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)　－１　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)　－１	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　吉川　和弥

鑑定評価額	38,000,000 円	１㎡当たりの価格	376,000 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] 320,000 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
					倍率種別
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

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	足立区扇二丁目３９５２番２外「扇２－２９－１９」			②地積(㎡)	101 ( )	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中専 (60,200) 準防 高度(2種) （その他） (70,200)
	台形 1：1.5	住宅 ＬＳ３	一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域	東5 ｍ 区道	水道、ガス、下水	扇大橋310 ｍ	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　80ｍ、北　20ｍ		②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　9ｍ、奥行　約　11ｍ、規模　100㎡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	基準方位　北 ５m区道	交通施設	扇大橋駅西方310 ｍ
	法令規制	１中専 (70,200) 準防 高度(2種)					
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅を中心とする住宅地域で、地域内に格別の変動要因はなく、当面現状を維持してゆくものと予測する。地価は、価格上昇により売れ行きは鈍化しつつあるものの、依然として上昇基調で推移している。					

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　378,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　257,000 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、日暮里・舎人ライナー「扇大橋」駅及び「高野」駅等を最寄駅とする区南西部の住宅地域。主たる需要者は、区内及び周辺市区に居住する３０～４０代の一次取得者。供給は、これらの需要者が購入しやすい小規模戸建住宅が中心。これらに対する需要は、低金利等の良好な市場環境を背景に、堅調に推移している。土地は３千万円台半ば、新築建売住宅は５千万円前後の物件が中心である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場では戸建住宅等の自用目的での取引が中心で事例も多く、最寄駅である「扇大橋」駅から徒歩圏内という立地条件にあり、ファミリー向けの賃貸用アパート・マンション等も認められるものの、収益価格の規範性は低い。よって、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、標準地及び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　－４	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　街路 0.0	地　街路 -2.0
	公示価格 337,000 円／㎡	[102.0]/100	100/[105.0]	100/[89.4]	[102.0]/100	374,000		準　交通 0.0	域　交通 -2.0
								化　環境 0.0	要　環境 -5.0
								補　画地 +5.0	因　行政 -2.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 足立(都)　－13	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　街路 0.0	地　街路 +1.0
	前年指定基準地の価格 265,000 円／㎡	[104.5]/100	100/[105.1]	100/[71.7]	[102.0]/100	375,000		準　交通 0.0	域　交通 -9.0
								化　環境 0.0	要　環境 -22.0
								補　画地 +5.1	因　行政 0.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 361,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	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。
	②変動率　年間 +4.2 %　半年間 %		地域要因：低層戸建住宅が中心の住宅地域であり、市場における取引も戸建住宅等の自用物件が中心で、特段の市場特性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。