

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	昭和アセットリサーチ株式会社
足立(都)5-10	東京都	区部第11	氏名	不動産鑑定士 神山 大典

鑑定評価額	25,400,000 円	1㎡当たりの価格	242,000 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]	195,000 円 / m ²
(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
					倍率種別	
(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		足立区宮城一丁目34番53「宮城1-13-10」				地積(㎡)	105	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(80,300)準防高度(3種)(その他) (90,300)				
	1:2	店舗兼住宅W2	小規模な店舗兼住宅が建ち並ぶ近隣商業地域		北東8m区道	水道、ガス、下水	小台1.3km						
(2)近隣地域	範囲	東25m、西35m、南10m、北20m				標準的使用	低層店舗住宅併用地						
	標準的画地の形状等		間口 約8m、奥行 約13m、		規模		100㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	8m区道		交通施設	小台駅北西方1.3km	法令規制	近商(90,300)高度(3種)	
	地域要因の将来予測		店舗併用住宅を中心とした近隣商業地域であるが、周辺では商業地の住宅地化傾向が進行している。今後もこのような傾向が継続するものと予測する。										
(3)最有効使用の判定		低層店舗住宅併用地					(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243,000円/㎡										
		収益還元法	収益価格208,000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、日暮里・舎人ライナー沿線または都電荒川線の各駅を最寄とする区内の近隣商業地域。需要者は、当該地域に地縁の選好性を有する個人事業者等が見込まれるものの、後継者不足に加え新型コロナの影響もあり個人商店は衰退し、商業系不動産の需要は希薄である。一方、戸建住宅用地等への転換需要が継続して見込まれており、比較的堅調である。土地は2,500万円前後が中心で、地価水準は同エリアの住宅地とほぼ同等である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自己使用目的の店舗併用住宅または戸建住宅地が取引の中心である。同一需給圏の範囲を広げ、同種の取引事例を収集し、市場性を反映した比準価格が求められた。一方、店舗としての賃貸需要は弱く、賃料水準も低いことから、収益価格はやや低位に求められた。したがって、本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、規準可能な標準地及び指定基準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		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	地域	街路-2.0	
	標準地番号								準	交通0.0	域	交通-3.0	
	足立5-31								化	環境0.0	要	環境+4.0	
	公示価格		[100.5]	100	100	[100.0]	242,000		補	画地0.0	因	行政0.0	
	238,000円/㎡		100	[100.0]	[98.9]	100			正	行政0.0	因	その他0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		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	地域	街路+2.0	
	足立(都)5-3									準	交通0.0	域	交通+1.0
	前年指定基準地の価格		[102.2]	100	100	[100.0]	242,000			化	環境0.0	要	環境+14.5
	279,000円/㎡		100	[100.0]	[118.0]	100			補	画地0.0	因	行政0.0	
									正	行政0.0	因	その他0.0	
(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239,000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 変動率				価格変動形成要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	我が国の景気は持ち直しの動きがみられるが、国際情勢や為替レートの動向に留意する必要がある。						
							宮城・小台エリアに存する近隣商業地域で、周辺では住宅地への移行が進行しているが、地域要因に特段の変動はない。						
							個別的要因について特筆すべきことはなく、地域における標準的な画地である。同一需給圏内での市場競争力は中位程度。						
	年間	+1.3%	半年間	%									