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　２日提出
足立(都)　－ 19　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	廣木不動産鑑定事務所
足立(都)　－ 19	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　廣木　耕治

鑑定評価額	43,800,000 円	１㎡当たりの価格	359,000 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 １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 24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	足立区西新井六丁目９０７番１８ 「西新井６－１７－７」			②地積（㎡）	122 (　　)	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） (70,160)
	1：1.2	住宅 Ｗ 2	一般住宅、共同住宅等が多く見られる住宅地域	西4 m 区道	水道、ガス、下水	大師前540 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　50ｍ、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　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４m区道　交通施設：大師前駅北西方540 m　法令規制：１住居(70,160)準防高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅、共同住宅等が多く見られる住宅地域である。地域内においては、特段の変動要因は認められないことから、当面は現状を維持していくものと予測する。地価水準は上昇傾向と予測する。		

(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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	361,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	274,000 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、足立区及びその周辺の住宅地域であると判断した。主たる需要者は都心へ通勤する区内在住または地縁的選好性を有する１次取得者や地縁性を有する買替え取得者である。地域は既成の熟成した住宅地域で、需給関係は安定的に推移し、地価は上昇傾向にある。取引の中心価格帯は、１００㎡程度で土地で３，０００万円台、新築戸建は４，０００～５，０００万円台である。
(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、共同住宅等が多く見られる住宅地域である。周辺にアパート等も見られるが、高度利用が困難であり地価水準に見合う賃料水準が形成されていないため比準価格よりも収益価格が低位に試算された。地域は収益性よりも居住の快適性を重視する地域であり、需要者は市場性を最も重視する。よって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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　－ 46	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：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 +5.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因の比較：街路 +5.0／交通 +1.0／環境 -5.0／行政 +4.0／その他 0.0
	公示価格 374,000 円／㎡	[103.5]／100	100／[105.0]	100／[104.8]	[102.0]／100	359,000			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 足立(都)　－ 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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 +5.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因の比較：街路 +3.0／交通 +1.0／環境 +2.0／行政 +2.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 378,000 円／㎡	[105.8]／100	100／[105.0]	100／[108.2]	[102.0]／100	359,000			

(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　340,000 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　+5.6 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	景気は緩やかに回復する一方、個人消費や住宅建設は弱含み、物価は緩やかな上昇基調が続くなど、先行きに不透明感が残る。
			（地域要因）	一般住宅、共同住宅等が多く見られる住宅地域であり、地域要因の変動は認められない。当該地域の地価は上昇傾向にある。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。また、個別的要因の格差率を変動させる市場性の変化も特に認められない。