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)　－ 18　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)　－ 18	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　有沢　範芳

鑑定評価額	31,700,000 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]	310,000 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	足立区加平二丁目５番６ 「加平２－５－５」				②地積（㎡）	83 (　　)	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(3種) （その他） (70,240)
1：1.5	住宅 W 3	一般住宅のほかに作業場等が見られる住宅地域	北6 m 区道	水道、ガス、下水	北綾瀬620 m		

(2) 近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　20ｍ、北　25ｍ			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　10 m、規模　80 ㎡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	北綾瀬駅北西方620 m	法令規制	１住居 (70,240) 準防 高度(3種)
⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅、共同住宅が多い住宅地域である。北綾瀬駅前の交通広場の完成、大型商業施設の開業等により土地需要は増加傾向にあり、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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	385,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	262,000 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東部で、千代田線及びつくばエクスプレス沿線の住宅地域である。需要者の中心は中所得の住宅一次取得者で、地縁的選好性を有する需要者の割合が多い。利便性が向上し、駅周辺整備の完成等から、住宅需要は増加している。取引の中心となる価格帯は、土地が８０㎡前後の建売住宅で５５００～６５００万円である。６５００万円を超えると需要は減少する。土地のみの供給は少ないが３０００～３５００万円である。
(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信頼性のある取引事例を収集し、市場性を反映した実証的な比準価格が得られた。駅から徒歩圏の住宅地域で公法規制も緩やかであるためアパート等も多く見られるが、取引の中心は自用目的の住宅である。居住の快適性が重視される住宅地域で、収益価格の信頼性は相対的に劣ることから、比準価格を重視するが収益価格も参酌し、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、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 － 59	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			
公示価格 418,000 円／㎡	[102.8]／100	100／[100.0]	100／[112.5]	[100.0]／100	382,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因の比較	街路 +1.0 交通 +5.0 環境 +5.0 行政 +1.0 その他 0.0

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 足立(都) － 16	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			
前年指定基準地の価格 310,000 円／㎡	[103.9]／100	100／[102.0]	100／[82.9]	[100.0]／100	381,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因の比較	街路 0.0 交通 -8.0 環境 -9.0 行政 -1.0 その他 0.0

(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 358,000 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 +6.7 % 半年間 %

③価格変動形成要因の

（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） 戸建住宅を中心に事業所等も見られる住宅地域で、地域要因に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。