

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 2 日	(6) 路線価	[ 令和 7 年1月]	340,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7 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  (その他)  (100,400)						
	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								
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 40m、南 40m、北 60m		標準の使用		中層店舗兼共同住宅地												
	標準的画地の形状等		間口 約 17m、奥行 約 18m、規模		300㎡程度、形状 正方形													
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 15m都道		交通施設		北千住駅北西方1.6 km		法令 近商(100,400)								
	地域要因の将来予測	当該地域は、中低層の店舗および店舗付共同住宅を主体とする路線商業地域である。現時点において特段の変動要因は認められず、当面は現状を維持しながら推移するものと予測される。																
(3)最も有効使用の判定	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		474,000 円 / ㎡													
	収益還元法		収益価格		356,000 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、足立区およびその隣接区に位置する幹線道路沿いの商業地域と判断した。この圏域における主な需要者は、不動産の賃貸収益を目的とする個人投資家や法人事業者が想定される。近年、需要は増加基調で推移しており、取引は多様化している。市場全体として明確な中心価格帯を特定することは難しいものの、敷地規模、街路への接面状況、建物の利用形態等の条件によっては、相場水準を大きく上回る価格での取引も散見される。																	
(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、同一需給圏における取引事例を基に算出し、市場実勢を的確に反映した実証性・規範性の高い価格である。一方、収益価格は、店舗付共同住宅として賃貸運用することを前提に、その収益性を基に試算された価格である。本件においては、市場性を的確に反映している比準価格を重視し、収益価格は比較考量に留め、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を行ったうえで、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(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 准	街路 0.0	地 域 要 因	街路 0.0	交通 +7.0	環境 +32.0	行政 +7.0	その他 0.0		
	標準地番号 足立 5 - 15		[102.4]	100	100	[103.0]	459,000	内 訳	化 環 境	0.0	要 環 境	交 通	0.0	行 政	其 他	0.0		
	公示価格 658,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[151.1]	100			補 画 地	0.0		正 行 政	0.0				そ の 他	0.0
(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	標 准	街路 0.0	地 域 要 因	街路 +1.0	交通 +9.0	環境 +8.0	行政 -5.0	その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 482,000 円 / ㎡		[105.0]	100	100	[103.0]	461,000		内 訳	化 環 境	0.0	要 環 境	交 通	0.0	行 政	其 他	0.0	
			100	[100.0]	[113.0]	100				補 画 地	0.0		正 行 政	0.0				そ の 他
(10)対年々象標の基準換地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 440,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡ 変動率 年間 +4.8 % 半年間 %			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の		(一般的要因)	金利上昇の動向や物価高騰、中国の不動産市場の停滞などの海外リスク等に注視が必要である。											
						(地域要因)	千住エリアの商業地域であるが、特段の開発等はなく、地域要因に特段の変動はない。											
						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。											