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)　５－５　　宅地-1

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	301,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,470,000 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]	1,980,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 29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	足立区千住旭町４５番２外 「千住旭町４０－２２」				②地積（㎡）	122 (　　)	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 (100,400)
	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		
(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　60ｍ、南　30ｍ、北　20ｍ				②標準的使用	中層の店舗兼事務所地	
	③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						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	７．２m区道	交通施設	北千住駅東方250 m	法令規制	商業 (100,400) 防火 地区計画等
	⑤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	2,490,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	2,120,000	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、２，４００～２，５００千円／㎡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　５－２	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	地域要因の比較 街路　0.0 交通　0.0 環境　0.0 行政　0.0 その他　0.0	
	公示価格 2,400,000 円／㎡	[102.9]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	2,470,000				
(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	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因の比較 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　2,120,000 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　足立　５－２ 公示価格　2,400,000 円／㎡ ②変動率　年間　+16.5 %　半年間　+2.9 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：景気は緩やかに回復しているが、中東情勢の影響を注視する必要がある。地価は上昇傾向で推移している。 地域要因：顧客の流動の状態は良好であり、繁華性は高い。地価は引き続き、上昇傾向を維持して推移している。 個別的要因：個別的要因の変動は見受けられない。