

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	榎本不動産鑑定所
足立(都)5-11	東京都	区部第11	氏名	不動産鑑定士 榎本 純

鑑定評価額	86,400,000 円	1㎡当たりの価格	292,000 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	230,000 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		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		足立区本木二丁目2 1 6 3 番 1 2 「本木2－4－2 1」				②地積 (㎡)	306 (10)	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	近商 (80,300) 防火高度(最低7m) (その他)		
	台形 1：1	店舗、事務所兼住宅 S 2	小売店舗、営業所等が見られる路線商業地域	東20 m 都道、背面道	水道、ガス、下水	西新井1.4 km	(100,300)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 150 m、北 150 m				②標準の使用	中低層店舗付共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項 特にない。		街路 2 0 m都道		交通施設 西新井駅 南方1.4 km	法令規制	近商 (100,300) 防火高度(最低7m)	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は幹線道路沿いに位置する路線商業地域であり、今後も大きな変動なく推移すると予測する。投資需要は底堅いものの、新型コロナの影響の長期化で、繁華性が低い地域の地価は停滞ぎみに推移するとみられる。							
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗付共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 301,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 202,000 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	同一需給圏は東京2 3 区北部のうち、鉄道駅からやや離れた幹線道路沿いの路線商業地域の圏域と把握される。需要者の中心は自用の法人、個人の他に、投資目的の法人、個人等である。繁華性が低い地域にあるものの、投資需要は底堅く推移している。新型コロナの影響の長期化で賃貸市場の先行き懸念もあり、地価も停滞している。地価水準については、需要者の業種、目的等により規模や負担力等が異なるため、総額、単価とも幅広いレンジとなっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	鉄道駅からやや離れた幹線道路沿いの路線商業地域に存するため、自用目的の他に投資目的の需要者も多く、収益性も加味した価格形成がなされていると考えられる。類似地域等において多数の信頼性ある取引事例を収集できたことから、比準価格を重視し、収益価格も比較考量し、指定基準地等との比較検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 足立 5 － 23	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	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 350,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [123.5]	[102.0] 100	292,000		地域要因 街路交通環境行政その他	0.0 +5.0 +20.0 -2.0 0.0
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 足立(都) 5 － 3	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	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 279,000 円/㎡	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	[102.0] 100	291,000		地域要因 街路交通環境行政その他	-3.0 +2.0 +1.0 0.0 0.0
(10) 対年々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 288,000 円/㎡			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕 新型コロナの影響が長期化しているものの、低金利政策等による良好な環境にあり、不動産市場は安定して推移している。				
	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〕 尾竹橋通り沿いの路線商業地域であり、用途の多様性もみられるが、大きな変動なく推移している。			
	②変動率	年間 +1.4 %	半年間 %				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。		