

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	330,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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		足立区中川二丁目2 1 4 番2 「中川2 - 1 1 - 2」				地積 (㎡)		179 ()		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		1 住居 (60,300) 準防 高度地区3種 (その他)				
	1:1.2	共同住宅 L S 3		一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域		南西6 m 区道		水道、 ガス、 下水		亀有620 m		(70,240)				
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 0 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用		低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模		180 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性		特記 事項		特記すべき事項はない		街 路		基準方位北、6 m 区道		交通 施設		亀有駅北東620 m	法令 規制	1 住居 (70,240) 準防 高度地区3種	
	地域要因の将来予測		戸建住宅と共同住宅等が混在する住宅地域で、格別の変動要因もないため、今後当分の間は現状を維持するものと予測する。													
(3) 最も有効使用の判定		低層住宅地						(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 +4.0						
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		419,000 円 / ㎡										
		収益還元法		収益価格		351,000 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、区内東部の「JR常磐線「亀有」駅及び千代田線「北綾瀬」駅を最寄り駅とする住宅地域と判断した。需要者の中心は区内及び隣接市区に居住する1次取得者及び買い替え需要者並びに不動産業者等である。近隣地域は「亀有」駅から徒歩圏内であり住宅需要は概ね高く、戸建住宅の売行きは比較的堅調である。中心となる価格帯は、新築建売住宅の場合で、総額5000万円前後である。														
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、周辺の類似地域内に位置する多数の取引事例を収集して試算している。共同住宅も見られる地域であるが、収益を目的とする不動産取引は少なく、自用目的の土地取引が中心である。したがって、本件では、収益性よりも市場性を重視して土地取引がなされることを考慮して、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、規準可能な標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、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	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 -3.0 0.0 -1.0 0.0		
	標準地番号 足立 - 6		[105.6] 100	100 [100.0]	100 [93.1]	[104.0] 100	421,000		標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +2.0 +93.0 0.0 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	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +2.0 +93.0 0.0 0.0		
	足立(都) - 12		[114.1] 100	100 [100.0]	100 [196.9]	[104.0] 100	418,000		標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +2.0 +93.0 0.0 0.0		
(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 397,000 円 / ㎡				価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	米国の通商政策、物価上昇の継続等による個人消費への影響、金融資本市場の変動等が不動産市場に与える影響に注視すべきである。									
	- 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)	近隣地域は「亀有」駅より徒歩圏内であり、住宅需要は比較的堅調である。地域要因に変化は認められない。								
	代表標準地 標準地 標準地番号 -							(個別的 要因)	個別的要因に変化はない。							
	公示価格 円 / ㎡															
変動率		年間 +5.5 %	半年間 %													