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)　－ 6　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社ファースト不動産鑑定 |
|---|---|---|---|---|
| 足立(都)　－ 6 | 東京都 | 区部第１１ | 氏名 | 不動産鑑定士　古家　一郎 |

| 鑑定評価額 | 65,600,000 円 | １㎡当たりの価格 | 497,000 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 ３日 | (６)路線価 | [令和 ８年1月] | 390,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和 ８年 ６月 28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 | 足立区六町一丁目８番３３「六町１－５－２１」 | | | | 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 (60,200) 準防 高度(2種) （その他） 地区計画等 (70,200) |
| | 2：1 | 住宅 W 2 | 一般住宅が多い土地区画整理事業地内の住宅地域 | 東6 m 区道 | 水道、ガス、下水 | 六町400 m | | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　0ｍ、西　15ｍ、南　15ｍ、北　15ｍ | ②標準的使用 | 低層住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　15 m、　奥行　約　8.5 m、　規模　128 ㎡程度、　形状 長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 土地区画整理事業 / 街路 基準方位北、６m区道 / 交通施設 六町駅南東400 m / 法令規制 １住居 (70,200) 準防 高度(2種) 地区計画等 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 土地区画整理事業地内であるが、事業は概ね終了しつつあることから、住環境が良好な住宅地域として成熟していくものと予測する。地価水準は、概ね堅調に推移してゆくものと予測する。 | | |

| (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 +2.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 497,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 407,000 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、つくばエクスプレス線「六町」駅を最寄駅とする住宅地域と判定した。主たる需要者は、区内在住の個人又は周辺市区在住の個人で、一次取得者のほか買い替え層も想定される。供給は一次取得者向けの戸建住宅が中心であり、これらに対する需要は引き続き堅調である。市場の中心価格帯は、新築建売住宅では６千万円台で、土地については規模によって様々である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺にはアパート等の賃貸住宅も見られ、一定の賃貸需要も存するが、収益価格は比準価格よりやや低位に試算された。中心的な需要者による取引は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て価格に関する意思決定がなされるものと判断される。したがって、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考に、規準可能な標準地及び指定基準地との検討もふまえ、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 － 40 | 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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | 地域 街路 0.0 / 交通 -6.0 / 要因 環境 -17.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 372,000 円／㎡ | [101.8]/100 | 100/[100.0] | 100/[ 78.0] | [102.0]/100 | 495,000 | | | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 足立(都) － 14 | 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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | 地域 街路 0.0 / 交通 -6.0 / 要因 環境 -3.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 449,000 円／㎡ | [104.0]/100 | 100/[105.0] | 100/[ 92.1] | [102.0]/100 | 493,000 | | | |

| (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 472,000 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 +5.3 % 半年間 % | ③価格変動形成要因の | （一般的要因） | 中東紛争が景気に冷や水を浴びせている。物価高も家計に影響を及ぼしている。 |
|---|---|---|---|---|
| | | | （地域要因） | 当該地域は住宅需要の比較的堅調な地域であり、地域要因に特段の変動はみられない。 |
| | | | （個別的要因） | 地域内では標準的な画地であり、競争力は普通である。 |