

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	服部不動産鑑定株式会社
足立(都) - 27	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 斎藤 暁子

鑑定評価額	42,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	509,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	410,000 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		足立区日ノ出町 2 3 番 1 「日ノ出町 2 3 - 1 3」				地積 (㎡)	83 ()	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		準工 (60,300) 準防高度(3種) (その他)	
	1 : 1	住宅 S 3	住宅、アパート、事業所等が混在する住宅地域		南5.4 m 区道	水道、ガス、下水	北千住600 m		(70,300)	
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 20 m、南 40 m、北 40 m		標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 10 m、規模		80 m程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北、5.4 m区道	交通	北千住駅北東方600 m		法令	準工 (70,300) 準防高度(3種)	
		事項		路	施設			規制		
	地域要因の将来予測		戸建住宅及び共同住宅が混在する地域で、地域要因に特段の変動はなく、今後も現状を維持していくと見込まれる。価格水準はやや上昇傾向で推移すると予測する。							
(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 510,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 352,000 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鉄道駅から徒歩圏内の住宅地域。需要者の中心は、足立区内及び周辺区市に在住の一次取得者や地縁性を有する買替え取得者、収益用不動産（アパート用地）として取得する不動産業者等である。既成市街地のため供給は相続や買替えを契機とした売却などに限定され数は少ない。取引の中心となる価格帯は、細分化された 1 0 0 ㎡未満の土地で 3 0 0 0 万円～ 4 0 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は地積が小さく、収益価格試算における想定建物は効率重視の低品等の建物となり、収益性は低い。また、近隣地域は自用目的の取引が中心で、かつ収益性よりも快適性を重視する住宅地域のため収益価格の信頼性は相対的に低い。比準価格は同一需給圏内の類似地域より多数の信頼性ある取引事例を得られ、この価格の精度は高い。以上より、比準価格を重視し、収益価格は参酌、周辺公示地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。								
(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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -4.0	
	標準地番号 足立 - 52							準 交通 0.0	域 交通 +2.0	
	公示価格 527,000 円 / ㎡	[101.3] 100	100 [105.0]	100 [101.9]	[105.0] 100	524,000	化 環境 0.0	要 環境 +3.0		
							補 画地 +5.0	因 行政 +1.0		
							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	指定基準地番号 足立(都) - 8	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 0.0	
	前年指定基準地の価格 510,000 円 / ㎡	[102.7] 100	100 [105.0]	100 [102.0]	[105.0] 100	514,000		準 交通 0.0	域 交通 0.0	
							化 環境 0.0	要 環境 0.0		
							補 画地 +5.0	因 行政 +2.0		
							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 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 496,000 円 / ㎡		価格変動形成要因	〈一般的要因〉	感染症対策から経済社会活動の正常化へ移行するなか、不動産需要が活発化しているが、急激な円安による経済への影響が懸念される。					
	- 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〉	北千住駅に近く利便性に優れ、住宅地域として成熟しており、特段の地域要因の変動はない。				
	□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 +2.6 %	半年間 %							