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)　－ 13　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有沢不動産鑑定事務所
足立(都)　－ 13	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　有沢　範芳

鑑定評価額	27,400,000 円	１㎡当たりの価格	277,000 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]	210,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25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	足立区鹿浜六丁目１０番２１			②地積(㎡)	99 ( )	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） (80,200)
	1：1.5	空地	一般住宅のほかに作業所が混在する住宅地域	東6 m 区道、北側道	水道、ガス、下水	西新井大師西1.2 ㎞	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　90ｍ、南　50ｍ、北　40ｍ	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 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：西新井大師西駅北西方 1.2 ㎞　法令規制：１住居 (70,200) 準防 高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は戸建住宅を中心に作業所等も見られる住宅地域で、将来的にも現状のまま推移すると予測する。土地需要は堅調で地価は上昇傾向で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 +2.0 角地 +3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	279,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	174,000 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西部の比較的地価水準の低い住宅地域である。需要者は足立区及びその周辺区在住の個人が中心である。駐車場や作業所等が見られる住宅地域で、建売住宅を中心に土地の需給関係は安定している。市場での中心となる価格帯は戸建住宅で４５００～５０００万円、５０００万円を超えると需要は減少する。また土地のみの供給は少ないが総額的には２５００～３０００万円である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格の試算では周辺類似地域において規範性の高い多数の取引事例が収集できた。土地取引は自用目的としたものが中心であるが、近隣地域及び周辺地域には地主等が所有するアパートも多く見られ、近年は賃貸需要も増加している。これらの要因を考慮し、本件では市場性を反映した比準価格を重視するが収益価格も参酌して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 － 30	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 +5.1 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 270,000 円／㎡	[102.6]/100	100/[105.1]	100/[100.0]	[105.1]/100	277,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	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 / 交通 / 化 環境 / 補正 画地 / 行政 / その他	地域要因 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100				

(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 265,000 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 足立 － 30 公示価格 270,000 円／㎡ ②変動率 年間 +4.5 % 半年間 +2.6 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	景気は一部に弱めの動きが見られるが緩やかに回復している。不動産市況は総じて好調で、地価は上昇傾向にある。
			(地域要因)	戸建住宅が中心の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。