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 － 20　　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)　５ － 20	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　　安藤　実

鑑定評価額	147,000,000 円	１㎡当たりの価格	484,000 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]	360,000 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	足立区千住桜木二丁目３２２１番１外 「千住桜木２－５－６」		②地積（㎡）	337 (34)	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
	1：1	店舗兼共同住宅 ＳＲＣ 6F 1B	小規模店舗等が建ち並ぶ都道沿いの商業地域	北東15 m 都道、 北西側道	水道、 ガス、 下水	北千住1.6 km

近商
(80,400)
防火
（その他）
(100,400)

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　40ｍ、南　40ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　17 m、奥行　約　18 m、規模　300 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：１５m都道　／　交通施設：北千住駅北西方1.6 km　／　法令規制：近商 (100,400) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中低層の店舗および店舗付共同住宅を主体とする路線商業地域である。現時点において特段の変動要因は認められず、当面は現状を維持しながら推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	495,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	388,000 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、足立区内に存する幹線道路沿いの商業地域と判断した。この圏域における主な需要者は、不動産の賃貸収益を目的とする個人投資家や法人事業者が想定される。近年、需要は増加基調で推移しており、取引は多様化している。市場全体として明確な中心価格帯を特定することは難しいものの、敷地規模、街路への接面状況、建物の利用形態等の条件によっては、相場水準を大きく上回る価格での取引も散見される。
(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、同一需給圏における取引事例を基に算出し、市場実勢を的確に反映した実証性及び規範性の高い価格である。一方、収益価格は、店舗付共同住宅として賃貸運用することを前提に、その収益性を基に試算された価格である。本件においては、市場性を的確に反映している比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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　５ － 15	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			地域		
	公示価格 724,000 円／㎡	[102.5]/100	100/[100.0]	100/[158.0]	[103.0]/100	484,000	標準化補正	街路	0.0	街路	0.0	
								交通	0.0	交通	+7.0	
								環境	0.0	環境	+38.0	
							補正	画地	0.0	行政	+7.0	
								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 － 15	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			地域		
	前年指定基準地の価格 506,000 円／㎡	[104.7]/100	100/[100.0]	100/[113.0]	[103.0]/100	483,000	標準化補正	街路	0.0	街路	+1.0	
								交通	0.0	交通	+9.0	
								環境	0.0	環境	+8.0	
							補正	画地	0.0	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　461,000 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　+5.0 %　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）	千住エリアの商業地域であるが、特段の開発等はなく、地域要因に特段の変動はない。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。