

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 - 18	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	231,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	355,000 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]	280,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		足立区東保木間一丁目 2 6 番 5 1 「東保木間 1 - 2 6 - 2 3」				地積 (㎡)	651 ( )	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		準工 (60,200) 準防 高度(3種) (その他) 特別用途地区 (70,200)		
	1 : 2	店舗兼作業所 S 1	低層店舗、事業所等が建 ち並ぶ路線商業地域		東12 m 区道	水道、 ガス、 下水	六町1 km				
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	中低層の店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、			規模	500 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 1 2 m区道		交通	六町駅北西方1 km		法令	準工 (70,200) 高度(3種) 特別用途地区	
		事項		路		施設			規制		
	地域要因の将来予測	低層店舗、事業所、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域であり、将来も現況を維持していくものと思われる。									
(3) 最有効使用の判定	中低層の店舗兼共同住宅地					(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 362,000 円 / ㎡								
	収益還元法		収益価格 215,000 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	同一需給圏の範囲は、足立区北部の価格水準のやや低位な路線商業地域と判断される。需要者の中心は、物販店舗を営 営する事業者や不動産デベロッパー等が考えられる。需給は安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、規模 等により一概に把握できないが、土地は3 5 万円 / ㎡前後である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	対象基準地が属する地域は、幹線道路沿いに店舗、マンション等が建ち並ぶ路線商業地域である。比準価格は実際に取 引された事例から試算されており市場の実勢を反映するものである。収益価格は想定部分が多く、相対的に信頼性はや や劣る。したがって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、更に地価公示標準地及び指 定基準地との検討を踏まえて、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	5 - 22							準 交通 0.0	域 交通 -6.0	
	公示価格	[101.0]	100	100	[100.0]	354,000	補 画地 0.0		要 環境 0.0		
	308,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[ 88.0]	100			正 行政 0.0	因 行政 +13.0		
								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 街路 0.0	地 街路 -1.0		
	足立(都) 5 - 3							準 交通 0.0	域 交通 -2.0		
	前年指定基準地の価格	[104.6]	100	100	[100.0]	353,000		化 環境 0.0	要 環境 -15.0		
	306,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[ 90.7]	100			補 画地 0.0	因 行政 +10.0		
								正 行政 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 341,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 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。足立区内 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〕	低層店舗や事業所等が建ち並ぶ路線商業地域であり、特に変動は認め られない。				
	代表標準地	標準地	〔個別的 要因〕				個別的要因に変動はないが、幹線道路沿いの規模の大きい画地で、ロ ードサイドの店舗用地としての需要が見込まれる。				
	標準地番号	-									
	公示価格	円 / ㎡									
変動率	年間 +4.1 %	半年間 %									