

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	1,220,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 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					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		足立区千住旭町4 5 番2 外 「千住旭町4 0 - 2 2」					地積 (㎡)		122 ()		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		商業 (80,400) 防火	
	台形 1.5 : 1	店舗、事務所兼住宅等 S 3		中小規模の小売店舗等が 建ち並ぶ駅前商業地域		南7.2 m 区道		水道、 ガス、 下水		北千住210 m		(その他) 地区計画等 (100,400)	
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 60 m、南 30 m、北 20 m					標準的使用		中層の店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、		奥行 約 10 m、		規模		120 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性		特記 特にない		街 7 . 2 m区道		交通		北千住駅東方250 m		法令	商業 (100,400) 地区計画等	
	事項				路		施設				規制		
地域要因の将来予測		駅前広場の整備により向上した環境は維持されていくものと思われる。											
(3)最も有効使用の判定		中層の店舗兼事務所地						(4)対象基準地の 個別的な要因		ない			
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		1,580,000 円 / ㎡							
		収益還元法		収益価格		1,070,000 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、足立区内のＪＲ常磐線・東武伊勢崎線沿線の駅周辺の商業地域。需要者の中心は、足立区及び周辺地域に居住する個人事業者や不動産ディベロッパー等が考えられる。コロナ禍により大学の休校、飲食店舗への自粛要請等が過去あったが、現在それらが無くなり経済は回復しつつある。商店街における不動産取引は個性性が強く、需要の中心となる価格帯は一概には言えない。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地が属する地域は、北千住駅から近い中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域である。自ら事業を行うために不動産を取得する動きも見られる地域であり、また商業地域であることから収益性も考慮される地域である。したがって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益性を反映させた収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	■代表標準地 □標準地 標準地番号 足立 5 - 2		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 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格 1,480,000 円 / ㎡		[104.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	1,550,000						
(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 訳	標準 街路 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(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 1,420,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	株価が上昇し、経済が回復しつつあるが、諸外国の景気の動向や円相場にも注視が必要である。							
	- 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												
	■代表標準地 □標準地 標準地番号 足立 5 - 2												
	公示価格 1,480,000 円 / ㎡												
変動率 年間 +9.2 % 半年間 +4.7 %													
					(地域 要因)	各種店舗の新規出店が増加している。							
					(個別的 要因)	個別的な要因に変動はない。							