

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 - 6	東京都	区部第11	氏名	不動産鑑定士 吉川 和弥

鑑定評価額	50,400,000 円	1㎡当たりの価格	630,000 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]	510,000 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		足立区梅田七丁目1904番9「梅田7-34-13」				②地積(㎡)	80	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(80,400)防火高度(最低7m)(その他)地区計画等(100,400)		
	1:2	店舗兼住宅S3	中層ビル、小売店舗が建ち並ぶ駅前近隣商業地域		西12.7 m区道	水道、ガス、下水	梅島150 m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 70 m、北 20 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 6 m、奥行 約 13 m、規模 80 m程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路12.7 m区道	交通施設	梅島駅南方150 m		法令規制	近商(100,400)防火高度(最低7m)地区計画等	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は梅島駅前の繁华性の高い商業地域。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する。新型コロナウイルスの影響が落ち着きを見せつつある中で、駅に近い希少性から地価は微増基調で推移している。									
(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 649,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 525,000 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、東武伊勢崎線の各駅周辺の駅前商業地域等を中心とする商業地域。需要者の中心は、区内に地縁性を有する飲食・物販店経営者に加えチェーン展開する企業等で、画地規模によってはマンション分譲業者も想定される。新型コロナウイルスの影響が薄れつつあるなかで、繁华性は高いうえに供給が限定的なこともあって、希少性から土地需要は堅調である。取引価格(総額)は画地規模によって様々であり、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	近隣地域内は事業者向けの自用店舗・事務所のほか、「梅島」駅に近接し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、標準地・指定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) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 ■標準地	標準地番号	足立 5 - 9	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対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0	地 街路 +1.0
	公示価格	520,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [82.9]	[100.0] 100	627,000	標準 交通 0.0 標準 環境 0.0 補正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地 交通 -1.0 要 環境 -22.5 因 行政 +7.0 その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	足立(都) 5 - 1	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 -5.0	
	前年指定基準地の価格	522,000 円/㎡	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [87.4]	[100.0] 100	630,000		標準 交通 0.0 標準 環境 0.0 補正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 交通 -7.0 要 環境 -3.0 因 行政 +2.0 その他 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			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕						
	■継続 □新規 前年標準価格 617,000 円/㎡				〔地域要因〕						
	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				〔個別的要因〕						
	□代表標準地 □標準地	標準地番号	-		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。						
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 +2.1 %	半年間 %								