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)　５－８　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	やまと総合鑑定株式会社
足立(都)　５－８	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　　吉川　和弥

鑑定評価額	59,600,000 円	１㎡当たりの価格	466,000 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]	370,000 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	足立区関原三丁目１３６２番２５ 「関原３－１５－９」				②地積（㎡）	128 (　　)	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		近商 (80,300) 準防 高度(3種) （その他） 地区計画等 (90,300)
	1：3	店舗兼住宅 Ｓ 2	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ近隣商業地域	西6 m 区道	水道、ガス、下水	西新井680 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　0ｍ、北　30ｍ		②標準的使用	３階建程度の店舗共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　6 m、　奥行　約　20 m、　規模　120 ㎡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	６m区道	交通施設	西新井駅南方680 m	法令規制	近商 (90,300) 準防 高度(3種) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は西新井駅徒歩圏内の近隣商業地域で、地域内に格別の変動要因はなく、現状を維持するものと予測する。金利上昇等のマイナス要因も見られるが、周辺居住者の増加等もあり、地価は上昇基調で推移している。					

(3)最有効使用の判定	３階建程度の店舗共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	472,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	336,000	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、東武伊勢崎線の各駅を最寄駅とする近隣商業地域。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性を有する個人事業者や投資目的の個人又は法人である。飲食店等の小規模小売店舗を中心とする近隣商業地域で、廃業等による供給も見られる反面、容積率を活かした共同住宅地等としての需要が増えつつある。取引価格（総額）は画地規模によって様々であり、需要の中心となる価格帯は見出せない。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は事業者向けの自用店舗・事務所のほか、「西新井」駅から徒歩圏内にあり賃貸用の店舗ビルや店舗共同住宅も比較的多く見られ、収益性に留意する必要がある。但し、収益価格の査定に当たっては想定条件が多く、相対的な信頼性はやや劣る。よって、本件においては、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、標準地・指定基準地との検討も踏まえ、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　5 － 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	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
									交通	0.0		交通	+2.0
									環境	0.0		環境	-3.0
								補正	画地	0.0		行政	0.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
	公示価格 462,000 円／㎡	[102.0]/100	100/[100.0]	100/[101.9]	[100.0]/100	462,000							

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 足立(都)　5 － 1	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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
									交通	0.0		交通	+1.0
									環境	0.0		環境	+49.0
								補正	画地	0.0		行政	+7.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
	前年指定基準地の価格 680,000 円／㎡	[110.0]/100	100/[100.0]	100/[161.0]	[100.0]/100	465,000							

(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　444,000 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　+5.0 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	地価は上昇基調で推移しているものの、金利上昇や物件価格の上昇による売れ行きの鈍化等により上昇率は縮小しつつある。
			（地域要因）	小規模小売店舗の多い近隣商業地域として成熟しており、地域要因に特段の変化は認められない。
			（個別的要因）	対象基準地は地域における標準的な画地であり、競合不動産と比較して相応の市場競争力を有している。