

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社二十一鑑定
足立(都) 5 - 22	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 片岡 義雄

鑑定評価額	137,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	386,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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 2 日	(6)路線価	[ 令和 7 年1月]	300,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7 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		足立区一ツ家二丁目 1 3 番 1 3 外「一ツ家 2 - 1 3 - 2 1」				地積 (㎡)	( 356 )	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			
	不整形 2 : 1	店舗 R C 4	中規模店舗、中層共同住宅等が混在する商業地域		南16 m 区道、東側道	水道、ガス、下水	六町1.2 km		( その他 ) 高度地区最低7m (100,399)			
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 特にない		街 1 6 m区道		交通 六町駅南西方1.2 km	法令 近商 (100,400) 高度地区最低7m					
		事項		路		施設	規制					
	地域要因の将来予測	環七北通りが全線開通し、店舗の新規出店が今後見込まれる地域である。										
(3)最有効使用の判定		低層店舗の敷地					(4)対象基準地の個別的要因	角地形状 +3.0 -3.0				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 393,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 269,000 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内の生活幹線道路沿線の路線商業地域及び近隣商業地域である。需要者は店舗経営を目的とする法人や賃料収入を目論む不動産業者等である。商業地の需要は、金利上昇の影響が懸念されるものの、供給が少ないこともあり、今のところ堅調に推移している。なお、店舗として取引される価格帯は立地条件、規模等でまちまちであり、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難であった。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		信頼性のある取引事例を多数収集し、市場性を反映した実証的な比準価格を得た。一方、路線商業地では 2 階以上の階層の店舗需要は弱いため、比準価格に比し収益価格はやや低位となった。本件は商業地の評価であり、本来は収益価格を重視すべきであるが、地域の実情等を勘案して比準価格を重視し、収益価格を参酌し、標準地及び指定基準地との均衡も考慮し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	対象基準地の標準価格 ( 円 / ㎡ )	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 0.0			
	標準地番号 足立 5 - 7							準 交通 0.0	域 交通 -2.0			
	公示価格 370,000 円 / ㎡	[102.4] 100	100	100	[ 99.9 ] 100	383,000		化 環境 0.0	要 環境 +6.0			
(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	補 画地 0.0	因 行政 -5.0			
	前年指定基準地の価格 482,000 円 / ㎡	[105.0] 100	100	100	[ 99.9 ] 100	386,000		正 行政 0.0	その他 0.0			
		100	[100.0]	[131.0]	100			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 365,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	商業地の需要は引き続き堅調に推移している。但し、金利が上昇していることなどから、その動向を注視する必要がある。						
	- 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〕	地域要因に特段の大きな変動は見られない。						
	代表標準地 標準地				〔個別的要因〕	角地であり相対的な選好性は強く、競合不動産との比較で競争力は優れる。個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	-										
公示価格		円 / ㎡										
変動率		年間 +5.8 %	半年間 %									