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)　－７　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新井アプレイザーズオフィス
足立(都)　－７	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　新井　帰

鑑定評価額	49,100,000 円	１㎡当たりの価格	459,000 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]	370,000 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	足立区青井三丁目３０番７「青井３－１９－１５」				②地積(㎡)	107 ( )	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)
	1：1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い閑静な住宅地域	南6 m 区道	水道、ガス、下水	青井310 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　20ｍ、南　20ｍ、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　8.5 m、奥行　約　12.5 m、規模　100 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：基準方位、北６ｍ区道　交通施設：青井駅　西方310 m　法令規制：１中専 (70,200) 高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測	当地域は、つくばエクスプレス「青井」駅に近く、周辺には公園等も点在する閑静な住宅街で、良好な住環境を有する住宅地域である。交通利便性にも優れており、今後も現状の住環境が維持されるものと予測される。		

(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　+5.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	463,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	261,000 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及び東武伊勢崎線沿線を中心とした住宅地域。需要者の中心は、区内及び周辺市区に居住する個人や地元の開発業者等であるが、外国人購入者も増加している。当該地域は、最寄駅からのアクセスが良好で、成熟した住宅地として良好な居住環境を形成し、需要は引き続き旺盛である。市場における中心的な価格帯は、土地で３，０００万～４，０００万円程度、新築の建売住宅では総額４，５００万～６，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅を中心とした住宅地域であり、当該地域および類似地域における取引は、収益性よりも居住の快適性を重視した自己使用目的による住宅が主体となっている。そのため、価格形成においては、類似物件の取引価格等を重視する傾向が強い。したがって、本件においては、市場性を適切に反映した比準価格を重視し、収益価格は参酌して、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との比較検討を行い、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 － 25	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 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 / 交通 -4.0 / 環境 -1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 423,000 円／㎡	[102.1]／100	100／[105.0]	100／[94.1]	[105.0]／100	459,000			
(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	地域要因 街路 0.0 / 交通 -6.0 / 環境 +8.0 / 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／[102.5]	[105.0]／100	456,000			

(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 444,000 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 +3.4 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：金利の上昇と歴史的な円安・原油高にありながら、企業収益の底堅さと旺盛な不動産投資需要によって景気は緩やかに回復している。 地域要因：変動要因は認められず、駅に近く利便性等は良好であり、周辺地域も含めて相応の需要が認められる地域である。 個別的要因：標準的な規模、形状の画地であり、とくに価格に影響する個別的要因の変動要素はない。