

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本合同鑑定所
足立(都) 5 - 20	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 岸 裕一

鑑定評価額	133,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	440,000 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]	320,000 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					

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		足立区千住桜木二丁目 3 2 2 1 番 1 外 「千住桜木 2 - 5 - 6 」				地積 (㎡)	337 (34)	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		近商 (80,400) 防火		
	1 : 1	店舗兼共同住宅 S R C 6F 1B	小規模店舗等が建ち並び 都道沿いの商業地域		北東15 m 都道、 北西側道	水道、 ガス、 下水	北千住1.6 km		(その他) (100,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 40 m、南 40 m、北 60 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 18 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 正方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 1 5 m都道		交通	北千住駅北西方1.6 km		法令 近商 (100,400)		
		事項		路		施設			規制		
(3) 最有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	角地 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 453,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 339,000 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		同一需給圏を足立区及び隣接区内の幹線道路沿いの商業地域と判定した。同一需給圏内の類似地域における典型的な需要者としては、不動産賃貸収入を目的とした個人及び法人が考えられる。需要関係は増加傾向で推移しており、市場の中心となる価格帯の把握は困難であるが、規模や街路条件や利用状況によって、相場に比して著しく高値の取引も見られる。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内の類似地域から類似性のある取引事例より求められており、実証的である。一方、収益価格は地域の標準的な店舗兼共同住宅想定により試算しており、収益価格査定に当たっては想定要素が多く介在しているため、相対的規範性は比準価格に劣ると判断。本件では市場性をより反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価 示価格 と格し をた	代表標準地 標準地番号 足立	標準地 5 - 15	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	
	公示価格 600,000 円 / ㎡	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [143.1]	[103.0] 100	439,000	準 交通 0.0		域 交通 +7.0		
(9) 指か 定ら 基の 準換 地討	指定基準地番号 足立(都)	5 - 15	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	化 環境 0.0	要 環境 +25.0	
	前年指定基準地の価格 466,000 円 / ㎡	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [113.0]	[103.0] 100	439,000	補 画地 0.0		因 行政 +7.0		
									正 行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対年ら 象標の 基準換 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 417,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要 因)	中国経済の先行きや中東情勢、物価高騰やそれに伴う金融政策の動向等に注視が必要である。					
	- 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					(地 域 要 因)	特段の開発等はなく、地域要因に特段の変動はない。				
	代表標準地 標準地番号	標準地 -	(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 +5.5 %	半年間 %								