

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	27,200,000 円	1㎡当たりの価格	259,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線 価	[令和 6年1月]	200,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 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)		
	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8 m 区道	水道、 ガス、 下水	小台1.3 km		(90,300)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 25 m、西 35 m、南 10 m、北 20 m				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 8 m、奥行 約 13 m、		規模 100 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 8 m区道		交通	小台駅北西方1.3 km		法令	近商 (90,300) 高度(3種)	
		事項		路		施設			規制		
(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 261,000 円/㎡								
		収益還元法	収益価格 219,000 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想定されるが、個人商店は衰退傾向で、商業系不動産の需要は希薄である。一方、相対的な割安感から戸建住宅用地等への転換需要は継続して見込まれており、比較的堅調である。土地は2,700万円前後が中心で、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と考えられる。本件では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 街路 -2.0	
	標準地番号	足立 5 - 31							準 交通 0.0	域 交通 -3.0	
	公示価格	250,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	[100.0] 100	257,000		化 環境 0.0	要 環境 +4.0	
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	足立(都) 5 - 3	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 街路 +2.0	
	前年指定基準地の価格	294,000 円/㎡	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [118.0]	[100.0] 100	259,000		化 環境 0.0	要 環境 +14.5	
									補 画地 0.0	因 行政 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 250,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 景気は緩やかに回復しているが、物価上昇や海外景気の下振れ等に留意する必要がある。						
	- 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〕 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。						
	代表標準地	標準地			〔個別的要因〕 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。						
	標準地番号	-									
		公示価格	円/㎡								
		変動率	年間 +3.6 %	半年間 %							