

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	やまと総合鑑定株式会社
足立(都) 5－15	東京都	区部第11	氏名	不動産鑑定士 吉川 和弥

鑑定評価額	60,100,000 円	1㎡当たりの価格	455,000 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]	360,000 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					

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		足立区竹の塚五丁目1番2「竹の塚5－1－2」				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	近商(80,300)防火高度(3種)(その他)	
	1：2	店舗兼住宅S 4	小規模店舗、共同住宅等が見られる路線商業地域		南22 m区道	水道、ガス、下水	竹ノ塚670 m	(100,300)	
(2)近隣地域	①範囲	東 20 m、西 110 m、南 40 m、北 10 m				②標準の使用	中層店舗共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 15 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項 令和4年3月に竹ノ塚駅高架化が実現し、駅周辺整備も進展中		街路 2 2 m区道路		交通施設	竹ノ塚駅東方670 m	法令規制	近商(100,300)防火高度(3種)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は竹ノ塚駅の駅前通り沿いの商業地域。地域内に格別の変動要因はなく、現状を維持するものと予測。新型コロナが落ち着きを見せつつある中でも競争力の低下でテナント需要は低迷し、地価は横ばい圏内で推移。							
(3)最有効使用の判定	中層店舗共同住宅地					(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 479,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 312,000 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、区内の比較的幅員の広い道路沿いの商業地域。需要者の中心は、区内に地縁性を有する個人事業者や投資目的の個人又は法人で、画地規模によってはマンション分譲業者も想定される。最寄駅からやや距離があり店舗の連たん性も劣り、新型コロナの影響は落ち着きを見せつつあるものの、竹ノ塚駅の相対的な競争力の低下により、店舗の賃貸需要はやや低調である。取引価格(総額)は画地規模によって様々で、需要の中心となる価格帯は見出せない。								
(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「竹ノ塚」駅東口から伸びる駅前通り沿いに位置し、事業者向けの自用店舗・事務所のほか、賃貸用の店舗ビルや店舗共同住宅も比較的多く見られ、収益性に留意する必要がある。但し、収益価格の査定に当たっては想定条件が多く、相対的な信頼性はやや劣る。よって、本件においては、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、代表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)公規価示価格と格しをた	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 足立 5－16	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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 455,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	455,000			
(9)指か定ら基の準検地討	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年ら象標の基準検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 455,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	新型コロナの影響は落ち着きを見せつつあるが、ウクライナ情勢や為替リスク等の外的要因に注意が必要である。			
	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 足立 5－16 公示価格 455,000 円/㎡				〔地域要因〕	従来からの商業地域で地域要因に特段の変化は認められないが、北千住・西新井等との比較では相対的な競争力がやや低下している。			
	②変動率				〔個別的要因〕	対象基準地は地域における標準的な画地であり、競合不動産と比較して相応の市場競争力を有している。			
	年間 0.0 %	半年間 0.0 %							