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)　５－16　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ダン・リアルティ株式会社
足立(都)　５－16	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　　渡邉　暁人

鑑定評価額	61,400,000 円	１㎡当たりの価格	357,000 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　３日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	285,000 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	足立区江北七丁目１４番１５外 「江北７－１４－１３」				②地積（㎡）	172 (　　)	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 高度地区3種 （その他） (100,300)
	1：1	店舗兼共同住宅 ＲＣ 6	小売店舗等のほかに空地が見られる路線商業地域	東15 m 区道	水道、ガス、下水	西新井大師西680 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　15ｍ、南　50ｍ、北　10ｍ		②標準的使用	店舗付共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　13 m、規模　170 ㎡程度、形状 正方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	１５m区道	交通施設	西新井大師西駅西方680 m
		法令規制	近商 (100,300) 防火 高度地区3種				
	⑤地域要因の将来予測	住宅と店舗等の混在地域で、周辺には駐車場や農地等も存在し、中長期的に見れば環境の変化等が生じる可能性があるが、当分の間は現状を維持するものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	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	371,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	233,000 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、区内西部の幹線道路・準幹線道路沿い及びその周辺の商業地域である。需要は自己使用目的が中心であり、各種店舗や店舗付共同住宅等が混在する地域環境で地価は上昇傾向にある。区内の商業地域は、利便性や繁華性等により地域間に相対的格差が見られ、また地域内においても、位置や規模等により格差が認められるため、中心価格帯は一概には把握し難い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、代替競争の関係が認められる商業地の信頼性ある取引事例を収集し、各要因を勘案のうえ求めており市場性を反映する価格である。収益価格は、近隣地域が必ずしも投資採算性のみで判断される地域ではなく、また試算過程に想定部分を含むためやや信頼性が劣る面があることを否定できない。従って比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、規準可能な標準地及び指定基準地との検討も踏まえて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　５－５	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 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域	街路 +1.0 交通 +7.0 環境 +29.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 499,000 円／㎡	[102.8]／100	100／[100.0]	100／[143.6]	[100.0]／100	357,000					

(9)指か定ら基の準検地討	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	標準	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域	街路 -2.0 交通 -5.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 320,000 円／㎡	[104.1]／100	100／[100.0]	100／[93.1]	[100.0]／100	358,000					

(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　341,000 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　+4.7 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	一般的要因	中東情勢による住宅設備等の供給不安、物価上昇、金融資本市場の変動等が不動産市場に与える影響に注視すべきである。
			地域要因	店舗及び店舗付共同住宅を中心とした地域で、周辺には空地等も見られるが、地域要因に大きな変化はない。
			個別的要因	個別的要因に変化はない。