

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	榎本不動産鑑定所
足立(都) - 8	東京都	区部第11	氏名	不動産鑑定士 榎本 純

鑑定評価額	45,600,000 円	1㎡当たりの価格	524,000 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]	430,000 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	足立区千住五丁目8番5「千住5-25-14」				地積(㎡)	87	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	1住居(80,300)準防高度(3種)(その他)(90,300)	
	1.5:1	住宅S3	小規模一般住宅が建ち並び既存の住宅地域	南5.4m区道	水道、ガス、下水	北千住560m		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 10m、南 10m、北 50m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 8m、規模 90㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北5.4m区道	交通施設	北千住駅 北方560m	法令 1住居(90,300)準防高度(3種) 規制
	地域要因の将来予測	周辺には鉄道高架もみられるが、ターミナルである北千住駅から徒歩圏に位置する利便性に優れた住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持すると予測する。住宅需要は堅調で、地価も上昇傾向に推移するとみられる。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +5.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	529,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	321,000 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	同一需給圏は概ね東京23区の北部の戸建住宅や共同住宅が多く建ち並び比較的利便性が高い鉄道駅から徒歩圏に位置する住宅地域の範囲と把握される。需要者の中心は都心への通勤利便性や生活利便性を重視する中間所得者層である。千住地区は、新型コロナウイルスの影響が長期化しているものの、住宅需要は堅調に推移しており、その規模により異なるが、土地は総額4,000万円前後、新築戸建て物件で6,000万円前後を中心に取引されるものとみられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	普通住宅地であり、自用目的の戸建住宅用地としての需要が主となる地域である。したがって収益性よりも居住の快適性等が需要者に重視されるものと思量する。また類似地域等において多数の信頼性ある取引事例を収集できたことから、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけて、類似地域に存する標準地との比較検討を踏まえ、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 +5.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	足立 - 52					523,000	地 街路 -5.0 域 交通 +3.0 要 環境 +5.0 因 行政 -1.0 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 +5.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	-						地 街路 0.0 域 交通 +3.0 要 環境 +5.0 因 行政 -1.0 其他 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 510,000 円/㎡			価格変動形状要因	(- 一般的要因) 新型コロナウイルスの影響が長期化しているものの、低金利政策等による良好な環境にあり、不動産市場は安定して推移している。	(- 地域要因) 利便性の高い鉄道駅徒歩圏に位置する住宅地であるが、大きな変動なく推移している。	(- 個別的要因) 個別的要因に変動はない。	
	- 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/㎡							
	変動率	年間 +2.7 %	半年間 %					