

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定株式会社
足立(都)5-21	東京都	区部第11	氏名	不動産鑑定士 堤 裕

鑑定評価額	364,000,000 円	1㎡当たりの価格	475,000 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]	370,000 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	倍率種別	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		足立区扇三丁目200番5 「扇3-18-19」				地積 (㎡)	767 ()	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		近商 (80,400) 防火 高度(最低7m) (その他) 地区計画等 (100,400)	
	1:1	店舗、事務所兼工場 RC4	店舗、店舗兼共同住宅が 建ち並ぶ商業地域		西33 m 都道	水道、 下水	江北140 m			
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 65 m、南 60 m、北 65 m				標準的使用	店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、 奥行 約 30 m、 規模 750 ㎡程度、 形状 長方形							
	地域的特性	特記 特になし。 事項		街 3 3 m都道 路		交通 江北駅南方140 m 施設	法令 近商 (100,400) 防火 高度(最低7m) 地区計画等 規制			
	地域要因の将来予測	今年1月に、東京女子医大がオープンした。江北駅の一層の発展が期待され、商業地域として、繁華性の向上が期待される。								
(3) 最有効使用の判定	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 490,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 372,000 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、概ね区内西部に位置し、駅に近い、又は、幹線道路沿いの商業地域及び近隣商業地域が該当する。需要者の中心は、区内に地縁の選好性を有する個人事業者や投資目的の個人又は法人。規模によっては、マンション事業者、私募ファンドも想定される。駅前商業地域として成熟しつつあるが、東京女子医大のオープンにより一層の発展が期待される。取引価格は、単価で、450,000～500,000円/㎡程度。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は、規範性・類似性の高い取引事例を収集し、適切に補修正を行って試算した。収益価格は、最有効使用の20階建店舗兼共同住宅を建設し、賃貸することを想定して試算した価格である。収益性が重視される商業地域及び近隣地域では、考慮に値する価格である。以上により、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地及び周辺公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示価格 と格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 足立 5 - 19		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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 -6.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 441,000 円/㎡		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	[100.0] 100	476,000			
(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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 -8.0 要 環境 +10.0 因 行政 -5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 455,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.1]	[100.0] 100	473,000			
(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 455,000 円/㎡ - 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/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	不動産市場については、回復の兆しが顕著であるが、資源高、円安など景気動向については、予断を許さない状況にある。				
					〔地域 要因〕	東京女子医大がオープンした。これに伴い、医療従事者、患者等による江北駅利用者が、増加している。				
					〔個別的 要因〕	個別的要因の変動は認められない。標準的な画地であり、代替・競争等の関係にある不動産と比べた優劣の程度に変化はない。				
	変動率	年間	+4.4 %		半年間	%				