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)　５－11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	昭和アセットリサーチ株式会社
足立(都)　５－11	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　　神山　大典

鑑定評価額	100,000,000 円	１㎡当たりの価格	338,000 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]	265,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 29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	足立区本木二丁目２１６３番１２「本木２－４－２１」			②地積（㎡）	306 (10)	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) 防火 高度(最低7m) （その他） (100,300)
	台形 1：1	店舗、事務所兼住宅 Ｓ２	小売店舗、営業所等が見られる路線商業地域	東20 m 都道、背面道	水道、ガス、下水	西新井1.4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50 m、西　30 m、南　150 m、北　150 m			②標準的使用	中低層店舗付共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　15 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	２０m都道	交通施設	西新井駅　南方1.4 km	法令規制 近商 (100,300) 防火 高度(最低7m)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は幹線道路沿いに位置する路線商業地域であり、今後も大きな変動なく推移すると予測する。繁華性の高い商業地と比較した競争力は劣るものの、地価は堅調に推移するとみられる。						

(3)最有効使用の判定	中低層店舗付共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	二方路　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　340,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　250,000 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	同一需給圏は東京２３区北部に存し、駅前の繁華性の高い商業地を除く路線商業地域を中心とした圏域であると判断した。需要者の中心は、自用目的の法人、個人を中心に、投資目的の法人、個人も考えられる。需要は堅調であり地価は継続的に上昇している。地価水準については、立地条件や画地条件による競争力の差が大きく、需要者の業種、目的等により規模や負担力等が異なるため、中心となる価格帯を見出すのは困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域等において同種の取引事例を収集・採用した。一方、想定される需要者の観点から、店舗付共同住宅として賃貸想定する収益価格を試算した。同一需給圏内では自用目的が中心であると判断したため、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、地価公示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　５－23	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 0.0
	公示価格 419,000 円／㎡	[101.5]/100	100/[100.0]	100/[128.6]	[102.0]/100	337,000		準　交通 0.0	域　交通 +5.0
								化　環境 0.0	要　環境 +25.0
								補　画地 0.0	因　行政 -2.0
								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)　５－３	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 320,000 円／㎡	[104.1]/100	100/[100.0]	100/[100.9]	[102.0]/100	337,000		準　交通 0.0	域　交通 +2.0
								化　環境 0.0	要　環境 +2.0
								補　画地 0.0	因　行政 0.0
								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　326,000 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）景気は緩やかに回復しているが、中東情勢の影響を注視する必要がある。地価は上昇傾向で推移している。
	②変動率　年間　+3.7 %　半年間　%		（地域要因）尾竹橋通り沿いの路線商業地域であり、用途の多様性もみられるが、大きな変動なく推移している。
			（個別的要因）個別的要因に変動はない。