,300) 準防 高度(3種) (その他)				
	1.2 : 1	店舗兼共同住宅 S 4	店舗、店舗兼住宅等が建 ち並ぶ既成商業地域	東11 m 区道	水道、 ガス、 下水	扇大橋1.2 km		(90,300)				
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 10.5 m、			規模 130 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	1 1 m区道		交通施設	扇大橋駅東方1.2 km	法令規制	近商 (90,300) 高度(3種)	
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動はなく、ほぼ現状で推移するものと見込まれる。地価水準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	中低層店舗兼共同住宅地						(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 312,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 194,000 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を中心とする駅からやや距離のある商業地域。需要者は高度商業地ではないため地縁的選好性を有する法人及び個人事業主が中心である。市場の需給動向は廃業等により供給は比較的多い一方、駅から距離のある商業系不動産の需要は相対的に弱いが、容積率に着目し共同住宅としての利用を前提とする需要者が増加している。市場の中心となる価格帯は、需要面積が多様であるためその把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は市場の実態を反映した価格で代替競争関係にある多数の信頼性のある取引事例を収集し得た。一方収益価格は収益性に着目した価格であり商業地においては重視すべき価格であるが基準地周辺は純粋に投資採算性のみで判断される地域ではないこと等によりやや収益価格が低位に求められた。従って比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(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	標準 街路 0.0	地 街路 0.0		
	標準地番号	足立 5 - 6							準 交通 0.0	域 交通 0.0		
	公示価格		[103.7]	100	100	[100.0]	306,000	化 環境 0.0	要 環境 0.0			
	295,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[100.0]	100		補 画地 0.0	因 行政 0.0			
								正 行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		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		
		-							準 交通 0.0	域 交通 0.0		
	前年指定基準地の価格		[ ]	100	100	[ ]		補 画地 0.0	要 環境 0.0			
								正 行政 0.0	因 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 294,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	各種政策の効果もあり、景気は多少ながら回復傾向にある。安佐地区内の不動産市況も好調を維持している。						
	- 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見られない。					
	代表標準地	標準地					〔個別 的要 因〕	代替競争関係にある他の不動産と比較した優劣、競争力の程度については特段の変動はない。				
	標準地番号	足立 5 - 6										
	公示価格 295,000 円 / ㎡											
	変動率	年間 +4.1 %	半年間 +3.7 %									