別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　３日提出
足立(都)　－ ８　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	榎本不動産鑑定所
足立(都)　－ ８	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　榎本　純

鑑定評価額	60,800,000 円	１㎡当たりの価格	699,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ３日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	540,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 28日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「居表示」等	足立区千住五丁目８８番５ 「千住５－２５－１４」				②地積（㎡）	87 (　　)	⑨法令上の規制等
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１住居 (80,300) 準防 高度(3種) （その他） (90,300)
1.5：1	住宅 Ｓ 3	小規模一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域	南5.4 m 区道	水道、ガス、下水	北千住560 m		

(2) 近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　10ｍ、南　10ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　8 m、規模　90 ㎡程度、形状 長方形						
④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位　北 ５．４m区道	交通施設	北千住駅　北方560 m	法令規制	１住居 (90,300) 準防 高度(3種)
⑤地域要因の将来予測	ターミナルである北千住駅から徒歩圏に位置する利便性に優れた住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持すると予測する。建築コスト上昇懸念の一方、需要は依然堅調で、地価も上昇傾向で推移している。						

(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	706,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	422,000 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	同一需給圏は概ね東京２３区の北部の戸建住宅や共同住宅が多く建ち並ぶ比較的利便性が高い鉄道駅から徒歩圏に位置する住宅地域の範囲と把握される。需要者の中心は都心への通勤利便性や生活利便性を重視する一次取得者層である。緩やかな景気回復が続いているが、世界情勢、金利上昇等の動向等に留意する必要がある。千住地区は規模により異なるが、土地は総額６，０００万円前後、新築戸建物件で７，０００万円前後を中心に取引されるものとみられる。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	普通住宅地であり、自用目的の戸建住宅用地としての需要が主となる地域である。したがって収益性よりも居住の快適性等が需要者に重視されるものと思量する。また類似地域等において多数の信頼性ある取引事例を収集できたことから、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけて、類似地域に存する標準地との比較検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。				

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 足立 － 52	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳			⑦内訳	
公示価格 691,000 円／㎡	[105.0] 100	100 [105.0]	100 [104.6]	[105.0] 100	694,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路 -5.0
							交通	0.0		交通 +3.0
							環境	0.0		環境 +8.0
							画地	+5.0		行政 -1.0
						個別的要因の比較	行政	0.0		その他 0.0
							その他	0.0		

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳			⑦内訳	
前年指定基準地の価格 円／㎡	[　] 100	100 [　]	100 [　]	[　] 100		標準化補正	街路		地域要因	街路
							交通			交通
							環境			環境
							画地			行政
						個別的要因の比較	行政			その他
							その他			

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　634,000 円／㎡
①－２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／㎡
②変動率　年間　+10.3 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	金利上昇や建築費の高騰等に対する警戒感がみられる一方で、不動産需要は依然旺盛であり、価格動向は順調に推移している。
地域要因	利便性の高い鉄道駅徒歩圏に位置する住宅地であるが、大きな変動なく推移している。
個別的要因	個別的要因に変動はない。