

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	47,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	568,000 円/m ²	

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 2日	(6)路線価	[令和 6年 1月]	450,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 24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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		足立区日ノ出町23番1 「日ノ出町23-13」				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)			
	1:1	住宅 S3		住宅、アパート、事業所等が混在する住宅地域		南5.4m区道		水道、 ガス、 下水	北千住 600m		(その他) (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 ㎡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、5.4 m区道		交通施設	北千住駅 北東方600m		法令規制	準工 (70, 300) 準防 高度(3種)	
	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。価格水準は上昇傾向で推移すると予測した。											
(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			571,000 円/㎡							
		収益還元法	収益価格			470,000 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のほか、収益用不動産（アパート用地）として取得する個人投資家や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100㎡未満の土地で4000万円～5000万円程度である。										
(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劣る。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、収益価格を参酌して、周辺公示地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	標準地	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0
		標準地番号	足立-52								交通 0.0		交通 +2.0
(9) 指定基準地	前年指定基準地の価格	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	標準化補正	交通 0.0	地域要因	交通 +1.0
		前年指定基準地の価格	551,000 円/㎡	[107.0] 100	100 [105.0]	100 [103.0]	[105.0] 100	572,000		環境 0.0	環境 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等	標準地	-1 対象基準地の検討	継続 新規	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	標準化補正	画地 +5.0	地域要因	行政 +2.0
		-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/㎡					行政 0.0		その他 0.0
	変動率	年間	+6.4 %	半年間	%								