

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		足立区東保木間一丁目26番51 「東保木間1-26-23」					地積 (㎡)	651 ()	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			準工 (60,200) 準防 高度(3種) (その他) 特別用途地区 (70,200)			
	1:2	店舗兼作業所 S 1	低層店舗、事業所等が建 ち並ぶ路線商業地域		東12 m 区道		水道、 ガス、 下水	六町1 km						
(2)近隣地域	範囲		東 30 m、西 20 m、南 100 m、北 50 m		標準的使用		中低層の店舗兼共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、		規模		500 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	12 m区道		交通施設	六町駅北西方1 km			法令規制	準工 (70,200) 高度(3種) 特別用途地区	
	地域要因の将来予測		低層店舗、事業所、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域であり、将来も現況を維持していくものと思われる。今後の地価はコロナ禍の影響が読めず、地価水準の推移は不透明である。											
(3)最も有効使用の判定		中低層の店舗兼共同住宅地						(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 324,000 円 / ㎡											
	収益還元法		収益価格 210,000 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		同一需給圏の範囲は、足立区北部の価格水準のやや低位な路線商業地域と判断される。需要者の中心は、物販店舗を営営する事業者や不動産デベロッパー等が考えられる。需給動向は停滞している。取引の中心となる価格帯は、規模等により一概に把握できないが、土地は30万円 / ㎡前後である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地が属する地域は、幹線道路沿いに店舗、マンション等が建ち並ぶ路線商業地域である。比準価格は実際に取引された事例から試算されており市場の実勢を反映するものである。収益価格は想定部分が多く、相対的に信頼性はやや劣る。したがって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、更に指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公規価示準格価と格しをた	□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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0		
	標準地番号 足立 5 - 22								交通 0.0	交通 -6.0				
	公示価格 276,000 円 / ㎡		[102.2] 100	100 [100.0]	100 [89.0]	[100.0] 100	317,000		環境 0.0	要環境 -17.0				
									画地 0.0	因行政 +13.0				
(9)指か定ら基の準換地討	指定基準地番号 足立(都) 5 - 3		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0		
										交通 0.0	交通 -2.0			
	前年指定基準地の価格 279,000 円 / ㎡		[102.2] 100	100 [100.0]	100 [90.7]	[100.0] 100	314,000		環境 0.0	要環境 -15.0				
									画地 0.0	因行政 +10.0				
(10)対年ら象標の基準換地格の等前か	- 1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 313,000 円 / ㎡				価格 変動 状況 要因 の	〔一般的 要因〕	円安、株価下落が続く中、コロナ禍以前の経済活動に戻す動きが見られるが、予断を許さない。							
	- 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						〔地域 要因〕	低層店舗や事業所等が建ち並ぶ路線商業地域であり、特に変動は認められない。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡							〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はないが、幹線道路沿いの規模の大きい画地で、ロードサイドの店舗用地としての需要が見込まれる。					
	変動率	年間	+1.3 %	半年間			%							