

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	昭和アセットリサーチ株式会社
足立(都) 5 - 5	東京都	区部第11	氏名	不動産鑑定士 神山 大典

鑑定評価額	259,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,120,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

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]	1,660,000 円 / ㎡
(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		足立区千住旭町 4 5 番 2 外 「千住旭町 4 0 - 2 2 」				地積 (㎡)	(122)	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	
	台形 1.5 : 1	店舗、事務所兼住宅等 S 3	中小規模の小売店舗等が 建ち並ぶ駅前の商業地域		南7.2 m 区道	水道、 ガス、 下水	北千住210 m		(その他) 地区計画等 (100,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 60 m、南 30 m、北 20 m		標準的使用	中層の店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 10 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路 7 . 2 m区道	交通 北千住駅東方250 m	法令 商業 (100,400) 防火 地区計画等				
		事項		路	施設	規制				
	地域要因の将来予測	繁華性の高さでは、北千住駅西口に次ぐ東口学園通り沿いに存することから、客足は良好である。また、北千住駅近くという立地の希少性により、今後も、地価は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		中層の店舗兼事務所地				(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 2,150,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 1,850,000 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、北千住駅、綾瀬駅等の区内において、価格水準が高位な商業地域が該当する。需要者の中心は、その立地の希少性から、種々の需要者を想定することが可能である。顧客の流動性も良く、地価は引き続き上昇している。需要の中心となる価格帯は、規模等により様々であるが、土地取引の場合、2 , 0 0 0 ~ 2 , 3 0 0 千円 / ㎡が目安になるものと思料される。								
(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、比較可能な高価格帯の商業地の取引事例を選択の上、求めたもので、市場性を反映した実証的な価格であり、信頼度は高い。収益価格は、対象地上に、店舗兼事務所ビルを建設して、賃貸することを想定して試算した。商業地域に存することに加え、近年、収益性は取引の重要な指標となっている。以上により、比準価格を重視し、収益価格を比較考量、地価公示標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 - 2	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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 2,010,000 円 / ㎡		[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	2,120,000			
(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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年 ら象 標の 基準 検準 価付 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 1,760,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	景気は緩やかに回復しており、米国の通商政策等による不透明感があるものの、地価は上昇傾向で推移している。				
	- 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				〔地域 要因〕	顧客の流動の状態は良好であり、繁華性は高い。地価は、昨年に引き続き、上昇傾向を維持して推移している。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 足立 5 - 2				〔個別的 要因〕	個別的要因の変動は見受けられない。				
	公示価格 2,010,000 円 / ㎡									
	変動率	年間 +20.5 %	半年間 +5.5 %							