

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	コリアーズ・インターナショナル・ジャパン株式会社
足立(都) - 27	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 廣木 耕治

鑑定評価額	50,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	608,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 4 日	(6) 路線価	[ 令和 7 年1月]	480,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 24 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		足立区日ノ出町 2 3 番 1 「日ノ出町 2 3 - 1 3」				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) (その他) (70,300)	
	1 : 1	住宅 S 3	住宅、アパート、事業所等が混在する住宅地域		南5.4 m 区道	水道、ガス、下水	北千住600 m			
(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600 m		法令規制	準工 (70,300) 高度(3種)	
	地域要因の将来予測		近隣地域は住宅、アパート、事業所等が混在する住宅地域である。地域内においては、特段の変動要因は認められないことから、当面は現状を維持していくものと予測する。地価水準は上昇傾向と予測する。							
(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 610,000 円 / ㎡							
	収益還元法		収益価格 489,000 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、足立区及びその周辺の住宅地域であると判断した。主たる需要者は都心へ通勤する区内在住または地縁的選好性を有する 1 次取得者や地縁性を有する買替え取得者である。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が、地価は上昇傾向にある。取引の中心価格帯は、1 0 0 ㎡程度で土地で 5 , 0 0 0 ~ 6 , 0 0 0 万円台、新築戸建は 7 , 0 0 0 ~ 8 , 0 0 0 万円台である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は住宅、アパート、事業所等が混在する住宅地域であるが、地価水準に見合う賃料水準が形成されていないため比準価格よりも収益価格が低位に試算された。地域は収益性よりも居住の快適性を重視する地域であり、自用を目的とした取引が主であり、需要者は市場性を最も重視する。よって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、標準地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		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	地 街路 -4.0
	標準地番号 足立 - 52						準 交通 0.0		域 交通 +2.0	
	公示価格 628,000 円 / ㎡		[107.0] 100	100 [105.0]	100 [110.8]	[105.0] 100	606,000		化 環境 0.0	要 環境 +12.0
(9) 指か定ら基の準検地討	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	補 画地 +5.0	因 行政 +1.0
	前年指定基準地の価格 592,000 円 / ㎡		[107.1] 100	100 [105.0]	100 [105.1]	[105.0] 100	603,000		正 行政 0.0	その他 0.0
									その他 0.0	
(10) 対年ら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 568,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	景気は回復が続くが、経済・物価を巡る不確実性は高い。金融・為替市場の動向やその経済・物価への影響等を注視する必要がある。				
	- 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〕	住宅、アパート、事業所等が混在する住宅地域であり、地域要因の変動は認められない。当該地域の地価は上昇傾向にある。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 -		公示価格 円 / ㎡		〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。また、個別的要因の格差率を変動させる市場性的変化も特に認められない。				
	変動率	年間 +7.0 %	半年間 %							