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)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新井アプレイザーズオフィス
足立(都)　５－１	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　　新井　帰

鑑定評価額	87,500,000 円	１㎡当たりの価格	748,000 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]	570,000 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「住居表示」等	足立区千住仲町７８番１６ 「千住仲町２４－２」				②地積（㎡）	117 (　　)	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		商業 (80,400) 防火 （その他） 地区計画等 駐車場整備地区 (100,400)
	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		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　50ｍ、北　60ｍ		②標準的使用	中層店舗兼住宅地		
	③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					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	６．７m区道	交通施設	北千住駅南西方510 m	法令規制	商業 (100,400) 防火 地区計画等 駐車場整備地区
	⑤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	782,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	682,000 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、主として北千住地区を中心とする区内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７００～９００千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。以上により、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 足立 5 － 24	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	標準	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	街路 +2.0 交通 +6.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 1,000,000 円／㎡	[105.0]／100	100／[100.0]	100／[140.6]	[100.0]／100	747,000					
(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	標準	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域	街路 交通 環境 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 680,000 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 +10.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	金利の上昇と歴史的な円安・原油高にありながら、企業収益の底堅さと旺盛な不動産投資需要によって景気は緩やかに回復している。
			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。
			個別的要因	個別的要因について特筆することはなく、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。