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 － 18　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	栗原不動産鑑定事務所
足立(都)　５ － 18	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　栗原　邦広

鑑定評価額	239,000,000 円	１㎡当たりの価格	367,000 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]	290,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 27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	足立区東保木間一丁目２６番５１「東保木間１－２６－２３」			②地積(㎡)	651 ( )	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	準工(60,200) 準防 高度(3種) (その他) 特別用途地区(70,200)
	1：2	店舗兼作業所 Ｓ１	低層店舗、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域	東12 m 区道	水道、ガス、下水	六町1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　20 m、南　120 m、北　40 m			②標準的使用	中低層の店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　25 m、規模　500 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１２m区道	交通施設	六町駅　北西方1 km	法令規制 準工(70,200) 準防 高度(3種) 特別用途地区
	⑤地域要因の将来予測	低層店舗、事業所、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域であり、将来も現況を維持していくものと思われる。						

(3)最有効使用の判定	中低層の店舗兼共同住宅地		(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　379,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　278,000 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、足立区内の比較的広幅員な道路に接面する路線商業地域一帯と判断した。需要者は地縁的選好性を有する自営業者が主となるが、画地規模によっては不動産業者やディベロッパー等も有力である。広幅員の路線商業地域は土地の供給が少なく価格水準を把握することは難しいが、おおよその価格帯は坪単価１２０～１５０万円程度と思料される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性を主に反映した価格であるが、商業地域においては収益性をも考慮のうえ取引される傾向があり、試算価格には収益性も反映されている。一方、収益価格は不動産の本質を形成するものであり、常に考慮されるべきものであるが、想定要素が多く介在する面は否めない。よって本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、地価公示標準地、指定基準地との検討もふ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 － 22	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 326,000 円／㎡	[102.0]/100	100/[100.0]	100/[90.7]	[100.0]/100	367,000		準　交通 0.0	域　交通 -6.0	
								化　環境 0.0	要　環境 -15.5	
								補　画地 0.0	因　行政 +13.0	
								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 -1.0	
	前年指定基準地の価格 320,000 円／㎡	[104.1]/100	100/[100.0]	100/[91.1]	[100.0]/100	366,000		準　交通 0.0	域　交通 -1.0	
								化　環境 0.0	要　環境 -15.5	
								補　画地 0.0	因　行政 +10.0	
								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 355,000 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：中東地域の影響等があるものの、円安による海外投資家の不動産取得意欲は強く、不動産取引市場は活発である。
	②変動率　年間 +3.4 %　半年間 %		地域要因：低層店舗や事業所、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域であり、地域要因に特に変動は認められない。地価は緩やかに上昇している。
			個別的要因：個別的要因に変動はないが、幹線道路沿いの規模の大きい画地で、ロードサイドの店舗用地としての需要が見込まれる。