

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ファースト不動産鑑定
足立(都) 5 - 5	東京都	区部第11	氏名	不動産鑑定士 古家 一郎

鑑定評価額	173,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,420,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	1,150,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		足立区千住旭町4 5番2外 「千住旭町40－22」				②地積 (㎡)	(122)	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		商業 (80,400) 防火 (その他) 地区計画等	
	台形 1.5 : 1	店舗、事務所兼住宅等 S 3	中小規模の小売店舗等が 建ち並ぶ駅前の商業地域		南7.2 m 区道	水道、 ガス、 下水	北千住210 m		(100,400)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 60 m、南 30 m、北 20 m		②標準的使用		中層の店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 10 m、		規模		120 ㎡程度、		形状 長方形	
	④地域的特性		特記事項 特にない		街路 7. 2m区道		交通施設 北千住駅東方250 m		法令規制 商業 (100,400) 地区計画等	
	⑤地域要因の将来予測		駅前広場の整備により向上した環境は維持されていくものと思われる。今後の地価動向は新型コロナの感染状況に左右されるものと予測される。							
(3)最有効使用の判定	中層の店舗兼事務所地					(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		1,450,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		987,000 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ＪＲ常磐線・東武伊勢崎線沿線の駅周辺の商業地域。需要者の中心は、足立区及び周辺地域に居住する個人事業者や不動産ディベロッパー等が考えられる。コロナ禍により大学の休校、飲食店舗への自粛要請等があったが、現在は回復しつつある。商店街における不動産取引は個性が強く、需要の中心となる価格帯は一概には言えない。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地が属する地域は、北千住駅から近い中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域である。自ら事業を行うために不動産を取得する動きも見られる地域であり、また商業地域であることから収益性も考慮される地域である。したがって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益性を反映させた収益価格を比較考量し、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 5－2		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 街路 0.0	地 街路 0.0
	公示価格 1,390,000 円/㎡		[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	1,420,000		準 交通 0.0	域 交通 0.0
(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 街路 0.0	地 街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			化 交通 0.0	域 交通 0.0
(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 1,340,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	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。					
	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 5－2 公示価格 1,390,000 円/㎡				新型コロナウィルスの影響を受けている。					
	②変動率				個別的要因に変動はない。					
	年間	+6.0 %	半年間		+2.2 %					