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　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	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	25,000,000 円	１㎡当たりの価格	250,000 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]	195,000 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
					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	足立区神明南一丁目２２４番１６「神明南１－８－１１」			②地積(㎡)	100 (　　)	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低専(50,150)準防高度(2種)（その他）地区計画等(60,150)
	1：1.5	住宅 W 2	小規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	西5 m 区道	水道、ガス、下水	北綾瀬1.6 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　20 m、西　30 m、南　40 m、北　20 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　8.5 m、奥行　約　12 m、規模　100 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位　北５m 区道	交通施設	北綾瀬駅　北方1.6 km	法令規制 １低専(60,150)準防高度(2種)地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は低層戸建住宅を中心とする住宅地域で、「北綾瀬」駅の直通運転開始や駅周辺の再開発による顕著な影響は見られず、当面は現状を維持していくものと予測する。景気の緩やかな回復に伴い地価は上昇している。						

(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　252,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　204,000 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、足立区の北東部で、環状７号線以北の区外周部の住宅地域と判定した。主たる需要者は、区内在住、又は隣接市区在住の１次取得者が中心である。地価水準は区内でも低位であり、都心部に比べて総額価格帯が低いため、新築建売住宅も割安感がある地域であるが、近年は住宅価格が上昇している。建売住宅中心の需要で、土地取引の中心価格帯は２，５００万円程度、新築分譲住宅で５，０００万円後半程度と思料される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域を含む周辺の地域ではアパート等の賃貸住宅も見られるが、地域的に賃料水準が低く、収益価格が比準価格に比して低位に試算された。中心的な需要者による取引は、主に自己使用目的の取引であり、収益性よりも市場性が重視され意思決定がなされるものと思料する。したがって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、規準可能な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　－８	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 -1.0
	公示価格 245,000 円／㎡	[101.9]/100	100/[102.0]	100/[99.7]	[102.0]/100	250,000		準　交通 0.0	域　交通 +2.0
								化　環境 0.0	要　環境 -6.0
								補　画地 +2.0	因　行政 +5.0
								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)　－24	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 258,000 円／㎡	[104.7]/100	100/[100.0]	100/[110.3]	[102.0]/100	250,000		準　交通 0.0	域　交通 +1.0
								化　環境 0.0	要　環境 +3.0
								補　画地 0.0	因　行政 +5.0
								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　239,000 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：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。
	②変動率　年間　+4.6 %　半年間　%		地域要因：最寄駅から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。個別的要因に特に変動はない。