

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]	1,360,000 円 / m ²
(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					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「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 建ち並ぶ駅前の商業地域		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) 防火 地区計画等		
	地域要因の将来予測		繁華性の高さでは、北千住駅西口に次ぐ東口学園通り沿いに存することから、順調に客足も回復している。また、北千住駅近くという立地の希少性により、今後も、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。										
(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		1,850,000 円 / ㎡							
		収益還元法		収益価格		1,460,000 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、北千住駅、綾瀬駅等の区内において、価格水準が高位な商業地域が該当する。需要者の中心は、その立地の希少性から、種々の需要者を想定することが可能である。コロナ禍後の回復局面にあり、それに伴い、地価も一層の上昇を示している。需要の中心となる価格帯は、規模等により様々であるが、土地取引の場合、1 , 6 6 0 ~ 1 , 8 6 0 千円 / ㎡が目安になるものと史料される。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、比較可能な高価格帯の商業地の取引事例を選択の上、求めたもので、市場性を反映した実証的な価格であり、信頼度は高い。収益価格は、対象地上に、店舗兼事務所ビルを建設して、賃貸することを想定して試算した。商業地域に存することに加え、近年、収益性は取引の重要な指標となっている。以上により、比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、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		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 街路 0.0	地 街路 0.0			
	標準地番号								準 交通 0.0	域 交通 0.0			
	足立 5 - 2								化 環境 0.0	要 環境 0.0			
価と 格し をた	公示価格		[106.7]	100	100	[100.0]	1,760,000	補 画地 0.0	因 行政 0.0				
	1,650,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[100.0]	100		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		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 街路	地 街路			
									準 交通	域 交通			
	前年指定基準地の価格								化 環境	要 環境			
(10) 対年 象標 の基 準格 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 1,550,000 円 / ㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	物価高騰及び円安進行という懸念材料はあるものの、不動産市況は、好調に推移しており、地価は、上昇傾向で推移している。								
	- 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 1,650,000 円 / ㎡				〔地域 要因〕	昨年と比較して、客足の回復による繁華性の向上が見られるとともに、地価は、昨年に引き続き、上昇傾向を維持して推移している。							
	変動率 年間 +13.5 % 半年間 +6.7 %					〔個別的 要因〕	個別的要因の変動は見受けられない。						