

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みずのとう不動産鑑定
足立(都) 5 - 19	東京都	区部第11	氏名	不動産鑑定士 金塚 麻実

鑑定評価額	387,000,000 円	1㎡当たりの価格	417,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5年1月]	310,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格			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	足立区舎人一丁目2番7外「舎人1-15-8外」				地積(㎡)	( 927 )	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(60,400)防火			
	不整形1:1.2	店舗S1	店舗、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	西33m都道、三方路	水道、ガス、下水	舎人近接	(その他)高度地区最低7m特別用途地区(80,400)			
(2)近隣地域	範囲	東 0m、西 0m、南 20m、北 60m				標準的使用	高層店舗付共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 20m、規模 600㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	3.3m都道	交通施設	舎人駅近接	法令準工(70,400)高度地区最低7m特別用途地区		
(3)最有効使用の判定	高層店舗付共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	三方路形状	+5.0 -1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	422,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	350,000 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中部・北部に位置する幹線道路沿いの商業地域を中心とする路線商業地域である。主たる需要者は物販・外食産業等の法人であるが、最寄り駅から徒歩圏であるなど交通利便性に優る一定規模以上の土地についてはマンション開発業者の需要も認められる。立地条件や画地条件等により取引価格に幅があるため、価格水準は捉えにくい。同一需給圏内において、近年では、30～50万円台/㎡程度での取引が見られる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該基準地は尾久橋通り沿いの路線商業地であるが、賃貸用不動産の賃料水準は土地建物の元本価格に見合う水準と比較して低く、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は豊富な事例資料に基づいて試算され、市場性を十分に反映している。よって、比準価格を重視し、収益価格も比較考量のうえ、指定基準地及び類似する地価公示地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)公規価示標準格しをた	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	標準街路 0.0 標準交通 0.0 標準環境 0.0 標準画地 0.0 標準行政 0.0 標準その他 0.0	地域街路 0.0 地域交通 -2.0 地域環境 +10.0 地域行政 0.0 地域その他 0.0
	公示価格	423,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [107.8]	[104.0] 100	416,000			
(9)指か定ら基の準検地討	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 0.0 標準交通 0.0 標準環境 0.0 標準画地 0.0 標準行政 0.0 標準その他 0.0	地域街路 0.0 地域交通 -9.0 地域環境 +31.0 地域行政 -2.0 地域その他 0.0
	前年指定基準地の価格	455,000 円/㎡	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [116.8]	[104.0] 100	415,000			
(10)対年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 401,000 円/㎡		価格変動形状要因	変動状況	要因	要因	要因	景気は、持ち直しの動きがみられる。立地条件等による投資家等の選別は厳しいが、利便性に優る商業地の需要は底堅い。		
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡							舎人駅に近接する尾久橋通り沿いの路線商業地域であり、変動要因に変化は認められないが、周辺を含めて熟成度が徐々に高まっている。		
変動率		年間 +4.0 %	半年間 %	個別的要因に変動はない。舎人駅に近接し、尾久橋通りに面する三方路地につき競争力はやや強い。						