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)　－ 11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　大島不動産鑑定
足立(都)　－ 11	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　　安藤　実

鑑定評価額	77,500,000 円	１㎡当たりの価格	566,000 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 ２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	440,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26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「住居表示」等	足立区千住中居町１６番４３ 「千住中居町２６－１０」			②地積（㎡）	138 (1)	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） (90,240)
	1：2	共同住宅 Ｓ 4	一般住宅、共同住宅、工場等が混在する住宅地域	東3.8 m 区道	水道、ガス、下水	北千住750 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　40ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	中低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　8 m、奥行　約　16 m、規模　130 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない 街路：基準方位北３．８m区道 交通施設：北千住駅西方750 m 法令規制：１住居(90,240)　準防　高度(3種)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動はなく、当面は現状を維持していくものと予測する。都心部に近いため需要は堅調であり、地価水準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	中低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　579,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　519,000　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、北千住駅周辺に形成されている住宅地域を中心とした足立区南部の住宅地域の範囲と判定した。需要者の中心は区内在住及び地縁的選好性を有する自己利用目的の買い替え層並びに一次取得者層であるが、交通利便性に優れ供給も限られるため、収益獲得を企図する個人投資家需要も堅調である。取引の中心価格帯は、８０㎡程度の更地で５０００万円前後、新築戸建で６５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は北千住駅徒歩圏で交通利便性に優れるため共同住宅も見受けられ、画地規模により収益目的の取引もみられるが、居住の快適性を重要視する自己居住用の一般住宅が取引の中心である。本件においては、代替競争関係にある多数の信頼性のある取引事例を収集出来たことから比準価格を標準とし、収益価格も比較考量して、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの比較検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 足立　－ 29	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		
	公示価格 538,000 円／㎡	[103.1]／100	100／[100.0]	100／[99.9]	[102.0]／100	566,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +7.0 交通 +2.0 環境 -7.5 行政 -1.0 その他 0.0

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 足立(都)　－ 8	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		
	前年指定基準地の価格 634,000 円／㎡	[110.3]／100	100／[105.0]	100／[120.1]	[102.0]／100	566,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 +2.0 環境 +11.0 行政 +1.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　530,000 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　+6.8 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	区内の不動産市況は堅調に推移、地価は上昇傾向が継続しているが、今後の物価上昇、金利動向、中東情勢の影響に注意を要する。
			（地域要因）	ここ１年間において、特筆すべき地域要因の変動は見受けられない。地価は上昇傾向で推移している。
			（個別的要因）	規模・形状等の画地条件は概ね標準的であることから、競争力の程度は普通程度である。個別的要因に特に変動はない。