

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新井アブレイザーズオフィス
足立(都) 5 - 1	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 新井 帰

鑑定評価額	79,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	680,000 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]	520,000 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					

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		足立区千住仲町 7 8 番 1 6 「千住仲町 2 4 - 2」				地積 (㎡)	( 117 )	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		商業 (80,400) 防火		
	1 : 1.5	店舗兼住宅 S 3	小売店舗、共同住宅等が混在する既成商業地域		北西6.7 m 区道	水道、ガス、下水	北千住510 m		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 50 m、北 60 m				標準的使用	中層店舗兼住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 13 m、		規模 115 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 6 . 7 m区道		交通	北千住駅南西方510 m		法令	商業 (100,400)	
		事項		路		施設			規制	防火 地区計画等 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	千住仲町商店街に存する商業地域として成熟しており、当面は現状のままで推移するものと予測される。地価水準は、景気の緩やかな回復に伴い、上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		中層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 711,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 487,000 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、主として「北千住」駅を中心とした区内に存する駅近の商業地域と判定した。需要者の中心は、当該地域に地縁的選好性を有する個人又は法人事業者等が想定される。かつての宿場町としての賑わいをもち、昨今は学生の街としても注目されており、各種媒体による露出も相まって、積極的な需要が見込まれる。取引には個別事情が反映するため中心価格帯を見出すのは困難であるが、土地は 1 ㎡当たり 6 0 0 ～ 7 0 0 千円程度と把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は現実の取引に基づいた実証的な価格であり、その規範性は高い。一方、対象不動産の周辺では賃貸用不動産もみられるが、収益価格が比準価格と比べて低位に求められた。これは元本価値に見合う賃料水準の形成がなされていないためと思料される。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、地価公示標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(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 +2.0	
	標準地番号	足立 5 - 24							準 交通 0.0	域 交通 +6.0	
	公示価格		[105.0]	100	100	[100.0]	680,000		化 環境 0.0	要 環境 +28.5	
	900,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[138.9]	100			補 画地 0.0	因 行政 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 街路	地 街路	
		-							準 交通	域 交通	
	前年指定基準地の価格		[ ]	100	100	[ ]			補 画地	要 環境	
	円 / ㎡		100	[ ]	[ ]	100			正 行政	因 行政	
(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 618,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因)		国内景気は、緩やかに回復しているが、米国の通商政策等による不透明感がみられる。不動産市況も持ち直している。				
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 -				(地域要因)		北千住駅南西方の千住仲町商店街に存する商業地域であり、地域要因に大きな変動はみられない。				
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因)		個別的要因について特筆することではなく、標準的な画地である。同一需給圏内での市場競争力は中位程度。				
	変動率	年間 +10.0 %	半年間 %								