

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本合同鑑定所
足立(都) 5 - 20	東京都	区部第11	氏名	不動産鑑定士 岸 裕一

鑑定評価額	120,000,000 円	1㎡当たりの価格	396,000 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]	290,000 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	足立区千住桜木二丁目3221番1外「千住桜木2-5-6」				地積(㎡)	337(34)	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(その他)	
1:1	店舗兼共同住宅SRC 6F 1B	小規模店舗等が建ち並び都道沿いの商業地域	北東15m都道、北西側道	水道、ガス、下水	北千住1.6km	(100,400)		
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 40m、南 40m、北 60m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 18m、			規模	300㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路 1.5m都道	交通 北千住駅北西方1.6km	法令 近商(100,400)	規制	
地域要因の将来予測	中低層店舗を中心とした路線商業地域である。特に大きな変動要因はなく、今後も現状の状態が維持されると予測する。							
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		410,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格		312,000 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	同一需給圏を足立区及び隣接区内の幹線道路沿いの商業地域と判定した。同一需給圏内の類似地域における典型的な需要者としては、不動産賃貸収入を目的とした個人及び法人が考えられる。需要関係は微増傾向で推移しており、市場の中心となる価格帯の把握は困難であるが、規模や街路条件や利用状況によって、相場に比して著しく高値の取引も見られる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場の実態を反映した比準価格と基準地の収益性・投資採算性を反映した収益価格はともに妥当性を有すると思料する。また、典型的な需要者は自用目的の法人や収益性に着目した投資家等が中心であるが、収益価格が建築費等の各種数値に想定要因を多く含むことは否めない。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地等との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0
	足立 5 - 15		[100.5]	100	100	[103.0]	395,000	地 街路 0.0 域 交通 +7.0 要 環境 +26.0 因 行政 +7.0 其他 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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	足立(都) 5 - 15		100	100	[103.0]	393,000	地 街路 +1.0 域 交通 +9.0 要 環境 +14.0 因 行政 -5.0 其他 0.0	
(10)対年ら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 384,000 円/㎡		価格変動形状要因の	一般的要因		一時期の厳しい状況から持ち直しの動きがみられるが、原材料価格高騰や新型コロナウイルス感染症の影響には引き続き注視が必要。		
	- 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			地域要因		特段の開発等はなく、地域要因に特段の変動はない。		
代表標準地 標準地 標準地番号		-		個別的要因		個別的要因に変動はない。		
公示価格 円/㎡		-						
変動率	年間	+3.1 %	半年間	%				