別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　３日提出
足立(都)　５ － 10　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みずのとう不動産鑑定
足立(都)　５ － 10	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　　金塚　麻実

鑑定評価額	29,900,000 円	１㎡当たりの価格	285,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 １日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	225,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	足立区宮城一丁目３４番５３ 「宮城１－１３－１０」				②地積（㎡）	105 (　　)	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 (80,300) 準防 高度(3種) （その他） (90,300)
	1：2	店舗兼住宅 W 2	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		

(2)近隣地域	①範囲	東　25ｍ、西　35ｍ、南　0ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	低層店舗住宅併用地
	③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		
	④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1.3 km　／　法令規制：近商(90,300) 準防 高度(3種)		
	⑤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り、当面の間、現況のまま推移すると予測する。		

(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　286,000　円／㎡	
	収益還元法	収益価格　192,000　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、足立区及び周辺区の商業地域。需要者の中心は、地縁的選好性のある個人事業者と認められる。ただし、利便性に劣る商業地域内の個人商店は総じて衰退傾向にあり、住宅用地として転換している例も見られる。商業用地は、規模や立地条件等により価格帯が幅広いが、区内で近隣地域と商環境が概ね類似する比較的繁華性の低い商業地域内において２０～３０万円／㎡前後での取引が見られた。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域等において同種の取引事例を収集・採用し、比準価格を試算した。一方、想定される需要者の観点から、店舗併用住宅として賃貸想定する収益価格を試算した。利便性に劣る商業地域では特に土地価格に見合う賃料水準が形成されているとは言い難い。したがって、本件では比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、地価公示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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 足立　５ － 31	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	標準化補正		地域要因の比較	
	公示価格 272,000 円／㎡	[102.4]／100	100／[100.0]	100／[97.9]	[100.0]／100	285,000		標準 街路	0.0	地域 街路	-2.0
								準 交通	0.0	域 交通	-3.0
								化 環境	0.0	要 環境	+3.0
								補 画地	0.0	因 行政	0.0
								正 行政	0.0	その他	0.0
								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 － ３	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	標準化補正		地域要因の比較	
	前年指定基準地の価格 320,000 円／㎡	[104.1]／100	100／[100.0]	100／[117.4]	[100.0]／100	284,000		標準 街路	0.0	地域 街路	+2.0
								準 交通	0.0	域 交通	+1.0
								化 環境	0.0	要 環境	+14.0
								補 画地	0.0	因 行政	0.0
								正 行政	0.0	その他	0.0
								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 ■継続　□新規 前年標準価格　272,000 円／㎡ 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+4.8 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	商業地の需要は、立地条件による選別が依然として厳しい。金利上昇が投資環境へ与える影響に留意する必要がある。
			（地域要因）	宮城・小台エリアに存する近隣商業地域であり、地域要因に特別の変動要因はない。
			（個別的要因）	個別的要因について特筆することはなく標準的な画地である。個別的要因に変動はない。