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 － 17　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	やまと総合鑑定株式会社
足立(都)　５ － 17	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　　吉川　和弥

鑑定評価額	171,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,240,000 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]	940,000 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	足立区千住仲町５８番５ 「千住仲町１９－７」				②地積（㎡）	138 (　　)	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 (80,500) 防火 （その他） 地区計画等 駐車場整備地区 (100,500)
	1：2	事務所兼住宅 Ｓ 8	中高層の事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	北16 m 区道	水道、ガス、下水	北千住270 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、北　0ｍ		②標準的使用	中高層店舗共同住宅地		
	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	１６m区道	交通施設	北千住駅南西方270 m	法令規制	商業 (100,500) 防火 地区計画等 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は北千住駅徒歩圏内の普通商業地域で、地域内に格別の変動要因はなく、現状を維持するものと予測する。金利上昇等のマイナス要因も見られるが、周辺居住者の増加等もあり、地価は上昇基調で推移している。					

(3)最有効使用の判定	中高層店舗共同住宅地	(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	1,280,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,100,000	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、ＪＲ常磐線等「北千住」駅を最寄駅とする荒川及び隅田川に挟まれた千住地域内の商業地域。需要者の中心は、投資目的の個人又は法人のほかマンション事業者と想定される。地域内の店舗は小規模小売店舗が中心であるが、「北千住」駅に近接し希少性が高く、投資需要を中心に需要は比較的旺盛である。取引価格（総額）は画地規模によって様々であり、需要の中心となる価格帯は見出せない。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は事業者向けの自用店舗・事務所のほか、「北千住」駅に近接し賃貸用の店舗事務所ビルや店舗共同住宅も多く見られ、収益性に留意する必要がある。但し、収益価格の査定に当たっては想定条件が多く、相対的な信頼性はやや劣る。よって、本件においては、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、標準地・指定基準地との検討も踏まえ、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 － 11	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 1,480,000 円／㎡	[105.5]／100	100／[103.7]	100／[121.9]	[100.0]／100	1,240,000		標準	街路	0.0	地域	街路	+1.0
									交通	0.0		交通	-5.0
									環境	0.0		環境	+21.0
								補正	画地	+3.7	要因	行政	+5.0
									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／[198.6]	[100.0]／100	1,240,000		標準	街路	0.0	地域	街路	-5.0
									交通	0.0		交通	0.0
									環境	0.0		環境	+120.0
								補正	画地	0.0	要因	行政	-5.0
									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　1,110,000 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 +11.7 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	地価は上昇基調で推移しているものの、金利上昇や物件価格の上昇による売れ行きの鈍化等により上昇率は縮小しつつある。
			（地域要因）	高層店舗事務所や店舗共同住宅等が建ち並ぶ普通商業地域として成熟しており、地域要因に特段の変化は認められない。
			（個別的要因）	対象基準地は地域における標準的な画地であり、競合不動産と比較して相応の市場競争力を有している。