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)　－ 4　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)　－ 4	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　亀井　ちひろ

鑑定評価額	53,600,000 円	１㎡当たりの価格	406,000 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 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	足立区東和四丁目１１８番１４「東和４－９－１４」				②地積(㎡)	132 ( )	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住居 (60,300) 準防 高度(3種) （その他） (70,300)
	1：1.5	住宅 ＬＳ 2	中規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北東11.8 m 区道	水道、ガス、下水	亀有1.1 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　20ｍ、南　40ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　13 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：基準方位　北 １１．８m区道	交通施設：亀有駅北西方1.1 km
		法令規制：１住居 (70,300) 準防 高度(3種)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅、共同住宅等を中心とする既成住宅地域で、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。住宅需要は引き続き堅調であることから地価水準は安定的に推移すると予測する。		

(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　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　412,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　263,000　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常磐線亀有駅や東京メトロ千代田線北綾瀬駅を最寄駅とする住宅地域である。土地の需要者は一次取得者及び戸建分譲を目的とする不動産開発業者等が中心である。住宅需要は引き続き堅調に推移しており、取引総額が上昇していることから敷地の細分化が進んでいる。土地取引の中心価格帯は３，５００万円程度、新築戸建で６，０００万円程度と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	信頼性のある取引事例を多数収集し、市場性を反映した実証的な比準価格を得た。収益価格は、３階建ての共同住宅を想定し適切に試算した。但し、当該地域は最寄駅からやや距離があり、利便性より居住の快適性が重視される地域であることから、収益価格の信頼性は相対的に劣るものと思料する。以上より、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をふまえ、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　－ 9	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	地域要因の比較
	公示価格 403,000 円／㎡	[102.0]/100	100/[100.0]	100/[102.7]	[101.0]/100	404,000		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	街路 -4.0 交通 +1.0 環境 +7.0 行政 -1.0 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)　－ 12	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	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 792,000 円／㎡	[110.4]/100	100/[100.0]	100/[217.6]	[101.0]/100	406,000		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	街路 -4.0 交通 +6.0 環境 +116.0 行政 -1.0 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 387,000 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 +4.9 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	住宅需要は堅調に推移しているが、金利及び建築費が上昇していることなどから、今後の需要は徐々に落ち着いてくると予測される。
			(地域要因)	最寄駅からやや離れた住宅地域であり、地域要因に特段の変動はみられない。
			(個別的要因)	規模・形状等の画地条件は概ね標準的であることから、競争力の程度は普通程度である。個別的要因に変動はない。