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)　－ 23　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社　上野事務所 |
|---|---|---|---|---|
| 足立(都)　－ 23 | 東京都 | 区部第１１ | 氏名 | 不動産鑑定士　上野　正和 |

| 鑑定評価額 | 27,700,000 円 | １㎡当たりの価格 | 401,000 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] | 330,000 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 |
| | | | | | 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 | 足立区梅島三丁目８１８番６「梅島３－７－１７」 | | | ②地積(㎡) | 69 ( ) | 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 | 準工 (60,200) 準防 高度(3種) (その他) |
| | 1.2：1 | 住宅 W 3 | 中小規模一般住宅に共同住宅が見られる住宅地域 | 東4 m 区道 | 水道、ガス、下水 | 梅島430 m | (70,200) |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　20 m、西　20 m、南　10 m、北　20 m | | 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　7 m、規模　70 ㎡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４m区道 | 交通施設 | 梅島駅　北西方430 m |
| | 法令規制 | 準工 (70,200) 準防 高度(3種) | | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 地域要因に特段の変動はなく、ほぼ現状で推移するものと見込まれる。地価は上昇傾向で推移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 +2.0 |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 405,000 円／㎡ | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 369,000 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及びつくばエクスプレス沿線で、足立区の住宅地域を中心とする圏域。需要者の中心は区内在住及び地縁的選好性を有する自己利用目的の一次取得者層並びに買い替え層である。交通利便性に優れ、新規の供給も限られるため需要は堅調である。取引の中心価格帯は、１００㎡程度の更地で４０００万円前後、新築戸建で６０００万円前後である。地価は上昇傾向で推移している。 |
| (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「梅島」駅徒歩圏で交通利便性に優れるため共同住宅も見受けられるが、法令上の制限等により高度利用が困難で周辺においては収益目的の取引は少なく居住の快適性を重要視する自己居住用の一般住宅が取引の中心で、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集し得た。従って比準価格を重視し収益価格を参酌して、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、上記のように鑑定評価額を決定した。 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (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 街路 0.0 | 地 街路 +3.0 |
| | 公示価格 441,000 円／㎡ | [102.4]/100 | 100/[100.0] | 100/[114.6] | [102.0]/100 | 402,000 | | 準 交通 0.0 | 域 交通 +2.0 |
| | | | | | | | | 化 環境 0.0 | 要 環境 +8.0 |
| | | | | | | | | 補 画地 0.0 | 因 行政 +1.0 |
| | | | | | | | | 正 行政 0.0 | その他 0.0 |
| | | | | | | | | その他 0.0 | |
| (9)指定基準地の検討 | ①指定基準地番号 足立(都) － 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対象基準地の比準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標 街路 0.0 | 地 街路 +3.0 |
| | 前年指定基準地の価格 362,000 円／㎡ | [105.5]/100 | 100/[101.0] | 100/[ 95.6] | [102.0]/100 | 403,000 | | 準 交通 0.0 | 域 交通 -3.0 |
| | | | | | | | | 化 環境 0.0 | 要 環境 -8.0 |
| | | | | | | | | 補 画地 +1.0 | 因 行政 +4.0 |
| | | | | | | | | 正 行政 0.0 | その他 0.0 |
| | | | | | | | | その他 0.0 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (10)対象基準地の検討 | ①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 384,000 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／㎡ | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：区内の不動産市況は総じて堅調に推移しているが、急激な為替変動、物価上昇、金利動向等に注意を要する。 |
| | ②変動率 年間 +4.4 % 半年間 % | | 地域要因：地域要因に特段の変動は見られない。 |
| | | | 個別的要因：代替競争関係にある他の不動産と比較した優劣、競争力の程度については特段の変動はない。 |