

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 3 日提出
足立(都) 5 - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	栗原不動産鑑定事務所
足立(都) 5 - 7	東京都	区部第11	氏名	不動産鑑定士 栗原 邦広
鑑定評価額	389,000,000 円		1㎡当たりの価格	555,000 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]	440,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 28 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		足立区西竹の塚二丁目 1 3 8 8 番 1 8 外「西竹の塚 2 - 2 - 8 」				地積 (㎡)	(713 12)	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		商業 (80,500) 防火 (その他) 地区計画等						
	1 : 2	店舗兼共同住宅 R C 6	店舗ビル、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域		南西16.5 m 区道、背面道	水道、ガス、下水	竹ノ塚170 m		(100,458)						
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 70 m、南 30 m、北 50 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 20 m、奥行 約 20 m、規模		400 ㎡程度、形状 正方形										
	地域的特性	特記事項	駅周辺整備事業が進行中。		街 1 6 . 5 m区道路		交通施設	竹ノ塚駅 西方170 m		法令規制	商業 (100,500) 防火地区計画等				
	地域要因の将来予測		線路の高架化が完了し、駅周辺整備事業が進行中であり、一層の高度利用が可能になっていくものと予測する。ただし、現時点では地価への影響はあまりみられず、短期的には緩やかな上昇で推移するものと思料する。												
(3) 最有効使用の判定		中高層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	セットバック 二方路 容積率		-2.0 +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 568,000 円 / ㎡												
		収益還元法	収益価格 449,000 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、足立区内の鉄道駅周辺等に位置する商業地域一帯と判断した。需要者は地縁的選好性を有する自営業者が主であるが、画地規模によっては不動産業者やディベロッパー等も有力である。特にマンション用地としては、交通便利性の高い駅周辺地域に注目が集まっている。近隣地域及びその周辺は土地の供給が少ない地域であり、価格水準を把握することは難しいが、凡その価格帯は坪単価 1 8 0 ~ 2 0 0 万円程度と思料される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は市場性を主に反映した価格であるが、商業地域においては収益性も考慮のうえ取引される傾向があり、試算価格には収益性も多分に反映されている。一方、収益価格は不動産の本質を形成するものであり、常に考慮されるべきものであるが、想定要素が多く介在する面は否めない。よって本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、地価公示標準地、指定基準地との検討もふ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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準街路	0.0	地域街路	0.0			
	標準地番号 足立 5 - 9								標準交通	0.0	域交通	0.0			
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格 520,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [91.5]	[97.9] 100	556,000	内訳	標準環境	0.0	要因環境	-8.5			
									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) 対年対象標の基準検準価討地格の等前か	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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準街路	0.0	地域街路	+1.0			
	前年指定基準地の価格 455,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.6]	[97.9] 100	553,000		標準交通	0.0	域交通	-7.0			
									標準環境	0.0	要因環境	-2.5			
									補画地	0.0	因行政	-12.0			
								正行政	0.0	その他	0.0				
								その他	0.0						
(10) 対年対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 547,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染症による規制が緩和され、行政による各種施策も行われる中、不動産取引市場も活性化している。								
		- 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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡					(地域要因)	駅周辺の整備事業が進行中であり、不動産取引市場は活性化しつつあるが、地価に対しての大きな影響はまだみられない。							
								(個別的要因)	個別的要因はあるものの、商業用地としてはほぼ標準的であり、代替・競争等の関係にある不動産と比べた優劣に変化はない。						
		変動率 年間 +1.5 % 半年間 %													