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)　５－４　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みずのとう不動産鑑定
足立(都)　５－４	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　　金塚　麻実

鑑定評価額	392,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,650,000 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　１日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	2,010,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年　６月 25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	足立区千住三丁目７０番２			②地積(㎡)	148 ( )	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)
	1：2	店舗兼住宅 ＲＣ ３	中層店舗ビル、小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	北西7.3 m 区道	水道、ガス、下水	北千住230 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　10ｍ、南　10ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	中層店舗付事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　7.5 m、奥行　約　20 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：７．３m区道　交通施設：北千住駅西方230 m　法令規制：商業 (100,400) 地区計画等 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	宿場町通りに存する商業地域として成熟しており、引続き現況のまま推移するものと予測される。物件の供給が少なく、都内でも人気の高いエリアであり、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	中層店舗付事務所地	(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	2,690,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,510,000 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、足立区の内外を問わず、ターミナル駅圏に存する商業地域。需要者の中心は、豊富な資金力を有する法人や投資家等が見込まれる。北千住駅圏内の商業地はかつての宿場町としての賑わいを残し、しばしば各種媒体による露出もあることから、注目度の高いエリアとして積極的な需要が見込まれる。規模の大きい区画にはその利便性から分譲マンション業者の需要も認められる。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。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域等において同種の取引事例を収集・採用した。一方、想定される需要者の観点から、店舗・事務所として賃貸想定する収益価格を試算した。繁華性の高い商業地域では、収益・投資目的の取引が中心であり、取引事例価格には収益性が反映されているものと思料される。したがって、本件では比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、地価公示標準地及び指定基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　５－１	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 6,250,000 円／㎡	[102.9]/100	100/[101.0]	100/[240.3]	[100.0]/100	2,650,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+5.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+104.0
								画地	+1.0		行政	+10.0
								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 足立(都)　５－５	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 2,120,000 円／㎡	[116.5]/100	100/[100.0]	100/[94.0]	[100.0]/100	2,630,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	0.0
								環境	0.0		環境	-6.0
								画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								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 2,330,000 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 +13.7 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	商業地の地価は上昇傾向が継続しているが、金利上昇による投資環境への影響に留意する必要がある。
			(地域要因)	宿場町通り沿いに存する繁華な商業地域であり、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。個別的要因に変動はない。