

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]	390,000 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
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 足立区西綾瀬二丁目１００６番５「西綾瀬２－２３－２９」						②地積(㎡)	128	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) 準防高度地区3種(その他) (90,300)					
	1：2	店舗兼共同住宅S 3	小売店舗が建ち並ぶ駅に近い近隣商業地域		北9.1 m区道	水道、ガス、下水	五反野240 m							
(2)近隣地域	①範囲		東 90 m、西 10 m、南 0 m、北 25 m			②標準的使用	店舗兼共同住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項		特にない		街路	9.1 m区道		交通施設	五反野駅東方240 m		法令規制	近商(90,300) 高度地区3種	
	⑤地域要因の将来予測		店舗付共同住宅及び小売店舗を中心とした近隣商業地域であるが、特に大きな変動要因はなく今後も現状の状態が維持されると予測する。											
(3)最も有効使用の判定	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		520,000 円／㎡									
	収益還元法		収益価格		357,000 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、足立区内の駅から徒歩圏の近隣商業地域である。想定される需要者は、地縁的選好性を有する個人事業者及び法人が中心である。駅至近の商業地で交通便利性に優れるため投資用共同住宅の利用を前提とする需要者も想定される。市場の需給は回復傾向にあると料される。市場の中心となる価格帯は、4 5 0 , 0 0 0 円／㎡～5 5 0 , 0 0 0 円／㎡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	市場の実態を反映した比準価格と基準地の収益性・投資採算性を反映した収益価格はともに妥当性を有すると思料する。また、典型的需要者は自用目的の法人や収益性に着目した投資家等が中心であるが、収益価格が建築費等の各種数値に想定要因を多く含むことは否めない。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地等との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 足立 5 - 17		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	0.0
	公示価格 384,000 円／㎡		[100.4] 100	100 [100.0]	100 [77.6]	100 100	497,000	準	交通	0.0	域	交通	-3.0	
								化	環境	0.0	要	環境	-20.0	
								補	画地	0.0	因	行政	0.0	
								正	行政	0.0		その他	0.0	
								其他	其他	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 - 1		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	-2.0
	前年指定基準地の価格 522,000 円／㎡		[105.4] 100	100 [100.0]	100 [110.7]	100 100	497,000	準	交通	0.0	域	交通	-4.0	
								化	環境	0.0	要	環境	+10.0	
								補	画地	0.0	因	行政	+7.0	
								正	行政	0.0		その他	0.0	
								其他	其他	0.0				
(10)対年象標の基準換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 485,000 円／㎡ 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／㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的〕 一時期の厳しい状況から持ち直しの動きがみられるが、原材料価格高騰や新型コロナウイルス感染症の影響には引き続き注視が必要。 〔地域〕 店舗付共同住宅や小売店舗が建ち並ぶ近隣商業地域であり、特に変動は認められない。 〔個別的〕 個別的要因に変動はない。									
	②変動率	年間 +2.5 %	半年間 %											