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)　－ 17　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)　－ 17	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　　安藤　実

鑑定評価額	44,300,000 円	１㎡当たりの価格	382,000 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]	295,000 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
(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	足立区梅田七丁目１５６０番１３ 「梅田７－８－１０」			②地積（㎡）	116 (　　)	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 (80,300) 準防 高度(3種) （その他） (90,300)
	1：1	住宅 ＬＳ 3	中小規模一般住宅に共同住宅が見られる住宅地域	北東5.5 m 区道	水道、ガス、下水	梅島800 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　10ｍ、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　10 m、奥行　約　12 m、規模　120 ㎡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 ５．３m区道	交通施設	梅島駅南東方800 m	法令規制	１住居 (90,300) 準防 高度(3種)
	⑤地域要因の将来予測	事業所等も見られるが、住宅利用を中心とする土地利用へと変化しており、今後も続くものと思料する。梅島駅から徒歩圏のため需要は堅調であり、地価は上昇傾向を維持して推移していくものと予測する。							

(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　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	386,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	304,000 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、東武伊勢崎線沿線の足立区中南部に存する住宅地域と判定した。主な需要者は、区内在住及び地縁的選好性を有する一次取得者及び買い替え層である。土地のみの取引は少なく、小規模な戸建住宅の取引が中心だが、規模によっては共同住宅用地としても考えられる地域である。新築戸建住宅の場合は５，５００万円～６，０００万円、土地のみの場合は条件にもよるが、１００㎡で４０００万円程度が取引の中心価格帯と思料する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場で実際に取引された事例から試算しており、実証性は高い。収益価格は、対象地上に２階建のアパートを建設して賃貸することを想定して試算したが、試算の過程で想定要素が介在することに加え、需要者が必ずしも収益性を重視する地域ではないことから低位な水準に求められた。以上により本件では、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、更に周辺地価公示地との比較検討を踏まえ、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　－ 17	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	標準化補正	地域要因の比較
	公示価格 441,000 円／㎡	[102.5]／100	100／[100.0]	100／[119.8]	[101.0]／100	381,000		標準　街路　0.0 準　交通　0.0 化　環境　0.0 補　画地　0.0 正　行政　0.0 その他　0.0	地域要因　街路　+1.0 交通　+5.0 環境　+16.5 行政　-3.0 その他　0.0

(9)指定基準地の検討	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	標準化補正	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			標準　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 その他	地域要因　街路 交通 環境 行政 その他

(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　362,000 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　+5.5 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	区内の不動産市況は堅調に推移、地価は上昇傾向が継続しているが、今後の物価上昇、金利動向、中東情勢の影響に注意を要する。
			（地域要因）	ここ１年間において、特筆すべき地域要因の変動は見受けられない。地価は、上昇傾向で推移している。
			（個別的要因）	個別的要因の変動は認められない。標準的な画地であり、代替・競争等の関係にある不動産と比べた優劣の程度に変化はない。