

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ダン・リアルティ株式会社
足立(都) 5 - 16	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 渡邊 暁人

鑑定評価額	58,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	341,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

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 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	270,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		足立区江北七丁目 1 4 番 1 5 外「江北 7 - 1 4 - 1 3」				地積 (㎡)	172 ()	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) 防火 高度地区3種 (その他)		
	1 : 1	店舗兼共同住宅 R C 6	小売店舗等のほかに空地が見られる路線商業地域		東15 m 区道	水道、ガス、下水	西新井大師西680 m		(100,300)		
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 15 m、南 50 m、北 10 m				標準的使用	店舗付共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 13 m、規模 170 ㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路 1 5 m区道		交通施設	西新井大師西駅西方680 m		法令規制	近商 (100,300) 防火 高度地区3種	
	地域要因の将来予測	住宅と店舗等の混在地域で格別の変動要因はない。今後当分の間は現状を維持するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	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 355,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 219,000 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、区内西部の幹線道路・準幹線道路沿い及びその周辺の商業地域である。需要は自己使用目的が中心であり、各種店舗や店舗付共同住宅等が混在する地域である。不動産市場の活況等により、地価は上昇傾向にある。区内の商業地域は、利便性や繁華性等により地域間に相対的格差が見られ、また地域内においても、位置や規模等により格差が認められるため、中心価格帯は一概には把握し難い。										
(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、代替競争の関係が認められる商業地の信頼性ある取引事例を収集し、各要因を勘案のうえ求めており市場性を反映する価格である。収益価格は、近隣地域が必ずしも投資採算性のみで判断される地域ではなく、また試算過程に想定部分を含むためやや信頼性が劣る面があることを否定できない。従って比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地等との検討を踏まえ、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 +1.0		
	標準地番号 足立 5 - 5							準 交通 0.0	域 交通 +7.0		
	公示価格 469,000 円 / ㎡	[103.6] 100	100	100	[100.0] 100	341,000		化 環境 0.0	要 環境 +28.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 足立(都) 5 - 3	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 -2.0		
	前年指定基準地の価格 306,000 円 / ㎡	[104.6] 100	100	100	[100.0] 100	341,000		準 交通 0.0	域 交通 -5.0		
		100	[100.0]	[94.0]	100			化 環境 0.0	要 環境 +1.0		
								補 画地 0.0	因 行政 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 325,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	一般的要因	米国の通商政策、物価上昇の継続等による個人消費への影響、金融資本市場の変動等が不動産市場に与える影響に注視すべきである。					
	- 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					地域要因	店舗及び店舗付共同住宅を中心とした地域で、周辺には空地等も見られるが、地域要因に大きな変化はない。				
	代表標準地 標準地	標準地番号 -	公示価格 円 / ㎡				個別的要因	個別的要因に変化はない。			
	変動率	年間 +4.9 %	半年間 %								