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)　－ 26　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | みずのとう不動産鑑定 |
|---|---|---|---|---|
| 足立(都)　－ 26 | 東京都 | 区部第１１ | 氏名 | 不動産鑑定士　金塚　麻実 |

| 鑑定評価額 | 17,500,000 円 | １㎡当たりの価格 | 291,000 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] 235,000 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 | 足立区西保木間二丁目１２０４番４３「西保木間２－１９－１０」 | | | ②地積(㎡) | 60 ( ) | 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中専 (60,200) 準防 高度(2種) （その他） 地区計画等 (70,180) |
| | 1：2 | 住宅 W 2 | 一般住宅、店舗が混在する住宅地域 | 東4.5 m 区道 | 水道、ガス、下水 | 竹ノ塚1.3 km | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　20 m、西　0 m、南　30 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　6 m、奥行　約　10 m、規模　60 ㎡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 ４．５m区道 | 交通施設 | 竹ノ塚駅北東方1.3 km |
| | 法令規制 | １中専 (70,180) 準防 高度(2種) 地区計画等 | | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 最寄り駅からやや距離がある住宅地域であり、地域要因に特段の変化はないので現状の低層住宅地として今後も継続するものと予想される。 | | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| (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 293,000 円／㎡ | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 209,000 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、足立区中部・北部に位置する住宅地域の圏域と把握され、対象基準地は、東武伊勢崎線沿線を中心とする環状７号線以北の住宅地域と価格牽連性が高い。需要者は、都心への通勤利便性や住環境を重視する一次取得者が中心である。他地域と比較した値ごろ感などから、住宅需要は底堅く推移している。土地のみでの供給は相対的に少なく、新築戸建住宅は敷地面積７０～１００㎡程度、総額４，０００万円～５，０００万円台の取引が見られる。 | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象地周辺は賃貸アパートも見られるが、最寄り駅から距離があり、主たる需要者は自己使用を目的として居住の快適性を指向する地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は類似性の高い取引事例から試算されたものであり実証的な価格が得られた。よって比準価格を重視し収益価格は参考にとどめ、公示価格を規準とした価格、指定基準地からの検討を踏まえ、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 － 39 | 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 +1.0 |
| | 公示価格 391,000 円／㎡ | [102.0]/100 | 100/[101.0] | 100/[138.2] | [102.0]/100 | 291,000 | | 準 交通 0.0 | 域 交通 +5.0 |
| | | | | | | | | 化 環境 0.0 | 要 環境 +29.0 |
| | | | | | | | | 補 画地 +1.0 | 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) － 24 | 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 +2.0 |
| | 前年指定基準地の価格 258,000 円／㎡ | [104.7]/100 | 100/[100.0] | 100/[ 94.9] | [102.0]/100 | 290,000 | | 準 交通 0.0 | 域 交通 -2.0 |
| | | | | | | | | 化 環境 0.0 | 要 環境 -6.0 |
| | | | | | | | | 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 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (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 278,000 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：都内の住宅価格は総じて上昇傾向が継続しているが、金利上昇が住宅市場に与える影響に留意する必要がある。 |
| | ②変動率 年間 +4.7 % 半年間 % | | 地域要因：竹ノ塚駅の圏域であるが、駅徒歩圏外の低層住宅地域である。すでに住宅地域として熟成しており特段の地域要因の変動はない。 |
| | | | 個別的要因：東向きの画地であり、標準的画地と比較して競争力の程度はやや優る。価格形成要因に影響する変動要因は特に認められない。 |