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)　－ 9　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ダン・リアルティ株式会社
足立(都)　－ 9	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　渡邉　暁人

鑑定評価額	78,600,000 円	１㎡当たりの価格	439,000 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]	350,000 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	足立区中川二丁目２１４番２「中川２－１１－２」				②地積（㎡）	179（　　）	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 高度地区3種 （その他） (70,240)
	1：1.2	共同住宅 ＬＳ ３	一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域	南西6 m 区道	水道、ガス、下水	亀有620 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　0ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ				②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　15 m、規模　180 ㎡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、６m区道	交通施設	亀有駅北東620 m	法令規制	１住居 (70,240) 準防 高度地区3種
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅と共同住宅等が混在する住宅地域で、格別の変動要因もないため、今後当分の間は現状を維持するものと予測する。						

(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　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　439,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　363,000　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、区内東部のＪＲ常磐線「亀有」駅及び千代田線「北綾瀬」駅を最寄り駅とする住宅地域と判断した。需要者の中心は区内及び隣接市区に居住する１次取得者及び買い替え需要者並びに不動産業者等である。近隣地域は「亀有」駅から徒歩圏内であり住宅需要は概ね高く、戸建住宅の売行きは比較的堅調である。中心となる価格帯は、新築建売住宅の場合で、総額５０００万円前後である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、周辺の類似地域内に位置する多数の取引事例を収集して試算している。共同住宅も見られる地域であるが、収益を目的とする不動産取引は少なく、自用目的の土地取引が中心である。したがって、本件では、収益性よりも市場性を重視して土地取引がなされることを考慮して、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、規準可能な標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、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　－ 6	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 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -3.0 交通 -3.0 要因 環境 0.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	公示価格 380,000 円／㎡	[103.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [93.1]	[104.0] / 100	438,000				
(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 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 +2.0 要因 環境 +103.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 792,000 円／㎡	[110.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [207.1]	[104.0] / 100	439,000				

(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　419,000 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　+4.8 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

（一般的要因）中東情勢による住宅設備等の供給不安、物価上昇、金融資本市場の変動等が不動産市場に与える影響に注視すべきである。

（地域要因）近隣地域は「亀有」駅より徒歩圏内であり、住宅需要は比較的堅調である。地域要因に変化は認められない。

（個別的要因）個別的要因に変化はない。