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 － 14　　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 － 14	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　　神山　大典

鑑定評価額	88,000,000 円	１㎡当たりの価格	463,000 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 29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	足立区中央本町一丁目４６３番７「中央本町１－１９－１」				②地積(㎡)	190 ( )	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 (80,400) 防火 高度(最低7m) （その他） 地区計画等 (100,400)
	1：2	店舗兼共同住宅 Ｓ ７	中規模な事務所、店舗等が多い路線商業地域	西25 m 国道	水道、ガス、下水	梅島800 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　10ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	中層店舗付共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　19 m、規模　190 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：２５m国道　交通施設：梅島駅北東方800 m　法令規制：近商 (100,400) 防火 高度(最低7m) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	店舗事務所ビル、店舗付共同住宅が建ち並ぶ他、区役所、消防署等の公共施設も見られる路線商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。投資不動産への需要増等により、価格水準は上昇傾向で推移すると予測した。		

(3)最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地	(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	466,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	370,000 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周辺区内の路線商業地域である。需要者の中心は、地縁性を有する法人、投資用不動産の開発を目的とした不動産業者、個人投資家等で、最寄り駅から徒歩圏など交通利便性に優れる規模の纏まった画地にはマンション開発業者も参入する。市場において取引の中心となる価格帯は、立地・規模等に応じて異なるため幅広いレンジとなっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は投資用不動産の取引も見られる路線商業地域のため収益性にも留意する必要があるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は同一需給圏内の類似地域より多数の信頼性ある取引事例を得られ、この価格の精度は高い。以上より、比準価格を重視し、収益価格を比較考量、周辺公示地及び指定基準地との検討を踏まえ、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　５ － ８	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 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 0.0 / 交通 +1.0 / 要因 環境 +16.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0
	公示価格 542,000 円／㎡	[101.5]／100	100／[97.0]	100／[123.0]	[100.0]／100	461,000			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 足立(都)　５ － 15	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 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 0.0 / 交通 +1.0 / 要因 環境 +19.0 / 行政 -4.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 506,000 円／㎡	[104.7]／100	100／[100.0]	100／[115.4]	[100.0]／100	459,000			

(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 445,000 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 +4.0 % 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。
			(地域要因)	日光街道沿いで区役所に近接し、人通りも比較的多い路線商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。