

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) 5－2	東京都	区部第11	氏名	不動産鑑定士 渡邊 暁人

鑑定評価額	98,100,000 円	1㎡当たりの価格	743,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	580,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		足立区竹の塚六丁目9番3「竹の塚6－9－2」				②地積(㎡)	132	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500) 防火(その他) 地区計画等		
	1：2.5	店舗兼事務所 L S 3	店舗ビル、小売店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域	南8 m 区道	水道、ガス、下水	竹ノ塚250 m	(100,480)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 140 m、南 30 m、北 30 m		②標準の使用		中層店舗併用共同住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 7.5 m、奥行 約 18 m、規模 135 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 8 m区道	交通施設	竹ノ塚駅東 250 m	法令規制	商業(100,480) 防火地区計画等
	⑤地域要因の将来予測		竹ノ塚駅東口側の物販・飲食店舗が建ち並ぶ商店街で繁華性があり、商業地域として成熟している。地域要因に大きな変動はなく、経済社会活動の正常化が進む中で地価は緩やかに上昇すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗併用共同住宅地					(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 786,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 569,000 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	同一需給圏は竹ノ塚駅、西新井駅等の東武伊勢崎線沿線の主要駅周辺の商業地域である。近隣地域は飲食店舗、物販店舗等が建ち並ぶ駅近の商業地域であり、人通りが多く繁華性が高い。需要者の中心は地縁的選好性がある地元商店経営者、店舗展開する飲食・小売事業者等である。経済社会活動の正常化が進み、かつ駅近の希少性の高い物件のため需要は底堅い。中心価格帯は地域内の位置、規模等により異なり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	近隣地域内は、賃貸用の店舗事務所ビルや店舗兼共同住宅が見られることから、収益性には十分留意する必要がある。しかし、収益価格の査定に当たっては想定要素が多く、実証的な比準価格に比べると相対的な信頼性がやや劣る面があることも否定できない。よって、本件においては、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、規準可能な標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0	地 街路 +5.0
	足立 5－9							準 交通 0.0	域 交通 +2.0
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格 520,000 円/㎡	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [71.5]	[100.0] 100	743,000	化 環境 0.0	要 環境 -33.2	
							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		
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0	地 街路 -1.0
	足立(都) 5－5							準 交通 0.0	域 交通 0.0
	前年指定基準地の価格 1,340,000 円/㎡	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [190.9]	[100.0] 100	744,000		化 環境 0.0	要 環境 +103.0
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 727,000 円/㎡	③価格変動形成要因		〔一般的要因〕	原材料価格等の上昇が不動産市場に与える影響、円安による景況感への影響に注視すべきである。				
	①－2 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〕	地域要因に大きな変化はない。駅近の商業地の供給は限定的であり、近隣地域の地価は上昇傾向にある。			
	②変動率 年間 +2.2 % 半年間 %					〔個別的要因〕	個別的要因に変化はない。		